

PRELIOS 

Relazione finanziaria
annuale **2012**



INDICE

A.	Relazione degli Amministratori sulla gestione	3
1	Corporate Review	4
1.1	Mission	4
1.2	Mercato immobiliare	4
1.2.1	Mercato immobiliare globale	4
1.2.2	Mercato immobiliare europeo	4
1.2.3	Mercato immobiliare italiano	5
1.2.4	Mercato immobiliare Tedesco	8
1.2.5	NPL	9
1.2.6	Fondi Immobiliari	10
1.3	Profilo del Gruppo	11
1.4	Attività e servizi	12
1.5	Highlights economico-finanziari	15
1.6	Azionariato	16
1.7	Andamento del titolo Prelios	16
1.8	Organico	17
1.9	Valori e sostenibilità	18
2	Organi societari	20
3	Prelios nel 2012	22
3.1	Indebitamento finanziario	23
3.2	Iniziative volte al rafforzamento della struttura patrimoniale della Società	24
4	Commento ai principali dati economico-finanziari del Gruppo	27
4.1	Conto economico	28
4.2	Analisi patrimoniale e finanziaria	30
4.3	Indebitamento bancario netto dei fondi e società di investimento	32
5	Consuntivo economico consolidato scalare	33
6	Portafoglio Gestito - Asset Under Management e Net Asset Value Real Estate al 31 dicembre 2012	35
6.1	Asset Under Management Real Estate	35
6.2	Net Asset Value immobiliare da periti terzi indipendenti	37
6.3	Rappresentazione del portafoglio immobiliare	38
7	Andamento delle divisioni di business	42
7.1	Italia Real Estate	42
7.2	Germania Real Estate	46
7.3	Polonia Real Estate	47
7.4	Non performing Loan	47
8	Rischi ed incertezze	50
8.1	Rischi di liquidità	50
8.2	Rischi finanziari	51
8.3	Rischio di cambio	51
8.4	Rischio di tasso di interesse	51
8.5	Rischio di prezzo	51
8.6	Rischio di credito	51
8.7	Rischi connessi alle risorse umane	52
8.8	Rischi fiscali	52
8.9	Rischio tenants	53
8.10	Rischio connesso al contesto competitivo	53
8.11	Rischio connesso all'evoluzione della domanda	53
8.12	Rischi legali	54
8.13	Rischi connessi all'evoluzione della normativa - Decreto legge 95/2012 ("spending review") e legge 27/2012	54
9	Eventi successivi	56
10	Evoluzione prevedibile della gestione	57
11	Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari	58
12	Altre informazioni	59
12.1	Assemblea straordinaria degli azionisti	59
12.2	Azioni proprie	59
12.3	Consolidato fiscale	59
12.4	Pubblicazione documenti informativi	59
13	La Capogruppo Prelios S.p.A.	60

14	Allegati	62
B.	Il Gruppo Prelios - Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2012	67
1.	Stato Patrimoniale Consolidato	68
2.	Conto Economico Consolidato	70
3.	Prospetto degli Utili e delle Perdite Complessivi Consolidato	71
4.	Prospetto delle Variazioni di Patrimonio Netto Consolidato	72
5.	Rendiconto Finanziario Consolidato	73
6.	Bilancio Consolidato 31 dicembre 2012 - Note Esplicative	74
6.1	Informazioni generali	74
6.2	Base per la preparazione - adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio	74
6.3	Principi contabili e criteri di valutazione di riferimento	75
6.3.1	Principi contabili e interpretazioni omologati in vigore a partire dal 1° gennaio 2012	75
6.3.2	Principi contabili internazionali e/o interpretazioni emessi, ma non ancora entrati in vigore e/o non omologati	75
6.3.3	Schemi di bilancio	80
6.3.4	Area di consolidamento	81
6.3.5	Principi di consolidamento	82
6.3.6	Criteri di valutazione	83
6.4	Politica di gestione dei rischi finanziari ed informazioni integrative su strumenti finanziari	92
6.5	Politica di gestione del capitale	99
6.6	Stime ed assunzioni	99
6.7	Stagionalità	100
6.8	Informazioni sullo stato patrimoniale consolidato e sul conto economico consolidato	100
6.9	Informativa di settore	137
6.10	Operazioni con parti correlate	142
6.11	Altre informazioni	145
7.	Prospetto supplementare al Bilancio Consolidato	146
7.1	Allegato 1: Area di consolidamento	146
8.	Attestazione del bilancio consolidato	151
9.	Relazione della Società di Revisione	152
C.	La capogruppo Prelios S.p.A.	155
1	Stato Patrimoniale	156
2	Conto Economico	158
3	Prospetto degli Utili e delle Perdite Complessivi	159
4	Prospetto delle Variazioni di Patrimonio Netto	160
5	Rendiconto Finanziario	161
6	Note Esplicative	163
6.1	Base per la preparazione - adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio	163
6.2	Principi contabili e criteri di valutazione di riferimento	163
6.2.1	Schemi di bilancio adottati	165
6.3	Politica di gestione dei rischi finanziari ed informazioni integrative su strumenti finanziari	165
6.4	Politica di gestione del capitale	169
6.5	Informazioni sullo Stato Patrimoniale sul Conto Economico	169
6.6	Operazioni con parti correlate	203
6.7	Altre informazioni	206
7	Prospetti supplementari al bilancio separato	207
7.1	Elenco delle partecipazioni in società controllate, collegate e joint venture (ai sensi dell'art. 2427 del codice civile)	207
8	Attestazione del bilancio d'esercizio	209
9	Relazione del Collegio Sindacale	210
10	Relazione della Società di Revisione	232
D.	Relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari	235
E.	Avviso di convocazione	273
F.	Proposte deliberazioni	278

A. RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE

1. CORPORATE REVIEW

1.1 Mission

“Generare valore sostenibile attraverso strategie e soluzioni immobiliari basate sull'eccellenza, l'innovazione e l'integrazione delle competenze.”

1.2 Mercato immobiliare

1.2.1 Mercato immobiliare globale

Secondo i dati preliminari diffusi da Jones Lang LaSalle ⁽¹⁾ alla fine del 2012 i volumi globali di investimenti immobiliari “commerciali” sono stati superiori alle previsioni raggiungendo i 436 miliardi di dollari, sostanzialmente stabili rispetto ai 435 miliardi del 2011 e con un aumento del 36% rispetto al 2010.

Globalmente nel quarto trimestre del 2012 i volumi ammontano a 141 miliardi di dollari rispetto ai 100 miliardi del terzo trimestre e ai 119 miliardi del quarto trimestre del 2011.

La proprietà diretta di immobili mostra la sua attrattiva in un mondo ad elevata liquidità e basso rendimento con prospettive di crescita economica inferiori al trend per il 2013.

Negli Stati Uniti il fiscal cliff e la domanda sostenuta hanno spinto i volumi degli investimenti a una crescita del 51% su base trimestrale a seguito della preoccupazione dei venditori per l'aumento di tasse sul reddito da capitale e della necessità di allocare capitali, un 34% in più rispetto al quarto trimestre del 2011 e un 11% in più su base annua.

L'Europa supera le aspettative raggiungendo i livelli del 2011 in termini di euro ma facendo registrare un calo di 8 punti percentuali in termini di dollari, in parte dovuto alla debolezza dell'euro.

Il Regno Unito è rimasto il mercato più attivo nel 2012 e nel quarto trimestre è stato rilevato un aumento dell'attività nel continente con Francia, Germania e paesi nordici più forti verso la fine dell'anno.

Sull'onda di questa fine 2012 migliore rispetto alle previsioni, Jones Lang LaSalle stima che per tutto il 2013 i volumi si attesteranno tra i 450 e i 500 miliardi di dollari, con risultati conclusivi simili all'andamento registrato nel 2011 e 2012.

Rispetto al mercato costante nelle Americhe, sono previsti dati in miglioramento nell'Asia Pacifico e risultati in linea con quelli del 2012 per l'area Emea.

La crescita registrata nell'ultimo trimestre dell'anno dimostra ancora una volta che i mercati immobiliari sono nella fase di recupero del ciclo e adesso supportano un aumento su base annua dei volumi delle transazioni.

1.2.2 Mercato immobiliare europeo

Secondo la Commissione Europea nella zona euro nel 2012 si è registrata una contrazione del PIL in termini reali pari allo 0,3% nell'UE27 e allo 0,4% nell'Eurozona. Tuttavia per il 2013 si attende un graduale ritorno alla crescita: il PIL dovrebbe aumentare dello 0,4% nell'UE e dello 0,1% nella zona euro, anche se vi saranno ancora sensibili variazioni da un paese all'altro. Si assiste però ad un graduale ripristino della competitività che era andata persa in alcuni paesi dell'UE.

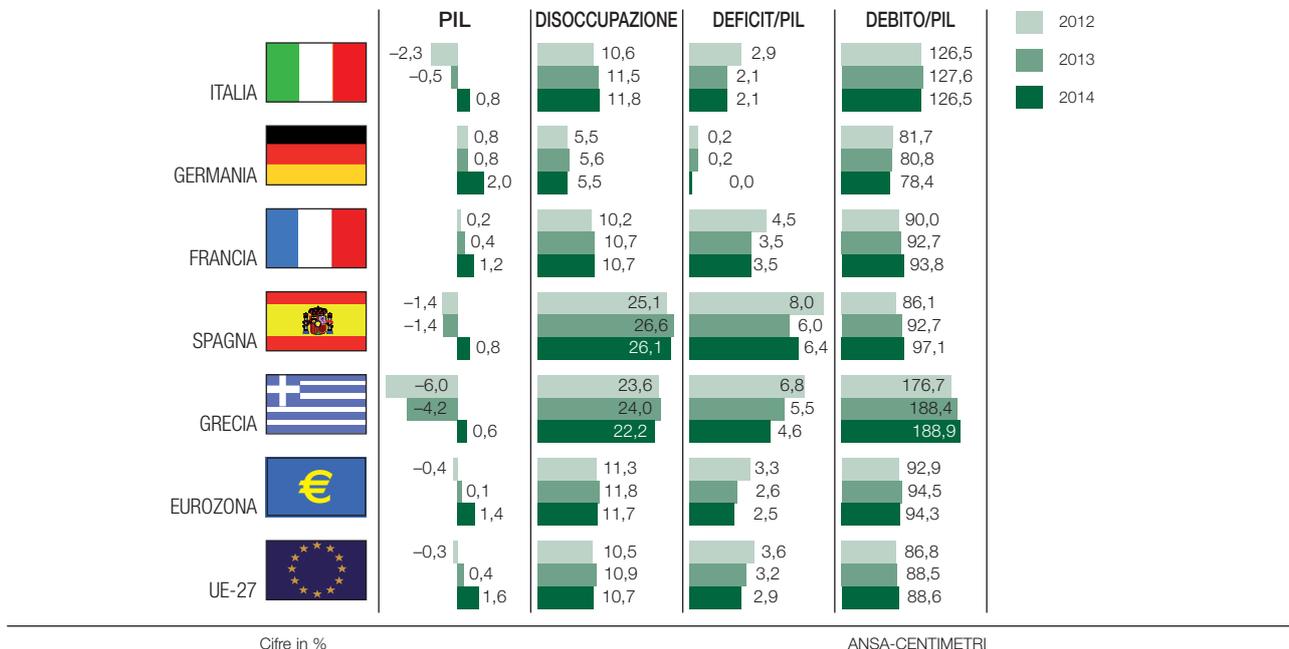
Le previsioni sono confermate anche dall'ultimo bollettino (febbraio 2013) della Bce, in cui si legge che la crescita economica dell'Eurozona continuerà ad essere “debole nella prima parte del 2013” ma poi “dovrebbe recuperare gradualmente, sostenuta da una politica monetaria accomodante”. Ciò per un miglioramento del clima di fiducia nei mercati e dalla loro minore frammentazione.

Grazie a questo e alle riforme strutturali, sarà possibile un'espansione più robusta e più uniformemente distribuita nel 2014, anno in cui ci si attende una crescita del PIL dell'1,6% nell'UE e dell'1,4% nella zona euro ⁽²⁾.

(1) Jones Lang LaSalle Exceptional Q4 pushes Global Commercial Real Estate Investment Volumes to \$436B in 2012, gennaio 2013.

(2) www.istat.it; www.ec.europa.eu

Le previsioni - Nuove stime su economia e finanza pubblica della Commissione Ue



Con riferimento al mercato immobiliare negli ultimi tre mesi del 2012 si è registrata una forte accelerazione sul mercato europeo degli investimenti⁽³⁾, sia rispetto al trimestre passato (+48%) sia rispetto allo stesso periodo del 2011 (+16%). Il dato annuo si conferma in linea con quello del 2011, pari a 120 miliardi di euro.

L'aumento dei volumi nei Paesi più solidi dell'Europa Occidentale ha compensato il rallentamento delle attività nei paesi del Sud-Europa e di quelli del Centro Est Europa, nonostante il buon risultato di fine anno per Russia e Polonia.

Da sottolineare che, per la Polonia, il quarto trimestre 2012 è stato il più dinamico dal 2006.

In particolare, nel corso del 2012 sono state confermate le dinamiche emerse alla fine del 2011: flight to quality degli investitori, sempre più avversi al rischio, e ritorno d'interesse per mercati secondari con valori resi appetibili dal repricing avvenuto dalla crisi ad oggi.

Nel primo gruppo di mercati, Germania, i "Nordics" (i Paesi del Nord, con in testa la Norvegia) e UK hanno fatto registrare volumi annuali record e nel secondo gruppo Spagna, Irlanda e Polonia hanno fatto registrare una forte crescita dei volumi nell'ultimo trimestre, comunque ancora inferiori ai livelli pre-crisi.

La Francia, pur con un volume investito negli ultimi tre mesi in crescita, ha chiuso l'anno con una contrazione del 10% circa, rispetto al 2011.

1.2.3 Mercato immobiliare Italiano

Il costante deflusso di capitali esteri, l'attendismo degli operatori istituzionali nazionali riconducibile al protrarsi delle prospettive recessive, nonché le proibitive condizioni di accesso alla leva finanziaria hanno favorito un drastico ridimensionamento del mercato immobiliare italiano.

Secondo l'ultimo report di CBRE⁽⁴⁾, l'Italia, con un volume d'investimento di 2,6 miliardi di euro è tornata sui livelli del 2001, uno dei volumi d'investimento più bassi mai registrati negli ultimi 10 anni.

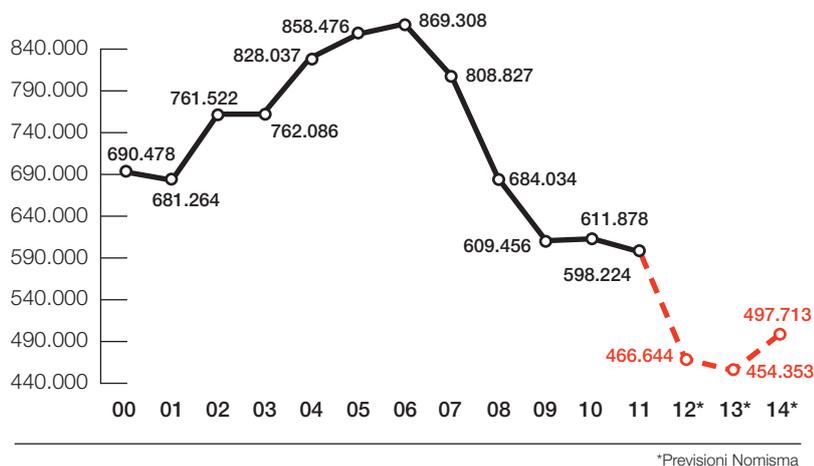
I fattori che hanno pesato maggiormente sul risultato del nostro Paese sono stati di natura esogena al mercato immobiliare: la crisi del debito sovrano, che ha incrementato a livelli record lo spread tra Btp e Bund, con effetto principale quello di allontanare definitivamente gli investitori internazionali dall'Italia; la nuova tassa sugli immobili (Imu), che ha lasciato in attesa fino alla fine del 2012 gli investitori sia domestici sia internazionali; l'incertezza politica ed i timori legati ad una possibile uscita dall'Euro.

(3) CBRE, European Investment Quarterly MarketView, gennaio 2013.

(4) CBRE, European Investment Quarterly MarketView, gennaio 2013.

Residenziale

Italia - Numero di compravendite residenziali annuali



Il mercato residenziale italiano è tornato al livello di compravendite del 1992, e, secondo CRIF, la ripresa degli scambi intorno alle 500.000 transazioni è attesa solo per il 2014 ⁽⁵⁾.

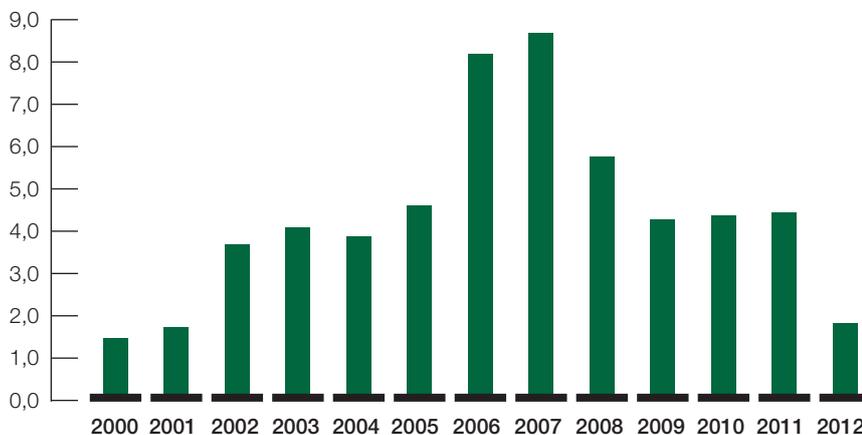
Al contempo nell'ultimo quadriennio si è registrato un calo pari circa il 15% dei prezzi al metro quadro, che non risaliranno nel breve termine. Il calo registrato vale più per gli immobili usati che per quelli nuovi o ristrutturati, confermando che una migliore qualità immobiliare aumenta la capacità di resistenza alla debolezza del mercato. Con riferimento alle compravendite assistite da mutuo, inoltre, l'introduzione delle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie sta portando gli Istituti Bancari ad adottare standard di valutazione più rigorosi che vanno verso l'identificazione di valori immobiliari più consoni e spesso più contenuti.

Nel 2012 si è registrato un aumento degli investimenti esteri nel mattone residenziale italiano ⁽⁶⁾, tuttavia il fenomeno è legato a investimenti specifici nel lusso da parte di investitori principalmente inglesi, tedeschi e russi. Tra le regioni più gettonate Puglia, Lazio e Toscana.

Commerciale

Secondo Jones Lang LaSalle ⁽⁷⁾, in una nota in cui anticipa i dati di mercato dell'anno appena concluso, con un *outlook* sul 2013, il 2012 chiude con transazioni nel loro complesso dimezzato e con uno scarso dinamismo sulle "piazze" degli uffici a Milano e a Roma. Il volume di investimenti non residenziali ha raggiunto 1,8 miliardi di euro a dicembre 2012, con una riduzione del 50% rispetto ai quasi 4 miliardi registrati nel 2011.

Investimenti corporate



(5) CRIF e MutuiSupermarket.it, Bussola mutui, gennaio 2013.

(6) Scenari Immobiliari, Acquisti di case da parte di stranieri in Italia, dicembre 2012.

(7) Jones Lang LaSalle, La fiducia nell'Italia passa attraverso il re-pricing, febbraio 2013.

Di questi il 40% ha riguardato il settore uffici, il 24% gli hotel, il 16% il retail, il 2% la logistica e il 18% ha interessato progetti mixed use o con destinazioni d'uso diverse.

Il 6% delle transazioni ha coinvolto immobili destinati ad essere ristrutturati in toto o in parte dagli acquirenti.

Nel corso dell'anno è emersa l'esigenza da parte degli investitori ed utilizzatori di immobili di un adeguamento dei prezzi alle nuove condizioni di mercato.

Il re-pricing si traduce, nel mercato degli investimenti, in opportunità di acquisire immobili con rendimenti più elevati, e nel mercato delle locazioni nell'intensificarsi dell'attività di rinegoziazione.

Anche l'assorbimento nel mercato degli uffici di Milano e di Roma ha sofferto, se paragonato al 2011.

Questo perché i principali business hub italiani continuano a patire l'impatto del ciclo economico sulle scelte dei corporate relative agli spazi per le proprie sedi.

A Milano l'assorbimento è stato in linea con le aspettative a 249 mila metri quadrati.

A Roma le transazioni nel settore leasing hanno interessato 61 mila metri quadrati.

La contrazione dell'assorbimento a Roma (-64% rispetto al 2011) è il risultato sia del rallentamento di attività delle pubbliche amministrazioni, sia del ruolo assunto dalle rinegoziazioni nel mercato degli utilizzatori.

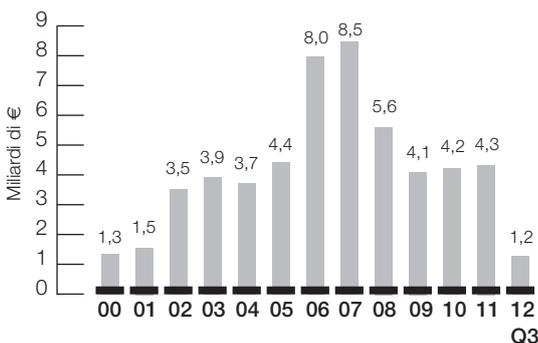
Le prospettive dell'attività di investimento per il 2013 sono giudicate tuttavia moderatamente positive, grazie anche alla presenza di alcune operazioni iniziate nel 2012. Si conferma la tendenza di mercato all'allungamento dei tempi di conclusione delle transazioni, soprattutto durante le fasi iniziali delle operazioni.

Il debole outlook economico e la contrazione dell'occupazione contribuisce invece a formulare un quadro meno positivo rispetto al 2012 per il mercato delle locazioni ad uso uffici.

Oltre all'attività di letting in senso stretto assumono una rilevanza sempre maggiore le rinegoziazioni di contratti in essere. Per quanto riguarda il settore retail, in Italia il volume degli investimenti nel 2012 ha mostrato una contrazione del 42% rispetto al 2011, con un valore che ha raggiunto 1,4 miliardi di euro.

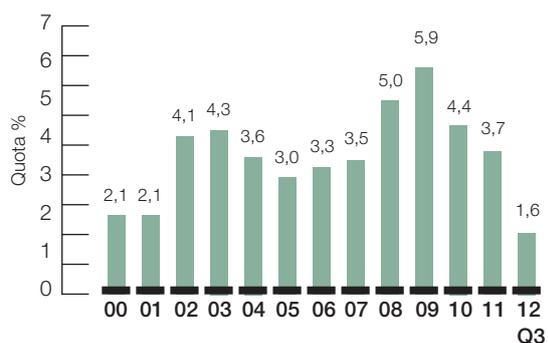
Rispetto allo scorso anno, il peggioramento della posizione del Paese Italia in Europa, con i timori di uscita dall'area Euro, ha sicuramente influito nel determinare il risultato negativo, soprattutto fra gli investitori internazionali che sono i principali buyer di centri commerciali in Italia. Inoltre, fattori come l'incertezza generale legata alle vicende politiche e al peso dell'IMU, reso noto solo a dicembre, hanno contribuito ad allungare in modo significativo i tempi della negoziazione, portando in alcuni casi anche all'interruzione delle trattative avviate. Anche il settore High Street, un mercato più domestico, con circa 290 milioni di euro, ha mostrato una flessione di quasi l'80% nel volume degli investimenti rispetto al 2011. In questo caso è stata la combinazione di fattori, quali la scarsa offerta di immobili in vendita ed il disallineamento tra domanda e offerta in termini di valori, a pesare maggiormente sul risultato.

Italia - Volume degli investimenti immobiliari corporate (miliardi di euro)



Fonte: elaborazioni e stime Nomisma su dati BNP Paribas RE e CB Richards Ellis

Peso degli investimenti immobiliari in Italia sul totale investimenti in Europa (%)



Fonte: elaborazioni e stime Nomisma su dati BNP Paribas RE e CB Richards Ellis

Mutui

Il 2012 è stato "l'anno nero per la domanda di credito delle famiglie": la richiesta di mutui è scesa del 42%⁽⁸⁾ rispetto al 2011, quella di prestiti è calata del 4%, ma facendo riferimento al 2008, quindi prima che la congiuntura economica negativa si consolidasse, emerge una diminuzione complessiva del 18%. L'analisi della dinamica registrata nel corso dell'intero anno 2012 conferma una sostanziale debolezza derivante dalla fragilità dei bilanci familiari, condizionati dalla crescita del tasso di inflazione, da livelli di disoccupazione in preoccupante aumento e dalla perdurante incertezza sulle prospettive di ripresa dell'economia che hanno determinato scelte di ricorso al credito molto caute, sia per quanto riguarda i mutui sia per i prestiti.

(8) www.crif.it

Per quanto riguarda la domanda di mutui, spiega l'indagine, essa riflette anche l'andamento pesantemente negativo delle compravendite di immobili residenziali che nel corso dell'anno appena concluso si sono di fatto ripositonate su volumi nemmeno lontanamente paragonabili a quelli registrati negli anni di picco, tra il 2004 e il 2008.

1.2.4 Mercato immobiliare Tedesco

Secondo l'ultimo report di ULI –PWC ⁽⁹⁾, le città tedesche dominano le prospettive di investimento per il settore immobiliare commerciale in Europa.

La classifica delle 27 città in tutta Europa, sulla base delle aspettative di andamento del mercato nel 2013, vede Monaco di Baviera in cima alla classifica seguita da Berlino, al secondo posto, e Amburgo in quinta posizione, in forza del solido micro-clima economico locale di ciascuna città e delle resistenti condizioni di mercato degli immobili.

Il mercato forte e liquido di Monaco è attraente per gli investitori che cercano location in grado di resistere alla turbolenza economica. Monaco, con la sua popolazione globale e un tessuto di medie imprese, è in espansione nel settore delle biotecnologie, delle scienze ambientali e dei media. La bassa vacancy e la limitata offerta inducono gli investitori a considerare la crescita degli affitti nel 2013, mentre un rapido aumento del numero di turisti, soprattutto dai paesi BRIC, fornisce una prospettiva positiva per il mercato retail di Monaco.

Soprannominato da molti la "Silicon Allee" d'Europa, Berlino si sta affermando come hub tecnologico con oltre 15.000 aziende operanti nel settore delle tecnologie: l'affluenza di professionisti qualificati ha dato una spinta al mercato residenziale della città; mentre la fama di Berlino come un centro culturale è andata a beneficio del settore alberghiero.

Amburgo - l'interesse degli investitori nella seconda città più grande della Germania è guidato dal suo status di "rifugio".

Residenziale

Secondo BNP Paribas ⁽¹⁰⁾, con un volume di transazioni pari a poco più di 11,4 miliardi di euro, il mercato degli investimenti residenziali in Germania ha mostrato una spettacolare impennata nel 2012, con un totale che raddoppia i già buoni risultati ottenuti nell'anno precedente (+91%) e superando anche il fatturato medio degli ultimi cinque anni di oltre l'81%.

Solo negli anni del boom 2005-2007 sono stati registrati valori superiori a questi.

Dopo un trimestre debole, gli investimenti nel residenziale negli ultimi tre mesi dell'anno hanno aggiunto 2,7 miliardi di euro.

Una delle ragioni delle eccezionali prestazioni del 2012 è stata tutta una serie di transazioni di grandi dimensioni, come ad esempio la vendita di oltre 21.000 unità di LBBW per oltre 1,4 miliardi di euro, la dismissione di circa 25.000 abitazioni di proprietà di Dkb Immobilien AG per circa 960 milioni di euro, l'acquisto da parte di Deutsche Wohnen AG di circa 23.500 unità residenziali per BauBeCon per oltre 1,3 miliardi di euro e la vendita di TLG Wohnen per circa 470 milioni di euro a TAG Immobilien AG.

La posizione di forza delle società immobiliari quotate, già riscontrata nel corso dei primi tre trimestri, si è confermata ancora di più verso la fine dell'anno.

Un valido contributo è stato dato anche dai fondi immobiliari: poco meno del 18% delle vendite è stato generato principalmente dalle attività nel segmento di mercato dei grandi portafogli. Con una quota di poco inferiore al 73%, sono gli investitori tedeschi ad aver prodotto la maggior parte del volume d'affari.

Anche i compratori esteri hanno manifestato un grande interesse per lo stock di unità residenziali tedesche, investendo un totale di oltre 3 miliardi di euro e incidendo su più del 27% del totale.

Negli ultimi 18 mesi, la scalata della domanda ha portato a un aumento dei prezzi che al momento sono però entrati in una fase di stabilizzazione.

I livelli dei prezzi per i portafogli tradizionali sono generalmente compresi tra i 700 e gli 850 euro al metro quadrato, mentre per gli immobili più moderni i prezzi sono sensibilmente più elevati (da 1.900 a 2.100 euro al metro quadrato).

Secondo gli istituti di ricerca, la forte domanda di beni residenziali si manterrà inalterata nel 2013, in particolare, è probabile che vi sia un aumento dell'interesse dimostrato da buyer provenienti da fuori della Germania, con la possibilità di un numero crescente di investitori provenienti da Asia e Medio Oriente.

(9) ULI –PWC, Emerging Trends in real Estate Europe 2013, gennaio 2013.

(10) BNP Paribas Real Estate, residential Investment Germany 2012, gennaio 2013.

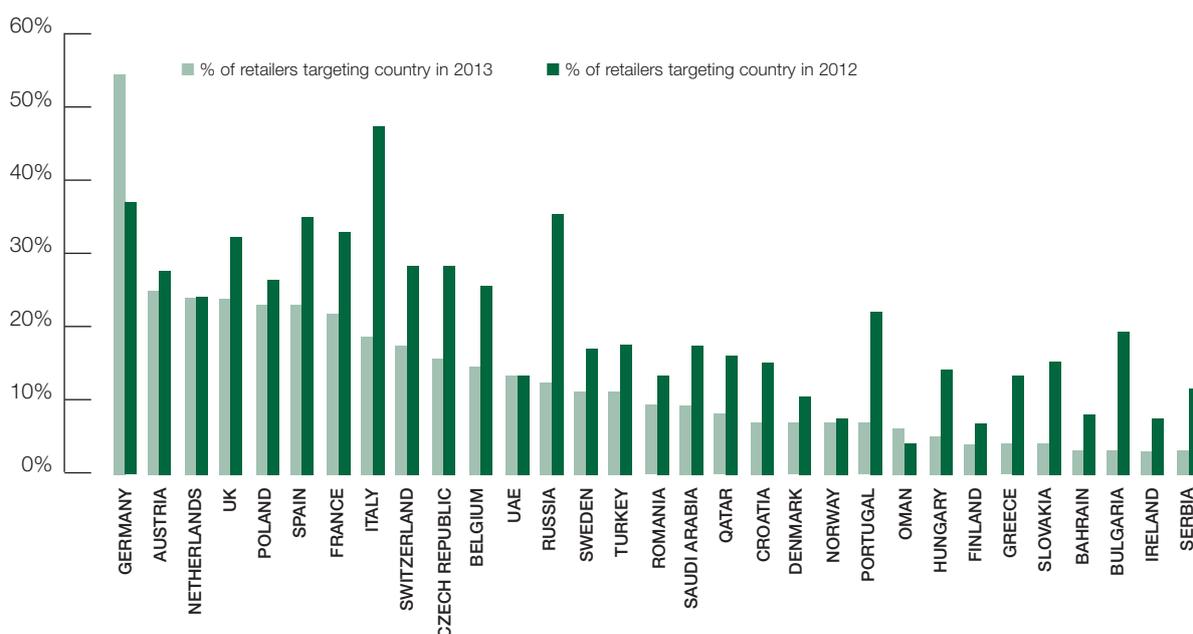
Commerciale

Per quanto riguarda gli investimenti nel settore commerciale, Francoforte e Monaco hanno sovraperformato registrando crescite inattese, rispettivamente con 3,2 (+9%) e 3,6 miliardi di euro (+26%) nel 2012; Berlino ha confermato le sue ottime performance (+65% nel 2012 con un totale di 3,85 miliardi di euro) mentre è rimasto stabile il volume di Amburgo.

Con riferimento al solo mercato degli uffici, gli investimenti nella città di Berlino hanno registrato un aumento percentuale del 137% rispetto allo scorso anno raggiungendo a fine 2012 il valore di 1,9 miliardi di euro. Monaco con i suoi 2,8 miliardi è la città tedesca che ha meglio performato nel 2012.

La Germania si riconferma per il 2013 il mercato più importante per i retailers e ciò probabilmente è il risultato della sua economia forte all'interno dell'eurozona. Nella prima metà del 2012 sono entrati sul mercato tedesco venti nuovi marchi internazionali, prevalentemente di alta gamma e appartenenti al settore del lusso, tra cui Paule Ka, Belstaff, Stone Island, Loiza, Zadig & Voltaire, Tory Burch e J. Lindberg ⁽¹¹⁾. Secondo CBRE ⁽¹²⁾ la Germania è tornata ad essere la destinazione preferita per i retailers internazionali, con l'interesse degli operatori esteri che non mostra segni di cedimento e un livello dei consumi che si mantiene costante di anno in anno.

La crescente competizione tra gli affittuari per accaparrarsi le location migliori ha portato a un aumento medio del 5% negli high-street prime rent delle sei maggiori città tedesche dal secondo trimestre 2011. A Francoforte e Monaco, si è registrato l'incremento più significativo (rispettivamente del 12% e del 6%). Nuovi aumenti dei valori di locazione sono attesi a Francoforte Berlino e Amburgo ⁽¹³⁾.



1.2.5 NPL

A fine novembre 2012 le sofferenze lorde bancarie (al lordo delle svalutazioni) sono risultate pari a 121,8 miliardi di euro, 2 miliardi in più rispetto ad ottobre e 17,5 miliardi in più rispetto a novembre 2011, segnando un incremento annuo di circa il 16,8%.

In rapporto agli impieghi le sofferenze risultano pari al 6,1% a novembre 2012 (5,3% un anno prima). Con riguardo alle sofferenze al netto delle svalutazioni, a novembre 2012 esse sono risultate pari a quasi 62,2 miliardi di euro, circa 2,3 miliardi in più rispetto al mese precedente e quasi 11,6 miliardi in più rispetto a novembre 2011 (+22,9% l'incremento annuo).

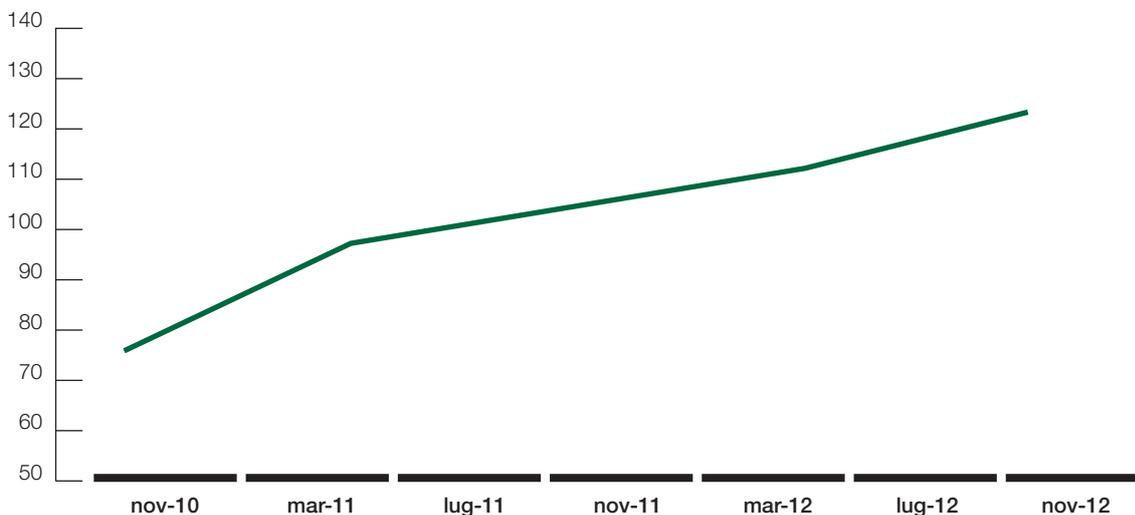
Il rapporto sofferenze nette/impieghi totali si è collocato al 3,23% (3,12% ad ottobre 2012 e 2,62% a novembre 2011).

(11) BNP Paribas Real Estate, Mopic 2012 - Nei mercati retail dell'Europa occidentale, le prime location stanno registrando un crescente interesse da parte dei retailer, dicembre 2012.

(12) CBRE, How active are retailers in EMEA?, dicembre 2012.

(13) BNP Paribas, Mopic 2012 - Nei mercati retail dell'Europa occidentale, le prime location stanno registrando un crescente interesse da parte dei retailer, dicembre 2012.

Sofferenze lorde (€/mln)



1.2.6 Fondi Immobiliari

Nonostante il difficile momento per l'economia, il risparmio gestito e il mercato immobiliare, l'industria dei fondi immobiliari italiani ha mantenuto un andamento positivo, registrando negli ultimi cinque anni risultati superiori a quelli di tutti gli altri paesi europei. Dal 2008 al 2012 il numero di fondi attivi è cresciuto del 38,2% a 329, il NAV è aumentato del 34,8% a 37,2 miliardi di euro, il patrimonio immobiliare è incrementato del 35,8% a 47 miliardi di euro, confermandosi come il maggiore stock privato in Italia, e l'indebitamento è lievitato dell'88,7% a 30 miliardi di euro. Nello stesso periodo il mercato immobiliare italiano è passato da 121,9 a 108,7 miliardi di euro, con un calo del 10,8% ⁽¹⁴⁾.

È aumentato anche il numero dei fondi operativi (più 5,4%) ⁽¹⁵⁾, mentre solo nel 2013 il numero dovrebbe calare per la chiusura di diversi fondi a base ristretta. Le previsioni per il prossimo anno, realizzate sulla base delle intenzioni raccolte presso le principali Sgr, indicano un ulteriore incremento del Nav e un patrimonio che dovrebbe toccare la soglia dei 50 miliardi di euro (la stima non comprende i possibili fondi pubblici). Le performance si attendono in lieve diminuzione rispetto allo scorso anno (0,4% rispetto ad una performance dello 0,7% del 2011).

Per quanto riguarda l'asset allocation, pur in un quadro con poche operazioni, c'è stato un incremento della concentrazione nel binomio uffici-gdo in linea con i comportamenti dei maggiori operatori europei.

Le previsioni per il 2013 indicano una crescita ulteriore del comparto nell'ordine del 6%, nonostante gli strumenti di investimento che operano nel settore immobiliare stiano risentendo nel complesso delle condizioni economiche incerte e, soprattutto, della scarsa fiducia da parte delle società, dei risparmiatori e delle stesse banche, guardando ai numeri pubblicati sul rapporto 2012 di Scenari immobiliari.

(14) Scenari Immobiliari, I fondi immobiliari in Italia e all'estero, Aggiornamento 2012, novembre 2012.

(15) www.ilqi.it

Tavola 5 - Fondi immobiliari in Italia (fondi retail e riservati)

(31 dicembre di ogni anno - Mln di euro)

Descrizione	2007	2008	2009	2010	2011	2012*	2013°
N° fondi operativi ¹	186	238	270	305	312	329	305
Nav ²	23.940	27.600	31.200	34.000	36.100	37.200	39.500
Patrimonio immobiliare detenuto direttamente	32.350	34.700	40.600	43.500	46.400	47.100	50.000
Indebitamento esercitato ³	14.280	15.900	22.700	24.800	28.500	30.000	-
Performance (Roe) ⁴ (val %)	6,2	4,9	2,6	3,5	0,7	0,4	-

1) Fondi autorizzati dalla Banca d'Italia che hanno concluso il collocamento

2) Valore del patrimonio netto dei fondi al 31 dicembre di ogni anno

3) Finanziamenti effettivamente ricevuti (stima)

4) Roe dei fondi retail e di un campione di fondi riservati

* Stima

° Previsione

1.3 Profilo del Gruppo

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

Attiva in Italia, Germania e Polonia, Prelios può contare su una struttura qualificata di circa 900 persone, con significative competenze professionali e un track record di eccellenza maturato negli anni in un contesto competitivo internazionale.

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

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

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

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



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

** Include i servizi di Facility Management

Al 31 dicembre 2012, il patrimonio complessivamente in gestione (c.d. Asset under Management o AuM) è pari a 9,7 ⁽¹⁶⁾ miliardi di euro e comprende asset immobiliari per 8,7 miliardi di euro (market value), e crediti in sofferenza (Non Performing Loans – NPL) per 1 miliardo di euro.

Per quanto concerne la ripartizione geografica del solo patrimonio immobiliare, 4,9 miliardi di euro sono situati in Italia, gestiti principalmente attraverso fondi immobiliari (circa 4,3 ⁽¹⁷⁾ miliardi di euro in 23 fondi immobiliari) dalla controllata Prelios SGR, tra i principali operatori del mercato immobiliare italiano.

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

1.4 Attività e servizi

ITALIA

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

Prelios SGR – Gestione di fondi immobiliari

Il Gruppo opera nella gestione di fondi immobiliari attraverso la controllata Prelios SGR (90% Prelios, 10% Intesa Sanpaolo), che – con 23 fondi e circa 4,3 ⁽¹⁷⁾ miliardi di euro di patrimonio gestito – figura tra le principali Società di Gestione del Risparmio immobiliare in Italia.

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

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

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

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

Prelios Property & Project - Servizi integrati sul patrimonio

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

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

Nell'ambito delle attività di development & project management, la Società si occupa di tutte le fasi progettuali e realizzative di un immobile o di un complesso immobiliare, dallo sviluppo del concept alla consegna chiavi in mano del prodotto finito. In particolare Prelios Property & Project vanta un'expertise distintiva nel campo della sostenibilità: dallo sviluppo ex novo di edifici eco-compatibili, al green retrofitting, dalle certificazioni energetiche, alle energie rinnovabili. Ne sono testimonianza i nu-

(16) Il patrimonio gestito, ad esclusione degli NPL valutati al book value è espresso al valore di mercato al 31 dicembre 2012, sulla base di perizie ed analisi di periti indipendenti.

(17) Valore di mercato espresso al 100% ed inclusivo del portafoglio di Excelsia 9 Srl.

merosi riconoscimenti ottenuti negli anni, tra cui i Mipim Awards nel 2011 nella categoria “Green Building” per l’edificio sede di 3M Italia, uno dei principali esempi di eco-architettura contemporanea.

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

Prelios Agency - Intermediazione immobiliare

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

La Società è specializzata nell’attività di consulenza professionale per la compravendita e la locazione di singoli immobili e interi patrimoni a uso uffici, residenziale, industriale, logistico e retail.

Grazie a un team di professionisti qualificati e alla rete di oltre 400 agenti fidelizzati su tutto il territorio nazionale, Prelios Agency è in grado di porsi come interlocutore unico per le diverse tipologie di clienti: dal mondo corporate agli investitori di natura pubblica e privata, dai fondi immobiliari agli operatori istituzionali. È un player di primo piano nei Capital Markets, area in cui ha collaborato con tutti i principali investitori nazionali e internazionali.

Prelios Agency affianca il cliente, con un approccio consulenziale, in tutte le fasi del processo di valorizzazione: dalla definizione della strategia di investimento o alienazione di un bene alla strutturazione della transazione, della ricerca dei conduttori all’ottimizzazione della redditività di un immobile, fornendo inoltre servizi ad alta specializzazione quali il supporto per data room e due diligence e la definizione di piani di marketing.

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

Prelios Valuations - Valutazioni

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

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

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

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

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

Con un portafoglio di 8,7 miliardi di euro ⁽¹⁸⁾, Prelios Credit Servicing (80% Prelios e 20%, in via indiretta, Crédit Agricole Corporate & Investment Bank) è fra i primi operatori italiani per volumi nella gestione di crediti in sofferenza (Non Performing Loans – NPL).

(18) Gross Book Value.

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

Prelios Credit Servicing offre servizi di Special Servicing, ovvero di gestione e recupero, giudiziale e stragiudiziale, dei crediti incagliati e in sofferenza, sia in ambito secured che unsecured; servizi di Master e Corporate Servicing, relativi, oltre alla gestione del credito performing, alla gestione e svolgimento dei servizi di cassa e pagamento in qualità di Servicer ai sensi della legge 130/99; due diligence di portafogli di crediti in cessione e advisory per operazioni di cartolarizzazione.

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

GERMANIA

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

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

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

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

L'eccellenza della divisione commerciale, che gestisce 1,6 milioni di metri quadrati, è riconosciuta dall'ampia base fidelizzata di clienti e investitori, con mandati di lungo periodo. Oltre agli immobili del portafoglio retail di Highstreet, che comprende 85 unità principalmente occupati dalla catena tedesca Karstadt, gestisce centri commerciali, superfici commerciali multi tenant, uffici, e immobili a destinazione d'uso mista.

Tra i numerosi riconoscimenti ricevuti dalla piattaforma tedesca, di recente il primo posto per «Lago» di Costanza, eletto miglior Centro Commerciale della Germania nel 2012 ⁽¹⁹⁾.

POLONIA

Prelios Polska (nuova ragione sociale di Pirelli Pekao Real Estate dal 31 dicembre 2012) gestisce sul territorio nazionale un patrimonio di circa 50 milioni di euro, corrispondenti a quasi 0,7 milioni di metri quadrati, principalmente in progetti di sviluppo e valorizzazione di aree. La Società opera nelle città di Varsavia e Danzica nei settori residenziale e commerciale.

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

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

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

(19) Ecostra, Shopping Center Performance Report 2012.

1.5 Highlights economico-finanziari

Dati economici (milioni di euro)	2012	2011	2010	2009	2008
Ricavi consolidati	131,0	177,8	254,0	271,7	365,1
<i>di cui servizi</i>	124,9	149,0	162,3	187,3	224,3
<i>di cui altri</i>	6,1	28,8	91,7	84,4	140,8
Risultato operativo	(72,1)	(26,1)*	41,1	(6,6)	(36,7)
<i>di cui Piattaforma di gestione</i>	8,5	20,3	24,1	7,8	(30,3)
<i>di cui Attività di Investimento</i>	(80,6)	(46,4)	17,0	(14,4)	(6,4)
Imposta patrimoniale <i>una tantum</i>	-	(8,9)			
Oneri di ristrutturazione	(21,4)	(48,7)	(21,2)	(23,9)	(44,2)
(Svalutazioni)/rivalutazioni immobiliari	(86,0)	(194,6)	(77,3)	(31,4)	(135,8)
Risultato netto di competenza	(241,7)	(289,6)	(95,3)	(104,3)	(195,0)

Dati patrimoniali (milioni di euro)	2012	2011	2010	2009	2008
Patrimonio Netto	80,4	326,2	589,6	663,1	366,4
<i>di cui patrimonio netto di competenza</i>	74,2	318,8	579,8	653,4	361,7
Posizione Finanziaria Netta	(520,5)	(488,0)	(424,0)	(445,8)	(861,8)

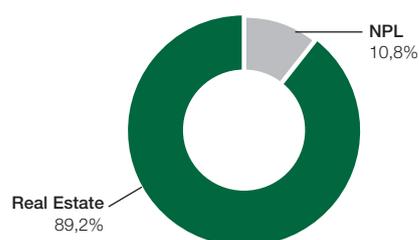
Indici	2012	2011	2010	2009	2008
Dipendenti a fine periodo (**)	878	974	1.027	1.097	1.473
Asset under management real estate (mld)	8,7	11,2	13,2	14,4	17,3
NAV (mld) pro quota	0,6	0,8	1,0	1,2	0,8

(*) Considerando la plusvalenza, al netto dei costi direttamente riferibili, generata dalla cessione della Società operativa Rinascente/Coin di 31,8 milioni di euro il risultato operativo al 31 dicembre 2011 risulta positivo per 5,7 milioni di euro.

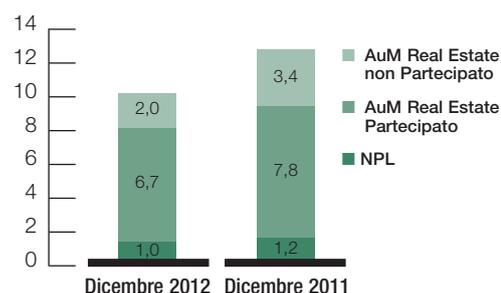
(**) Il numero dei dipendenti al 31 dicembre 2012 è pari a 878 unità cui si aggiungono 6 risorse con contratto interinale a fronte di 974 unità al 31 dicembre 2011 cui si aggiungono 25 risorse con contratto interinale.

Asset under Management € 9,7 Miliardi

Incluse NPL a Book Value per € 1 Miliardo e Real Estate a Market Value per € 8,7 Miliardi



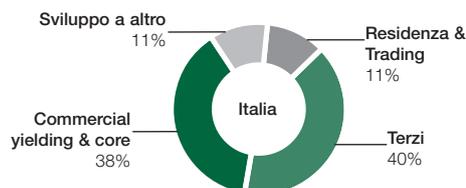
Variazione del patrimonio gestito (€ mld)



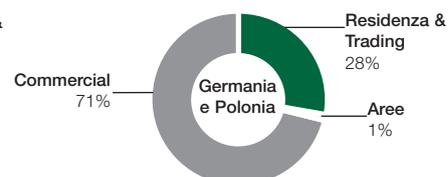
Aum per area geografica



Aum per destinazione d'uso Italia

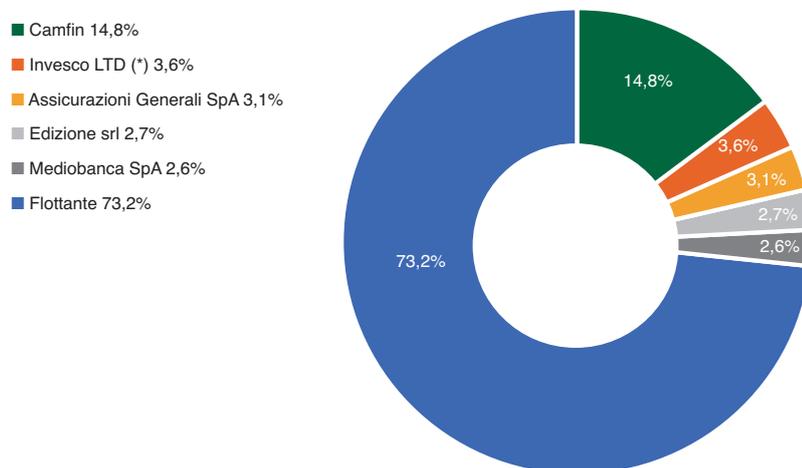


Aum per destinazione d'uso Germania e Polonia



1.6 Azionariato

Alla data del 31 dicembre 2012 sulla base delle risultanze del Libro Soci, e delle comunicazioni effettuate alla Consob e alla Società, risultano le seguenti partecipazioni rilevanti nel capitale sociale di Prelios Spa:



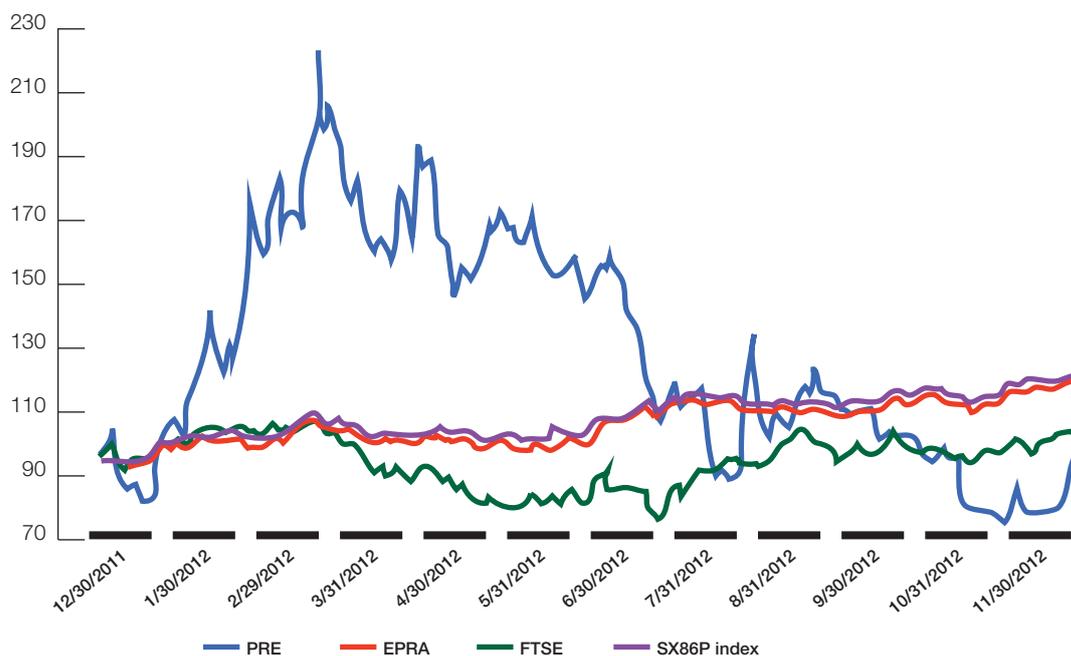
* in data 22 gennaio 2013 Invesco Ltd ha incrementato la propria quota di partecipazione in Prelios al 5,089%

Il 28 Marzo 2012 si è rinnovato per ulteriori 18 mesi, e pertanto fino alla data del 25 ottobre 2013, l'accordo parasociale tra Assicurazioni Generali, Camfin, Edizione, Intesa Sanpaolo, Massimo Moratti e Mediobanca avente ad oggetto azioni Prelios, per un ammontare complessivo pari a circa il 21,3% del capitale.

1.7 Andamento del titolo Prelios

Nel 2012 il titolo Prelios ha registrato una performance assoluta negativa del 4,13%.

Nello stesso periodo, gli indici settoriali EPRA e sx86p hanno registrato una performance positiva rispettivamente del 29,4% e del 31,1%. Nei 12 mesi dell'anno, il titolo Prelios ha quindi sottoperformato questi indici settoriali.



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

Quotazioni e capitalizzazioni

Prezzo di riferimento al 31/12/2012	€ 0,079
Prezzo di riferimento massimo dell'anno 2012	€ 0,188
Prezzo di riferimento minimo dell'anno 2012	€ 0,066
Capitalizzazione di borsa media dell'anno 2012	€ 92 mln

fonte: Bloomberg

L'incremento del premio al rischio registrato in maniera sensibile a partire dall'inizio del secondo semestre del 2011 – come conseguenza dell'allargamento degli spread sui titoli del debito sovrano – ha fortemente condizionato l'andamento dei mercati finanziari. Il 2012 è stato pertanto caratterizzato da fasi di "risk on/off" come conseguenza delle dinamiche maturate sul mercato dei debiti sovrani. Questi fenomeni hanno quindi rappresentato il *driver* delle allocazioni tra le diverse classi di attivo e, all'interno dell'equity, hanno determinato le logiche di costruzione dei portafogli.

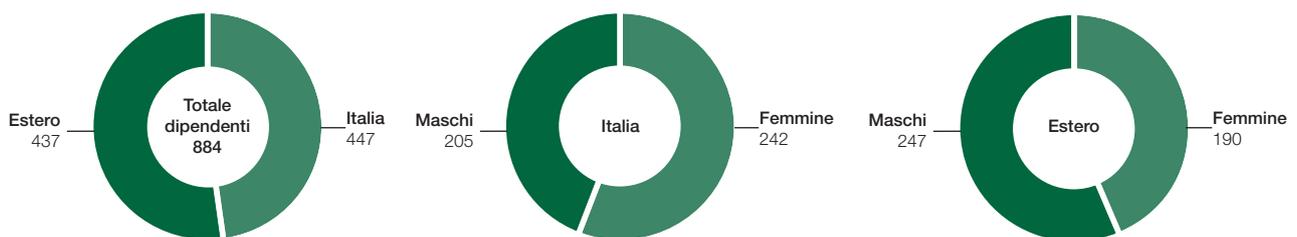
Gli investitori, in presenza di premi al rischio crescenti, quindi con spread che si allargano, ("risk off") hanno preferito assumere profili di investimento molto difensivi, favorendo società ad elevata capitalizzazione, con modelli di business solidi (società con vantaggi competitivi, o marchi riconosciuti, o *price maker*), con flussi di cassa visibili e con strutture finanziarie solide.

Queste logiche, si sono completamente ribaltate, a seguito dell'intervento del governatore della BCE di fine luglio 2012 a Londra. Il mercato ha assunto pertanto atteggiamenti di favore ("risk on") nei confronti delle classi di attivo più rischiose quindi di quei settori/titoli "ritardatari" in termini di performance del business cycle partito nel 2009.

Il legame positivo tra la modalità del mercato ("risk on/off") e la sovra/sottoperformance relativa ed assoluta del titolo Prelios si è spezzata a partire del rally del mercato di fine luglio, a causa dell'incertezza indotta dall'operazione di riassetto del gruppo. La parzialità delle informazioni note, assieme alla configurazione dei relativi termini e condizioni, non hanno consentito al mercato di essere nelle condizioni di poter esprimere un giudizio completo.

Il titolo Prelios ha pertanto sottoperformato i principali indici del mercato azionario italiano e i principali operatori del comparto real estate italiano.

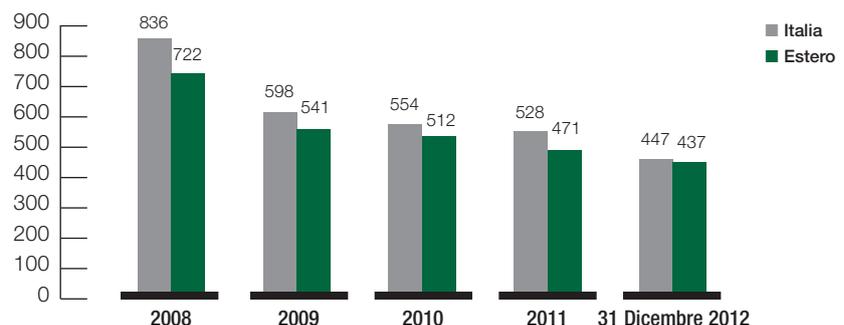
1.8 Organico ⁽²⁰⁾



Età media



Evoluzione Organico



(20) Inclusivo delle risorse con contratto interinale.

1.9 Valori e sostenibilità

I valori

Gli orizzonti di lungo termine e il lavoro quotidiano degli uomini e donne che operano in Prelios sono ispirati ai valori del Gruppo: rispetto, trasparenza, qualità.

Il valore del rispetto è alla base dell'operato dei professionisti che costituiscono la forza delle società del Gruppo: da esso traggono il significato più profondo del loro essere team e del loro agire nei rapporti professionali con tutti gli stakeholder aziendali: dalla comunità interna ai clienti, dai partner agli investitori istituzionali e privati.

La trasparenza è la condizione necessaria per attrarre e sviluppare valore economico attraverso partnership di lunga durata ed è oggi un requisito fondamentale sul piano del confronto competitivo internazionale.

Prelios incoraggia e fa crescere una cultura ispirata a qualità e servizio senza compromessi, tutte le società del Gruppo condividono lo stesso impegno: essere sempre promotore dell'evoluzione dei processi e delle competenze, per massimizzare il valore che si crea attraverso il bene immobiliare. I sistemi di gestione della qualità (SGS) estesi alle diverse attività, i giudizi delle agenzie di rating, i riconoscimenti e i premi ottenuti negli anni a livello internazionale ne sono la più concreta testimonianza.

Per Prelios, governance sostenibile significa integrazione della sostenibilità nei vari aspetti e ambiti della gestione aziendale. Questo si traduce, tra l'altro, nella mappatura, nel controllo e nella gestione sostenibile dei rischi connessi all'attività aziendale. Prelios promuove la creazione di valore presso tutti gli stakeholder attraverso l'innovazione, la capitalizzazione del know-how, la sostenibilità.

L'approccio, il modello e gli strumenti della sostenibilità

Prelios adotta un approccio multi-stakeholder, ovvero persegue una crescita sostenibile e duratura basata quanto più possibile sull'equo contemperamento degli interessi e delle aspettative di tutti coloro che interagiscono con l'azienda, in particolare:

- Ambiente;
- Azionisti e Finanziatori;
- Risorse Umane;
- Clienti;
- Fornitori;
- Istituzioni;
- Comunità esterna.

Molteplici sono le iniziative, le attività, gli strumenti di dialogo e i progetti d'interesse specifico delle categorie di stakeholder sopra menzionate. Di tutto ciò si tratta diffusamente nel Bilancio di sostenibilità 2012, cui si rinvia per i relativi approfondimenti.

Il Modello di Sostenibilità di Prelios è basato sui principi ONU del Global Compact. Il Global Compact richiede alle imprese di implementare e supportare, all'interno della propria sfera di influenza, dieci principi base nell'area dei diritti umani, degli standard lavorativi, dell'ambiente e della lotta alla corruzione.

Prelios impronta la propria attività interna ed esterna al rispetto dei "Valori" e dei principi contenuti nel "Codice Etico" in cui sono rappresentati i principi generali (trasparenza, correttezza e lealtà) cui si ispira lo svolgimento e la conduzione degli affari, gli obiettivi e i valori su cui si basa l'attività d'impresa e che sono perseguiti congiuntamente ai target economici.

Le dimensioni della Sostenibilità

Coerentemente ai propri valori, il progetto di sostenibilità del Gruppo Prelios considera tutti i principali strumenti di orientamento e governo delle scelte che impattano sulle diverse dimensioni del "fare impresa" e sulla propria "cittadinanza": da quelli di Corporate Governance (valori, codice etico, organismi specifici) a quelli inerenti la relazione con gli azionisti e con gli altri stakeholder aziendali, fino a quelli relativi alla qualità, l'ambiente e la sicurezza. Il Bilancio di sostenibilità pubblicato da Prelios per l'ottavo anno, intende raccogliere e rendicontare la totalità di questi aspetti, qui di seguito in breve riepilogati.

Dimensione Economica

È di primario interesse per Prelios instaurare e mantenere un dialogo costante con i suoi azionisti e con gli investitori istituzionali. La Società promuove una politica attiva di comunicazione con gli investitori istituzionali tramite un programma di Investor Relations. Alla funzione Investor Relations è affidato il compito di organizzare nel corso dell'anno presentazioni dal vivo o tramite conference call in occasione della pubblicazione periodica dei risultati del Gruppo o di altri eventi che richiedano comunicazione diretta al mercato. Inoltre, il Gruppo ha attivo un progetto di informazione rivolto al suo pubblico di azionisti retail che

ha perno nella sezione dedicata sul sito web denominata Shareholders' Corner, che raggruppa in maniera semplice e intuitiva le informazioni utili per gli investitori privati.

Sempre per quanto concerne la sfera economica, l'attenzione e la sensibilità di Prelios per la qualità dei servizi erogati hanno portato alla messa a punto ed applicazione di Sistemi di Gestione per la Qualità (SGQ) nonché di sistemi di misurazione della qualità delle attività svolte e dei servizi erogati. Ad oggi Prelios Agency (sia per la parte Istituzionale che Franchising), Prelios Valuations & E-Services e Prelios Property & Project Management (sia per l'attività di erogazione di servizi integrati di gestione immobiliare che per l'attività di progettazione e costruzione) dispongono di un Sistema di Gestione per la Qualità certificato.

La specificità di questo modello consiste nel porre al centro il cliente rispetto ad un catalogo servizi completo ed esaustivo: le necessità del cliente vengono esaminate attraverso una visione globale e sinergica dell'offerta al fine di fornire un supporto specializzato ed efficace per la valorizzazione degli asset e per una moderna gestione del patrimonio.

Con riferimento all'approccio sostenibile nei confronti dei propri fornitori, Prelios applica la "Politica per la Salute, la Sicurezza sul Lavoro, l'Ambiente, la Responsabilità Sociale", la quale indica espressamente l'impegno dell'azienda nello "stabilire e mantenere attive le procedure necessarie per valutare e selezionare fornitori e sub-fornitori sulla base del loro impegno nel campo della responsabilità sociale e ambientale".

Dimensione ambientale

La dimensione ambientale è centrale in Prelios e si estende tanto all'attenzione per l'ambiente nello svolgimento delle proprie attività quanto all'offerta dei servizi che include, in particolare attraverso la controllata Prelios Property & Project Management, servizi di sviluppo e riqualificazione ("Green Retrofitting"), nonché di certificazione energetica ispirati al programma Ecobuilding, ovvero allineati ai massimi standard in termini di ecosostenibilità. Prelios inoltre valuta e gestisce gli impatti delle sue attività sulla comunità. L'operatività diretta si svolge presso gli uffici della Società e gli impatti potenziali potrebbero essere legati alla presenza nella zona dei dipendenti della Società stessa. Il costante monitoraggio ha consentito una sensibile riduzione dei consumi energetici nelle principali sedi italiane e estere.

Dimensione sociale

Per quanto concerne la dimensione sociale, infine, Prelios è una Società che si è sempre contraddistinta sul mercato immobiliare per l'approccio innovativo al business e per le riconosciute competenze delle sue risorse. Prelios è un datore di lavoro esigente, ma anche attento alle persone, in tutte le sue componenti:

- selezione che punta a ricercare i giovani di potenziale da inserire e far crescere nel Gruppo nonché i critical know how per rafforzare il team di gestione;
- sviluppo che mira a mantenere un costante monitoraggio dei giovani talenti e delle persone chiave presenti in azienda per le quali vengono definiti programmi di sviluppo ad hoc. In tale ambito si inserisce, tra l'altro, il percorso neo assunti recentemente sviluppato;
- reward che punta ad attrarre, motivare e trattenere le persone di valore;
- relazioni industriali che mirano a creare un dialogo aperto e di collaborazione con le rappresentanze sindacali;
- organizzazione volta ad assicurare chiarezza nei riferimenti aziendali e nelle responsabilità di ognuno;
- gestione delle risorse umane che, in generale, si pone come facilitatore del dialogo azienda - collaboratore;
- outplacement offerto alle risorse coinvolte nei piani di ristrutturazione per supportarle nella ricollocazione sul mercato del lavoro. Tale supporto ha lo scopo di favorire un rapido e qualificato reinserimento in una nuova realtà professionale soprattutto attraverso un supporto motivazionale alla persona, aiutandolo a gestire lo stress dell'uscita e riducendo i tempi di transizione da un'azienda all'altra.

Anche con riferimento alle relazioni con i regolatori e con le organizzazioni sindacali, Prelios si è contraddistinta per un approccio di massima compliance e collaborazione con i riferimenti istituzionali e sociali.

Le Relazioni Industriali del Gruppo Prelios si svolgono all'interno di un dialogo costruttivo, della correttezza e del rispetto dei ruoli. I rapporti e le negoziazioni con il Sindacato trovano espressione agli appropriati livelli, conformemente a leggi, contratti collettivi nazionali e/o aziendali.

Consapevole del proprio ruolo nella società, Prelios ha rinnovato nel 2012 il suo impegno a condurre in modo etico e sostenibile le proprie attività instaurando un solido e proficuo rapporto con la comunità in cui è inserita, coerentemente con il concetto di cittadinanza d'impresa. Attraverso progetti e programmi di lungo termine, ha sostenuto alcuni interventi di valorizzazione del patrimonio ambientale, culturale e sociale della realtà in cui opera, superando il limite della sponsorizzazione concepita come "spazio di visibilità" per approdare a forme di mecenatismo e collaborazione professionale.

2. ORGANI SOCIETARI

Consiglio di Amministrazione ⁽²¹⁾

Marco Tronchetti Provera	Presidente (<i>Chairman</i>)
Enrico Parazzini ⁽²²⁾	Vice Presidente (<i>Deputy Chairman</i>)
Sergio Iasi ⁽²³⁾	Amministratore Delegato (<i>Chief Executive Officer - CEO</i>)
Giuseppe Angiolini	Amministratore indipendente (<i>Independent Director</i>)
Marina Brogi	Amministratore indipendente (<i>Independent Director</i>)
Carlo Emilio Croce	Amministratore indipendente (<i>Independent Director</i>)
Giovanni Fiori	Amministratore indipendente (<i>Independent Director</i>)
Jacopo Franzan	Amministratore (<i>Director</i>)
Valter Lazzari	Amministratore indipendente (<i>Independent Director</i>)
Amedeo Nodari	Amministratore (<i>Director</i>)
Dario Trevisan	Amministratore indipendente (<i>Independent Director</i>)
Giorgio Valerio	Amministratore indipendente (<i>Independent Director</i>)
Giovanni Jody Vender	Amministratore indipendente (<i>Independent Director</i>)
Anna Chiara Svelto	Segretario del Consiglio di Amministrazione (<i>Board Secretary</i>)

Comitato per il controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance ⁽²⁴⁾

Dario Trevisan	Amministratore indipendente – Presidente (<i>Independent Director - Chairman</i>)
Marina Brogi	Amministratore indipendente (<i>Independent Director</i>)
Giovanni Fiori	Amministratore indipendente (<i>Independent Director</i>)
Valter Lazzari	Amministratore indipendente (<i>Independent Director</i>)

Comitato per la Remunerazione

Giovanni Jody Vender	Amministratore indipendente – Presidente (<i>Independent Director - Chairman</i>)
Carlo Emilio Croce	Amministratore indipendente (<i>Independent Director</i>)
Giorgio Valerio	Amministratore indipendente (<i>Independent Director</i>)

Collegio Sindacale ⁽²⁵⁾

Enrico Laghi	Presidente (<i>Chairman</i>)
Roberto Bracchetti	Sindaco effettivo (<i>Standing Auditor</i>)
Lelio Fornabaio	Sindaco effettivo (<i>Standing Auditor</i>)
Franco Ghiringhelli	Sindaco supplente (<i>Alternate Auditor</i>)
Paola Giudici	Sindaco supplente (<i>Alternate Auditor</i>)

(21) In data 21 aprile 2011 l'Assemblea degli Azionisti ha nominato il Consiglio di Amministrazione, determinando in 15 il numero dei componenti e fissando la durata del mandato fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2013. 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 17 aprile 2012, l'Assemblea degli Azionisti ha deliberato di ridurre il numero degli amministratori da 15 a 14, non procedendo alla sostituzione di Giulio Malfatto che ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere e Vice Presidente della Società in data 11 novembre 2011. In data 18 dicembre 2012, l'Assemblea degli Azionisti – a seguito delle dimissioni di Davide Malacalza dalla carica di Consigliere, rassegnate in data 11 ottobre 2012, e di Paolo Massimiliano Bottelli dalla carica di Consigliere, Amministratore Delegato e Direttore Generale, rassegnate in data 13 novembre 2012 – ha deliberato di ridurre il numero degli amministratori da 14 a 13 confermando altresì la nomina quale Consigliere della Società di Sergio Iasi deliberata, ai sensi dell'art. 2386 del codice civile, dal Consiglio di Amministrazione in data 13 novembre 2012.

(22) Nominato Vice Presidente dal Consiglio di Amministrazione tenutosi in data 3 dicembre 2012.

(23) In data 18 dicembre 2012, l'Assemblea degli Azionisti ha confermato la nomina di Consigliere di Sergio Iasi deliberata, ai sensi dell'art. 2386 del codice civile, dal Consiglio di Amministrazione in data 13 novembre 2012. Al termine dell'Assemblea, il Consiglio ha nominato Sergio Iasi Amministratore Delegato, confermando al medesimo la carica e le relative deleghe già conferite in precedenza in data 3 dicembre 2012.

(24) In data 28 agosto 2012, sono stati riformulati attività e compiti del "Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance" attribuendo allo stesso anche le funzioni del "Comitato Rischi" che, conseguentemente, è stato superato. Il Comitato – ridenominato "Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance" è composto da amministratori non esecutivi tutti indipendenti.

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

Organismo di vigilanza

Dario Trevisan	Presidente (<i>Chairman</i>)
Sergio Beretta	Componente (<i>Member</i>)
Lelio Fornabaio	Componente (<i>Member</i>)
Sergio Romiti	Componente (<i>Member</i>)

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ⁽²⁶⁾

Angelo Cattaneo

Società di revisione

Reconta Ernst & Young S.p.A. ⁽²⁷⁾
Via della Chiusa, 2
20123 Milano

(26) In data 27 marzo 2013, il Consiglio di Amministrazione – a seguito delle dimissioni rassegnate da Riccardo Taranto in data 28 febbraio 2013 - ha nominato, previo parere favorevole del Collegio Sindacale, Angelo Cattaneo Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari.

(27) Incarico conferito dall'Assemblea degli Azionisti del 14 aprile 2008.

3. PRELIOS NEL 2012

A seguito delle incertezze finanziarie che continuano ad interessare l'area Euro, persiste un contesto di mercato debole, in uno scenario macroeconomico caratterizzato da forte instabilità. Più in particolare, come già indicato in precedenza, il settore immobiliare in Italia ha subito una nuova battuta d'arresto nella prima parte dell'anno registrando un crollo delle compravendite a fronte della ridotta capacità di accesso al credito e di attese di *repricing* denotando volumi di investimento tra i più bassi registrati negli anni recenti. In Germania si registra una crescita degli investimenti nel segmento commerciale e le principali città tedesche dominano le prospettive di investimento commerciale in Europa. Il settore residenziale tedesco ha registrato ottime performance nei volumi di compravendite grazie anche ad operazioni relative a portafogli di notevoli dimensioni.

Di fronte alle difficoltà del mercato di riferimento nazionale, il Gruppo sconta principalmente gli effetti negativi legati alle prospettive future che si traducono in un deterioramento dei profili di flussi di cassa attesi dagli asset immobiliari ed un sensibile rallentamento delle compravendite tali da rendere tali flussi incompatibili con la sostenibilità del debito corporate come rinegoziato nel dicembre 2011. Tale nuovo scenario implica inevitabilmente un notevole impatto sui prezzi di vendita degli immobili nel caso si intenda procedere a cessioni nel breve periodo.

In questo difficile contesto, nel corso dell'esercizio 2012, il Gruppo ha saputo, nonostante la significativa contrazione del mercato immobiliare, mantenere in positivo la marginalità operativa della piattaforma di gestione, in attesa che si manifestino concretamente le opportunità di crescita nel comparto dei fondi immobiliari che mostra una dinamica interessante.

Prelios conferma, dunque, l'obiettivo strategico di riposizionamento in "*puro gestore*" attraverso il rilancio della controllata Prelios SGR S.p.A. ("SGR") e il crescente sviluppo delle attività di gestione verso terzi. Nello scenario rappresentato, anche nel 2012 le svalutazioni di partecipazioni e investimenti immobiliari hanno influenzato i conti del Gruppo, che chiude con un risultato netto negativo di 241,7 milioni di euro a fronte di un risultato parimenti negativo di 289,6 milioni di euro nel 2011. Sul risultato netto hanno influito oneri di ristrutturazione per 21,4 milioni di euro e svalutazioni di partecipazioni e investimenti immobiliari per 86 milioni di euro, in conseguenza dell'aggravamento in Italia delle condizioni economiche a cui le operazioni immobiliari possono essere perfezionate, che hanno indotto i valutatori esterni indipendenti ad un'ulteriore riduzione dei valori di perizia.

Prelios S.p.A. ("Prelios" o la "Società") si è venuta, quindi, a trovare in una situazione di crisi finanziaria e di liquidità tale da rendere opportuna l'implementazione di alcune misure straordinarie necessarie al fine di ristabilire un equilibrio patrimoniale e finanziario, compromesso anche dalla situazione di particolare criticità del mercato di riferimento dovuta, inizialmente, alla crisi finanziaria e, successivamente, ai conseguenti effetti negativi a livello macroeconomico che negli ultimi anni hanno colpito sia l'Italia che l'Europa.

Si ricorda brevemente che – in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2012 – il Consiglio di Amministrazione della Società (di seguito anche il "Consiglio") ha, altresì, esaminato ed approvato la situazione patrimoniale ed economica di Prelios al 30 giugno 2012, da cui era emersa una perdita superiore al terzo del capitale sociale, ai sensi dell'art. 2446, comma 1, cod. civ., rendendo necessaria la convocazione dell'Assemblea degli Azionisti per l'assunzione degli opportuni provvedimenti ai sensi di legge. Il Consiglio di Amministrazione della Società ha conseguentemente deliberato la convocazione dell'Assemblea degli Azionisti, per i provvedimenti di competenza, tenutasi il 18 dicembre 2012. In tale sede, alla luce dei risultati della Società e dell'evoluzione del contesto di mercato, erano state evidenziate le incertezze sulla continuità aziendale, in assenza di operazioni straordinarie che modificassero l'attuale struttura finanziaria o fossero in grado di generare flussi di cassa ulteriori rispetto a quelli generabili dall'attività caratteristica, nonché i rischi di natura finanziaria connessi principalmente alla sostenibilità del debito finanziario in essere.

In data 13 novembre 2012, il Consiglio di Amministrazione della Società – in occasione dell'approvazione del resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 settembre 2012 – ha esaminato e approvato la situazione patrimoniale ed economica di Prelios al 30 settembre 2012, dalla quale è risultata confermata la diminuzione di oltre un terzo del capitale sociale.

Il medesimo Consiglio di Amministrazione ha, inoltre, approvato i termini essenziali dell'intesa preliminare con l'investitore industriale Feidos S.p.A., relativamente alla struttura economico-finanziaria di un'operazione straordinaria volta a determinare il rafforzamento patrimoniale mediante la ricapitalizzazione della Società e il riequilibrio della struttura finanziaria, fornendo alla stessa nuove prospettive di crescita e sviluppo (l'"Operazione"), riflessi poi in un *Memorandum of Understanding* (MoU) sottoscritto tra la stessa Prelios e Feidos S.p.A. in data 14 novembre 2012.

Lo stesso giorno, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto delle dimissioni del dottor Paolo Massimiliano Bottelli dalla carica di Consigliere, Amministratore Delegato e Direttore Generale e ha cooptato il dottor Sergio Iasi alla carica di Consigliere della Società, nominato poi Amministratore Delegato in data 3 dicembre 2012, assumendo anche i poteri in materia di Amministrazione, Finanza e Controllo. Conseguentemente, il dottor Enrico Parazzini, già Amministratore Delegato *Finance*, ha assunto la carica di Vice Presidente con delega a seguire lo sviluppo dell'Operazione. Successivamente l'Assemblea degli

Azionisti riunitasi in data 18 dicembre 2012 ha confermato il dottor Sergio Iasi quale Amministratore della Società, così come il Consiglio di Amministrazione riunitosi lo stesso giorno al termine dell'Assemblea lo ha confermato Amministratore Delegato.

In data 18 dicembre 2012, l'Assemblea degli Azionisti preso atto (i) della situazione patrimoniale ed economica di Prelios al 30 settembre 2012, (ii) della Relazione illustrativa degli amministratori redatta ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. nonché ai sensi dell'art. 74, primo comma, del Regolamento Emittenti e (iii) delle osservazioni del Collegio Sindacale, ha deliberato di approvare la situazione patrimoniale della Società al 30 settembre 2012 e di rinviare l'adozione dei provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. a data da proporsi dal Consiglio di Amministrazione anche in relazione allo sviluppo e all'attuazione dell'Operazione e, comunque, nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 del medesimo art. 2446 cod. civ.. Per maggiori dettagli si fa rinvio alla relativa documentazione pubblicata ai sensi di legge e disponibile sul sito internet della Società www.prelios.com.

La situazione patrimoniale ed il conto economico di Prelios al 31 dicembre 2012 – inclusi nel progetto di bilancio al 31 dicembre 2012 approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 27 marzo 2013 – registrano una perdita di esercizio pari a Euro 214,0 milioni risultando confermata anche a fine esercizio 2012 la diminuzione di oltre un terzo del capitale sociale ai sensi dell'art. 2446 cod. civ..

L'Operazione (come prevista nell'ambito dell'Accordo Quadro di cui al successivo paragrafo 3.2, sottoscritto a seguito del *Memorandum of Understanding* e in conformità allo stesso) rappresenta l'implementazione delle necessarie misure volte, in sintesi, a consentire:

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

Le misure di cui ai predetti punti (i) e (ii) appaiono idonee ad integrare anche gli opportuni provvedimenti da adottare ai sensi dell'art. 2446 cod. civ., già oggetto – come detto – di rinvio da parte dell'Assemblea degli Azionisti in data 18 dicembre 2012 e dovrebbero consentire, oltre al rafforzamento patrimoniale di Prelios il riequilibrio della struttura finanziaria complessiva della Società e del Gruppo Prelios, nonché, in una prospettiva evolutiva di contesto economico e di mercato, il rilancio delle prospettive di sviluppo industriale della Società e del Gruppo Prelios.

3.1 Indebitamento finanziario

L'attuale indebitamento finanziario di Prelios ammonta al 31 dicembre 2012 a complessivi Euro 561 ⁽²⁸⁾ milioni (inclusi gli interessi maturati a tale data) e trae origine da due contratti di finanziamento stipulati in data 28 dicembre 2011, anticipando l'originaria scadenza del luglio 2012.

In tale data Prelios ha, infatti, sottoscritto un contratto di finanziamento per complessivi Euro 359 milioni ("Contratto di Finanziamento Club Deal") con un *pool* di banche composto da Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l., Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. a r.l., Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia e Centrobanca – Banca di Credito Finanziario e Mobiliare S.p.A. (collettivamente, le "Banche Finanziatrici") e avente quale banca agente Banca IMI S.p.A..

Sempre in data 28 dicembre 2011, la Società ha sottoscritto con Pirelli & C. S.p.A. ("P&C" e, insieme alle Banche Finanziatrici, i "Finanziatori"), un contratto di finanziamento per complessivi Euro 160 milioni ("Contratto di Finanziamento P&C").

Il Contratto di Finanziamento Club Deal è stato rivisto con atto condiviso e inviato alle Banche Finanziatrici in data 18 giugno 2012 e definitivamente formalizzato in data 20 luglio 2012 con il quale, *inter alia*, le parti hanno concordato di sospendere i *covenant* finanziari nonché i relativi obblighi di comunicazione dal 30 giugno 2012 (incluso) al 30 giugno 2013 (escluso) e di posticipare (inizialmente fino alla data del 31 dicembre 2012 e, successivamente, alla data del 31 marzo 2013 ai sensi dello *Standstill* come infra definito) il pagamento della prima rata di interessi di Euro 14,8 milioni dovuti dalla Società al 30 giugno 2012 (compreso).

(28) L'indebitamento lordo di Euro 561 milioni, al netto delle up-front fee residue, è rappresentato da debiti verso le banche finanziatrici del "Club Deal" per Euro 359 milioni, oltre interessi maturati per Euro 28,5 milioni, a cui si aggiunge il debito verso Pirelli & C. S.p.A. per Euro 160 milioni, oltre interessi maturati per Euro 13,5 milioni.

Il Contratto di Finanziamento P&C è stato rivisto con atto formalizzato in data 27 giugno 2012 con il quale, *inter alia*, le parti hanno concordato di sospendere i *covenant* finanziari nonché i relativi obblighi di comunicazione dal 30 giugno 2012 (incluso) al 30 giugno 2013 (escluso) e di posticipare alla data del 30 giugno 2013 il pagamento degli interessi dovuti dalla Società rispettivamente al 30 giugno 2012 (compreso pari a circa Euro 7,0 milioni) e al 31 dicembre 2012 (compreso, pari a – cumulativamente con quelli dovuti al 30 giugno 2012 – circa Euro 13,5 milioni).

In data 28 dicembre 2012, Prelios e le Banche Finanziatrici hanno poi raggiunto un accordo relativo al differimento delle scadenze previste dal Contratto di Finanziamento Club Deal. In base a tale accordo, le Banche Finanziatrici hanno concesso a Prelios un ulteriore differimento degli obblighi di pagamento (lo “*Standstill*”) alla data anteriore tra (a) il 31 marzo 2013 e (b) la data in cui sia data esecuzione all’operazione straordinaria ovvero siano interrotte le trattative tra Feidos e Prelios, al fine di consentire alla stessa l’adempimento dei propri impegni in considerazione del previsto perfezionamento dell’Operazione.

Nonostante la disponibilità dimostrata dai Finanziatori a supportare la Società mediante la concessione della descritta dilazione dei termini di pagamento delle rate di interesse e di misurazione dei *covenants*, la mancata realizzazione delle transazioni inizialmente previste nei piani di cassa del Gruppo Prelios – dovuta al perdurare, e per certi versi all’aggravamento, di uno scenario negativo di mercato – ha determinato l’emergere di un’esposizione finanziaria della Società superiore a quella ipotizzata nei piani industriali elaborati in precedenza e, quindi, non più in linea con gli impegni finanziari cui è esposta la Società.

Tale situazione ha comportato – come detto – la necessità di valutare l’adozione di misure necessarie a consentire alla Società il mantenimento delle condizioni per operare in continuità aziendale, anche attraverso di operazioni straordinarie che modificassero l’attuale struttura finanziaria complessiva ovvero fossero idonee a produrre flussi di cassa ulteriori rispetto a quelli generati dall’attività caratteristica prevista.

In tale scenario, la Società ha pertanto avviato nel corso del 2012 alcune iniziative volte a perseguire il rafforzamento patrimoniale, il riequilibrio della struttura finanziaria e il rilancio industriale del Gruppo Prelios, che hanno poi condotto alle definizioni dell’Operazione, come meglio evidenziato al successivo paragrafo 3.2.

3.2 Iniziative volte al rafforzamento della struttura patrimoniale della Società

Le iniziative poste in essere dalla Società nel corso del 2012, in considerazione della situazione debitoria e del perdurare della crisi del mercato di riferimento, hanno consentito agli amministratori della Società, dopo aver effettuato le necessarie verifiche e valutazioni, di acquisire la ragionevole aspettativa che si potesse addivenire, in tempo utile a garantire la salvaguardia della solidità patrimoniale della Società e la sostenibilità del debito finanziario, alla definizione di un’operazione in grado di determinare il rafforzamento patrimoniale mediante la ricapitalizzazione della Società e il riequilibrio della struttura finanziaria, fornendo alla stessa nuove prospettive di crescita e sviluppo (la già citata Operazione).

La Società ha infatti avviato già agli inizi del 2012, con l’ausilio dei propri *advisor*, iniziative finalizzate alla cessione di asset con le quali produrre flussi di cassa straordinari a supporto degli impegni di rimborso del debito, e, a partire dalla fine del secondo trimestre 2012, iniziative finalizzate ad attrarre, anche tramite processi competitivi, investitori terzi e possibili *partnership* industriali, mediante un’attività strutturata di ricerca di soggetti potenzialmente interessati ad un’operazione straordinaria nei termini sopra delineati, che ha condotto ad instaurare contatti con diversi operatori riconducibili a tre categorie: (i) cordate guidate da imprenditori nazionali; (ii) soggetti con progetti di integrazione industriale; e (iii) investitori finanziari/fondi di *private equity* italiani ed internazionali. A seguito di tale processo sono pervenute alla Società delle manifestazioni di interesse da parte di primari investitori italiani (Feidos S.p.A.) ed esteri (Fortress Investment Group UK Ltd) che prospettavano possibili articolate operazioni straordinarie che avrebbero consentito la ricapitalizzazione della Società mediante l’ingresso di tali soggetti nella compagine sociale con il possibile coinvolgimento degli attuali finanziatori (sistema bancario e P&C).

In esito ad un’approfondita attività negoziale e di *due diligence*, in data 11 ottobre 2012, il Consiglio di Amministrazione di Prelios ha esaminato le offerte definitive ricevute dai potenziali investitori in relazione alle operazioni straordinarie da porre in essere. A seguito della valutazione dei contenuti delle proposte pervenute, il Consiglio, come reso noto al mercato, ha deliberato di concedere un periodo di negoziato in esclusiva a Feidos S.p.A. (“Feidos” o “Investitore Industriale”); al riguardo, il Consiglio ha altresì preso atto della manifestata disponibilità dei principali soggetti finanziari e soci aderenti al patto di sindacato relativo a Prelios attualmente vigente (“Patto Prelios”) ⁽²⁹⁾ a supportare un’operazione volta al perseguimento della stabilità patrimoniale e finanziaria nonché al rilancio del Gruppo.

(29) Camfin, Assicurazioni Generali, Mediobanca, Intesa San Paolo, Edizione, Massimo Moratti.

Durante il predetto periodo di esclusiva, come in precedenza già evidenziato, la Società e Feidos hanno sottoscritto in data 14 novembre 2012 un *Memorandum of Understanding* ("MoU"), che riflette le intese di principio raggiunte tra le parti in relazione all'ipotesi di operazione straordinaria.

In data 21 dicembre 2012, in conformità con quanto previsto dal MoU, Prelios e Feidos 11 S.p.A. ("Feidos 11"), società veicolo controllata da Feidos e partecipata anche dalle famiglie Rovati, Diaz della Vittoria Pallavicini e Cornetto Burlot attraverso i veicoli dedicati, hanno sottoscritto l'Accordo Quadro che prevede e regola le attività inerenti:

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

Le intese dell'Accordo Quadro come successivamente affinate tra le parti prevedono una proposta di aumento di capitale per complessivi Euro 185 milioni, articolata in due *tranche* attraverso (a) l'emissione di azioni ordinarie fino a massimi Euro 115 milioni, offerte in opzione (aumento di capitale in opzione) e la cui sottoscrizione sia garantita, secondo quanto previsto dall'Accordo Quadro, tra l'altro, da parte dei Finanziatori e (b) l'emissione di nuove azioni prive del diritto di voto (azioni di categoria B), per un importo massimo di Euro 70 milioni, riservate alla sottoscrizione da parte di una società di nuova costituzione partecipata da Feidos 11 e dai principali Finanziatori (aumento di capitale riservato).

L'operazione di ricapitalizzazione vede contribuire, in garanzia alla sottoscrizione del predetto aumento di capitale fino a Euro 115 milioni, conformemente a quanto previsto dalle intese intercorse e formalmente confermate alla Società, il Patto Prelios in misura almeno pari a complessivi Euro 25 milioni circa.

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

Sulla base dell'Accordo Quadro e delle successive intese, è inoltre prevista l'assunzione da parte dell'Investitore Industriale di responsabilità nella gestione di Prelios al fine di massimizzare il suo contributo al rilancio del *business*. Nell'ambito della struttura complessiva dell'Operazione e delle intese intercorse tra i vari soggetti coinvolti, il perfezionamento delle attività previste ai fini dell'esecuzione dell'Operazione è soggetto ad alcune condizioni, tra cui:

- la definizione e sottoscrizione degli accordi di rimodulazione del debito con i Finanziatori;
- l'attestazione del piano di risanamento da parte di un esperto indipendente ai sensi dell'art. 67, comma 3, lett. d), del Regio Decreto n. 267 del 1942;
- l'impegno da parte degli attuali soci del Patto Prelios, dei Finanziatori e di Feidos 11 a sottoscrivere e/o a garantire la sottoscrizione dell'aumento di capitale, come approvato dall'Assemblea della Società, nei termini in precedenza illustrati;
- il rilascio da parte della Consob dell'esenzione da obblighi di lancio di OPA totalitaria in capo ai soggetti coinvolti nell'Operazione; e
- l'approvazione da parte dell'Assemblea di Prelios degli aumenti di capitale nei termini prospettati e, conseguentemente, del nuovo Statuto Sociale di Prelios.

Tali condizioni sono ritenute, allo stato attuale, elementi principalmente esecutivi degli accordi già raggiunti. In particolare:

- gli Accordi di rimodulazione del debito con i Finanziatori consistono nel recepimento in un atto modificativo dei contratti di finanziamento delle condizioni negoziate e concordate con i Finanziatori stessi che hanno comunicato l'approvazione del *Term Sheet* da parte dei rispettivi organi deliberanti in data 26 marzo 2013.
- il processo per l'attestazione del piano di risanamento da parte di un esperto indipendente ai sensi dell'art. 67, comma 3, lett. d) del Regio Decreto n. 267 del 1942 è sostanzialmente concluso ed il giudizio che ci si attende conferma la veridicità dei dati aziendali alla base del piano e la fattibilità dello stesso;
- l'impegno da parte degli attuali soci del Patto Prelios, dei Finanziatori e di Feidos 11 a sottoscrivere e/o a garantire la sottoscrizione dell'aumento di capitale, già preliminarmente manifestato, è stato poi confermato dagli stessi;

Pertanto, la partecipazione dei vari soggetti coinvolti nell'Operazione prevede, quanto alla ricapitalizzazione della Società mediante un aumento di capitale per complessivi Euro 185 milioni, che:

- l'Investitore Industriale sottoscriva per cassa Euro 20 milioni dei complessivi Euro 70 milioni dell'aumento di capitale riservato;
- i principali Finanziatori sottoscrivano per cassa Euro 50 milioni dei complessivi Euro 70 milioni dell'aumento di capitale riservato;
- il Patto Prelios garantisca per cassa la sottoscrizione degli Euro 115 milioni di aumento di capitale in opzione, in misura pari a circa Euro 25 milioni circa;
- i Finanziatori garantiscano – secondo proporzioni ed ammontari tra i medesimi definiti - la sottoscrizione degli Euro 115 milioni di aumento di capitale in opzione, in misura complessiva pari a Euro 90 milioni (di cui Euro 5 milioni per cassa e fino a Euro 85 milioni per conversione dei crediti vantati);

e, quanto alla rimodulazione del debito esistente, che i Finanziatori partecipino – secondo proporzioni tra i medesimi definite - alle due componenti di:

- Euro 250 milioni, che resteranno a titolo di finanziamento (super-senior e senior); e
- fino a Euro 269 milioni, che saranno convertiti in strumenti partecipativi aventi natura di prestito obbligazionario convertendo, con *cash option* per il rimborso esercitabile da parte della Società.

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 dicembre 2012. Ai fini dell'analisi economica gestionale riportata al paragrafo 4.1, sono stati utilizzati indicatori non contabili (*No-GAAP Measures*), generalmente considerati dal management per monitorare e valutare l'andamento del Gruppo. La finalità è di rappresentare il risultato derivante dalla gestione caratteristica e continuativa dell'attività del Gruppo, al netto degli effetti di quelle operazioni inusuali, per natura della transazione o per rilevanza dell'importo, e delle variazioni di valore del portafoglio immobiliare, assicurando così un maggior grado di comparabilità dei risultati stessi e dell'informativa nel tempo nei confronti di altri primari operatori, che adottano analoghe misure non contabili.

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

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

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

4.1 Conto Economico

(milioni di euro)	2012	2011
Ricavi consolidati:	131,0	177,8
– di cui servizi	124,9	149,0
– di cui altri	6,1	28,8
Piattaforma di gestione: risultato operativo ante oneri di ristrutturazione, <i>impairment</i> e svalutazioni/ rivalutazioni immobiliari	9,9	19,2
Piattaforma di gestione: risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/ rivalutazioni immobiliari	3,1	1,1
Piattaforma di gestione: <i>impairment</i> piattaforma di gestione	(4,5)	
Totale piattaforma di gestione: Risultato operativo	8,5	20,3
Attività di investimento: risultato operativo ante oneri di ristrutturazione, perdita portafoglio NPL e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(20,6)	(24,5)
Attività di investimento: risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/ rivalutazioni immobiliari	(10,5)	15,1
Attività di investimento: proventi da finanziamento soci ⁽¹⁾	12,1	23,8
Attività di investimento: Perdita da valutazione portafoglio NPL	(61,6)	(60,9)
Totale attività di investimento: Risultato operativo	(80,6)	(46,4)
Risultato operativo	(72,1)	(26,1)
Plusvalenza Rinascente/Coin al netto dei costi direttamente riferibili		31,8
Risultato della gestione	(72,1)	5,7
Oneri finanziari	(52,0)	(29,8)
Risultato ante imposta patrimoniale, oneri di ristrutturazione, svalutazioni/ rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali	(124,2)	(24,1)
Imposta patrimoniale <i>una tantum</i>		(8,9)
Oneri di ristrutturazione	(21,4)	(48,7)
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(86,0)	(194,6)
Risultato al lordo degli oneri fiscali	(231,5)	(276,2)
Oneri fiscali	(9,5)	(15,3)
Risultato netto	(241,0)	(291,5)
Interessenze di terzi	(0,7)	1,9
Risultato netto di competenza	(241,7)	(289,6)

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

I ricavi consolidati nell'esercizio 2012 ammontano a 131 milioni di euro rispetto a 177,8 milioni di euro del 2011. In particolare, i ricavi della Piattaforma di Gestione, estera e italiana, nel 2012 sono pari a 124,9 milioni di euro con una variazione negativa di 24,1 milioni di euro rispetto al valore del 2011 pari a 149 milioni di euro. La contrazione è principalmente riferibile per 17,7 milioni di euro all'attività dei servizi specialistici in Italia di *agency e property & project management*, rispettivamente per 13,2 milioni di euro e 4,5 milioni di euro determinata dai minori volumi di transazioni intermedie e di commesse gestite, e per 5,8 milioni di euro all'attività di *fund management*.

Il risultato operativo presenta un valore negativo di 72,1 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 26,1 milioni di euro del 2011 che beneficiava, sia per la Piattaforma di Gestione che per l'Attività di Investimento, dei risultati positivi di alcune operazioni quali, in particolare, la cessione dello storico palazzo interamente locato a La Rinascente ubicato in piazza Duomo a Milano (da parte del fondo Retail & Entertainment partecipato dal Gruppo) e di altre sul mercato estero. Si segnala inoltre che il risultato include un effetto negativo riferibile al business dei Non Performing Loan per 59,5 milioni di euro (di cui 61,6 milioni di euro per perdita da valutazione portafoglio NPL) a fronte di un valore negativo di 46,2 milioni di euro del 2011 (di cui 60,9 milioni di euro per perdita da valutazione portafoglio NPL).

La voce "oneri di ristrutturazione" è generalmente dedicata a costi di incentivazione all'esodo, spese legate alla razionalizzazione del Gruppo e delle sue sedi, gravami non usuali derivanti da transazioni su contenziosi fiscali, nonché il sostegno, anche con

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

La voce, pari a 21,4 milioni di euro, accoglie principalmente perdite su crediti nell'ambito del programma di riassetto di alcune partecipate, spese legate alla razionalizzazione delle sedi del Gruppo e oneri derivanti da transazioni su contenziosi fiscali. Nell'esercizio 2011 la voce, pari a 48,7 milioni di euro, accoglieva tra l'altro 13,6 milioni di euro derivanti dalla maturazione di oneri contrattuali differiti legati alla cessione del facility management e della quota di minoranza dell'allora Pirelli RE SGR.

La voce "svalutazioni/rivalutazioni immobiliari", pari a 86 milioni di euro nel 2012, include in gran parte gli adeguamenti di valore di assets in Italia, della componente Real Estate, escludendo pertanto i Non Performing Loan.

Gli oneri fiscali, ammontano complessivamente a 9,5 milioni di euro a fronte di 15,3 milioni di euro del 2011 e sono in buona parte riferibili a società estere. In particolare l'importo complessivo si compone di Ires e altre imposte sul reddito estero per 7,6 milioni di euro (a fronte di un valore di 13 milioni di euro del 2011 che beneficiava di circa 6 milioni di euro di sopravvenienze attive relative alla consuntivazione di una maggior deducibilità di costi sul reddito estero riguardanti esercizi precedenti) e di IRAP per 1,9 milioni di euro (a fronte di 2,3 milioni di euro del 2011).

Il risultato netto di competenza del Gruppo nel 2012 è negativo per 241,7 milioni di euro a fronte di un risultato negativo nel 2011 di 289,6 milioni di euro.

Piattaforma di Gestione ⁽³⁰⁾

Le attività di gestione (*fund & asset management*) ed i servizi specialistici di *Property & Project Management e Agency* e quelli connessi alla gestione dei *Non Performing Loan* (credit servicing), con inclusione delle spese generali e amministrative, hanno raggiunto nel 2012 un risultato positivo pari a 13 milioni di euro: considerando l'impatto negativo per 4,5 milioni di euro riferibile all'*impairment* della Piattaforma di Gestione, il risultato operativo è positivo per 8,5 milioni di euro rispetto ai 20,3 milioni di euro del 2011.

Attività di Investimento ⁽³¹⁾

Nell'esercizio 2012 l'attività riferita alle iniziative di investimento ha registrato un risultato operativo negativo per 19 milioni di euro rispetto ad un risultato positivo pari a 14,4 milioni di euro del 2011, che includeva i già citati contributi positivi di alcune operazioni immobiliari. Considerando l'impatto negativo della perdita da valutazione del portafoglio Non Performing Loan, rispettivamente di 61,6 milioni di euro nel 2012 e 60,9 milioni di euro nel 2011, il risultato operativo risulta negativo nel 2012 per 80,6 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 46,4 milioni di euro nel 2011. Il peggioramento è quasi totalmente riferibile all'attività di investimento in Italia.

* * *

Nel corso del 2012 sono state realizzate vendite ⁽³²⁾ di immobili per 657,1 ⁽³³⁾ milioni di euro (192,5 milioni pro quota) a fronte di 1.790,3 ⁽³⁴⁾ milioni di euro del 2011 (463,5 milioni pro quota). La Società ha realizzato le proprie transazioni immobiliari a valori sostanzialmente in linea rispetto al book value (nello stesso periodo del 2011 il margine medio rispetto al book value era del 5%).

Gli affitti totali ⁽³⁵⁾ nel 2012 sono pari a 395,8 milioni di euro a fronte di 531,5 milioni di euro consuntivati nel 2011: la riduzione è principalmente imputabile alla cessione di immobili a reddito; il pro-quota di competenza Prelios sugli affitti ammonta a 102,1 milioni di euro (148,2 milioni di euro nel 2011).

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.

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

(31) 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.

(32) 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 con una quota di almeno il 5%.

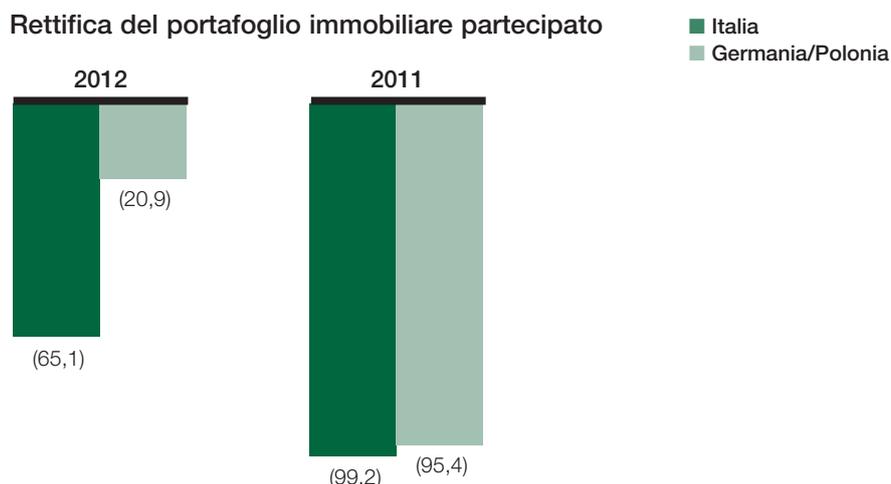
(33) Di cui 130 milioni di euro riferibili alla cessione del palazzo di via del Tritone a Roma.

(34) Di cui 472 milioni di euro riferibili alla cessione del palazzo La Rinascente di Piazza Duomo a Milano.

(35) 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 dicembre 2012.

Le svalutazioni di partecipazioni e investimenti immobiliari nel 2012 hanno pesato complessivamente per 86 milioni di euro e si riferiscono per 65,1 milioni di euro al portafoglio immobiliare in Italia e per 20,9 milioni di euro al portafoglio immobiliare in Germania.

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



4.2 Analisi patrimoniale e finanziaria

(milioni di euro)	DICEMBRE 2012	DICEMBRE 2011
Immobilizzazioni	611,7	820,4
<i>di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da finanziamento soci ⁽¹⁾</i>	455,2	651,6
<i>di cui goodwill</i>	144,8	148,1
Capitale Circolante Netto	55,1	70,4
Capitale Netto Investito	666,8	890,8
Patrimonio Netto	80,4	326,2
<i>di cui Patrimonio netto di competenza</i>	74,2	318,8
Fondi	65,9	76,6
PFN	520,5	488,0
Totale a copertura Capitale Netto Investito	666,8	890,8

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni (237,8 milioni di euro), crediti da finanziamento soci (208,1 milioni di euro) gli investimenti in fondi immobiliari (11,9 milioni di euro inclusi nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale consolidato), le *junior notes* (0,2 milioni di euro incluse nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale). I valori di dicembre 2012 e dicembre 2011 includono fondi rischi su partecipazioni rispettivamente per 2,8 milioni di euro e 7,1 milioni di euro.

Le immobilizzazioni al 31 dicembre 2012 ammontano a 611,7 milioni di euro a fronte di 820,4 milioni di euro al 31 dicembre 2011. La riduzione è dovuta alle citate svalutazioni delle società partecipate in ambito Real Estate e NPL nonché ai rimborsi e alle rinunce di finanziamenti soci.

Il Capitale Circolante Netto al 31 dicembre 2012 è pari a 55,1 milioni di euro con un decremento di 15,3 milioni rispetto al valore del 31 dicembre 2011 pari a 70,4 milioni. Il decremento dell'attivo circolante è attribuibile principalmente alla riduzione dei crediti commerciali determinata da incassi e da adeguamento valori, all'aumento dei debiti tributari (con conseguente decremento dei relativi fondi rischi) e alla riduzione degli altri crediti che hanno più che compensato la riduzione dei debiti commerciali.

Il patrimonio netto consolidato ammonta a 80,4 milioni di euro, mentre il patrimonio netto di competenza ammonta a 74,2 milioni di euro a fronte di 318,8 milioni di euro al 31 dicembre 2011. La variazione è principalmente attribuibile al risultato d'esercizio negativo per 241,7 milioni di euro.

La Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2012 è passiva per 520,5 milioni di euro, rispetto ai 488 milioni di euro al 31 dicembre 2011.

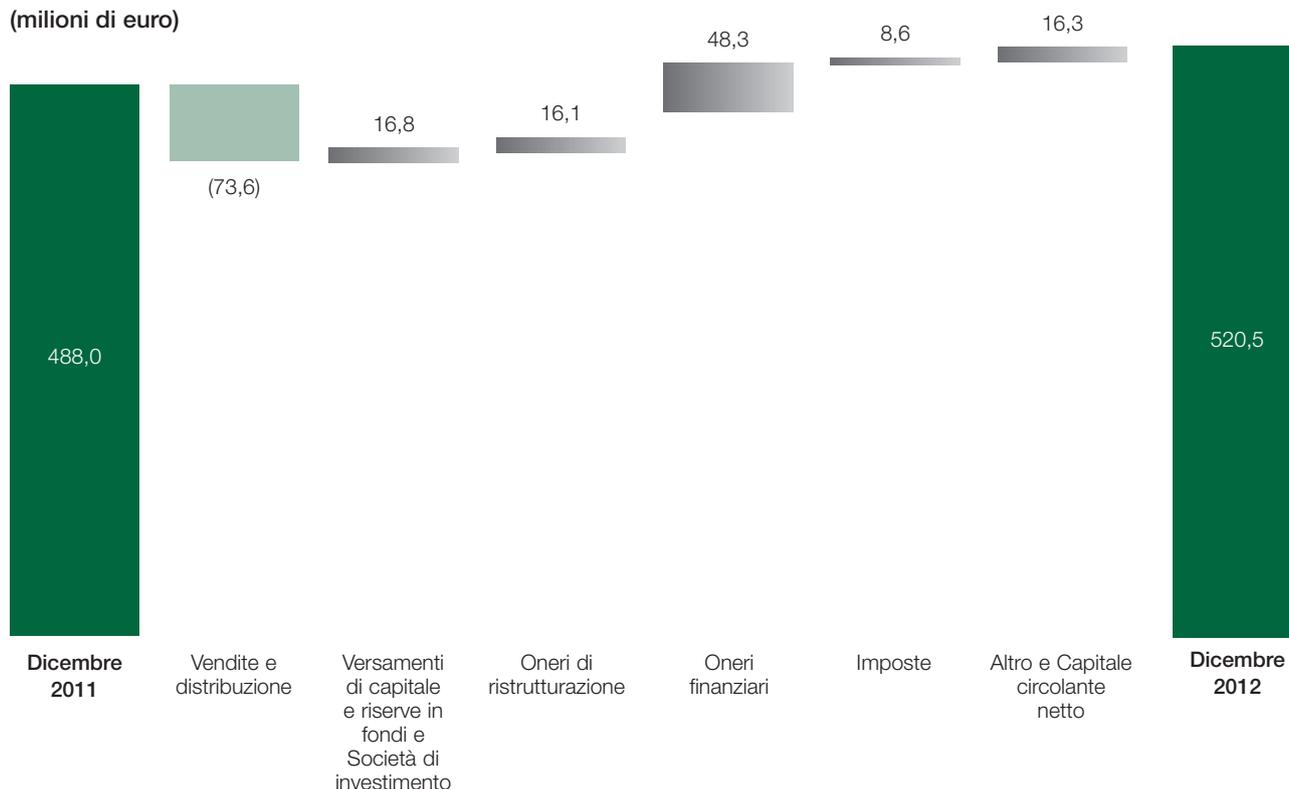
Si segnala che al 31 dicembre 2012 Prelios dispone di 539 milioni di euro di linee di credito *committed* (20 milioni di euro aventi scadenza in giugno 2013 fruibili a certe condizioni ed al momento non utilizzate), di cui 379 milioni di euro di linee bancarie e 160 milioni di euro accordati da Pirelli & C. S.p.A..

Nel grafico viene dettagliato l'effetto combinato degli eventi che hanno avuto un impatto sulla variazione della Posizione Finanziaria Netta nel 2012.

La variazione negativa rispetto al 31 dicembre 2011, pari a 32,5 milioni di euro, è riconducibile all'effetto combinato di una riduzione di 73,6 milioni di euro derivante dai flussi di cassa generati dalle vendite e distribuzioni da parte delle società d'investimento e fondi partecipati e di un incremento attribuibile alla maturazione di interessi passivi ed altri oneri finanziari legati ai finanziamenti in essere (48,3 milioni di euro), alla contribuzione di equity nelle società di investimento e nei fondi partecipati (16,8 milioni di euro), al pagamento di oneri di ristrutturazione (16,1 milioni di euro), al pagamento di imposte (8,6 milioni di euro) nonché ad altri eventi in parte legati a variazioni del capitale circolante netto (16,3 milioni di euro).

Posizione Finanziaria Netta

(milioni di euro)



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

(milioni di euro)	Dicembre 2012	Dicembre 2011
Posizione Finanziaria Netta Inizio Periodo (A)	488,0	424,0
Risultato operativo al netto degli oneri di ristrutturazione e rivalutazioni\ svalutazioni immobiliari	(10,7)	(5,3)
Ammortamenti	2,4	3,2
Variazione di partecipazioni e crediti da finanziamento soci	41,4	(17,5)
Variazione altre immobilizzazioni	1,1	0,8
Variazione CCN, fondi e altro	(15,4)	(17,5)
Variazione di attività operative	18,8	(36,3)
Altre variazioni	(16,1)	0,0
Oneri/proventi finanziari e fiscali	(35,6)	(26,4)
Variazione prima dei dividendi	(32,9)	(62,7)
Aumento di Capitale\ (Dividendi) ^(*)	0,4	(1,3)
Variazione totale (B)	(32,5)	(64,0)
Posizione Finanziaria Netta Fine Periodo (A-B)	520,5	488,0

(*) quota terze parti aumento di capitale Prelios Credit Servicing (+0,6 milioni di euro) e quota del 10% di dividendi della SGR distribuiti Banca Intesa per -0,2 milioni di euro.

4.3 Indebitamento bancario netto dei fondi e società di investimento

A fronte di un valore di mercato al 100% della componente real estate dei fondi e delle società di investimento partecipati pari a 6,7 miliardi di euro, il relativo indebitamento netto è pari a 4,6 ⁽³⁶⁾ miliardi di euro: la leva media bancaria Prelios nella componente real estate è pari al 64% (pro quota Prelios) sul valore di mercato degli asset, valore che, in generale, consente di avere margini di sicurezza in relazione ai covenant esistenti.

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

- una limitata presenza di garanzie *recourse* di Prelios S.p.A. (39,4 milioni di euro, di cui 2,5 in fase di svincolo a seguito della risoluzione della tematica sottostante);
- un'elevata quota di copertura del rischio tasso d'interesse (80%) e una scadenza media di circa 1,4 anni (valori al 100%).

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

Per quanto riguarda il settore dei Non Performing Loan il valore contabile dei crediti al 100% è circa 1,05 miliardi di euro a fronte di un indebitamento bancario netto di 1,02 miliardi di euro.

(36) Non include 0,4 miliardi di euro relativi ai Fondi Cloe, Armilla e Fedora classificati come fondi terzi in quanto l'interessenza di Prelios è inferiore al 5%.

5. CONSUNTIVO ECONOMICO CONSOLIDATO SCALARE

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

(milioni di euro)	Dicembre 2012	Dicembre 2011
Ricavi per vendite e prestazioni	131,0	177,8
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0,1	(5,7)
Altri proventi	20,0	14,1
TOTALE RICAVI OPERATIVI	151,1	186,2
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(4,7)	(28,4)
Costi del personale	(77,1)	(74,5)
Ammortamenti e svalutazioni	(7,7)	(5,3)
Altri costi	(99,4)	(152,7)
TOTALE COSTI OPERATIVI	(188,9)	(260,9)
RISULTATO OPERATIVO	(37,8)	(74,7)
Risultato da partecipazioni	(149,2)	(193,0)
– quota di risultato di società collegate e <i>joint venture</i>	(135,8)	(90,9)
– dividendi	2,4	6,6
– utili su partecipazioni	5,0	1,1
– perdite su partecipazioni	(20,8)	(109,8)
Proventi finanziari	16,1	29,8
Oneri finanziari	(60,6)	(35,7)
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(231,5)	(273,6)
Imposte	(9,5)	(17,9)
UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	(241,0)	(291,5)
di cui attribuibile a interessenze di minoranza	0,7	(1,9)
UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO DEL GRUPPO	(241,7)	(289,6)

I ricavi per vendite e prestazioni nel corso del 2012 sono pari a 131 milioni di euro, di cui 70,3 milioni di euro in Italia e 60,7 milioni di euro all'estero, a fronte di 177,8 milioni di euro del 2011. La contrazione, come meglio descritta nel paragrafo 7 "andamento delle divisioni di business", è principalmente imputabile ai ricavi consolidati dell'area Italia: -31,2 milioni di euro, di cui -26,8 milioni di euro riferibili alla Piattaforma di Gestione e -4,4 milioni di euro all'Attività di Investimento.

Gli altri proventi nel 2012 sono pari a 20 milioni di euro a fronte di 14,1 milioni di euro del 2011. La voce, oltre ad includere proventi riconducibili ad esiti positivi su controversie, si riferisce ai riaddebiti agli inquilini dei costi di gestione degli immobili di proprietà o degli immobili gestiti per conto di terzi, questi ultimi prevalentemente riferibili alle attività di property management.

Gli acquisti di materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte) ammontano a 4,7 milioni di euro a fronte di 28,4 milioni di euro del 2011, dato che includeva l'acquisizione di un portafoglio di sviluppo immobiliare facente capo alla joint venture Mistral Real Estate B.V.

I costi del personale nel 2012 sono pari a 77,1 milioni di euro a fronte di 74,5 milioni di euro del 2011. La voce include circa 2,7 milioni di euro correlati alla fase conclusiva di una specifica commessa oltre a 8,6 milioni di euro di incentivi all'esodo a fronte di 5,5 milioni di euro del 2011. Al netto di tali componenti, si registra una contrazione dei costi del personale riconducibile principalmente alla riduzione dell'organico medio nell'esercizio (923 dipendenti a fronte di 1.026 del precedente esercizio).

Gli altri costi nel 2012 sono pari a 99,4 milioni di euro a fronte di 152,7 milioni di euro del 2011. La voce accoglie costi per servizi di manutenzione, provvigioni, consulenze ed onorari di professionisti, costi per affitti di sedi sociali, accantonamenti per

rischi e svalutazioni di crediti ed altri oneri di gestione. Si registra in particolare la marcata riduzione dei costi per servizi, in particolare dei costi di manutenzione, provvigioni e consulenze riconosciute a terzi nonché degli accantonamenti per svalutazioni di crediti, operati anche nella prospettiva di garantire un sostegno alla continuità aziendale di partecipate nell'ambito di piani di ristrutturazione finanziaria già formalizzati o in stato di avanzata formalizzazione con istituti finanziari e partners.

Il risultato operativo nel 2012 è negativo per 37,8 milioni di euro rispetto al valore del 2011 negativo per 74,7 milioni di euro. La contrazione dei costi pari a 72 milioni di euro ha più che compensato la riduzione dei ricavi consolidati pari a 35,1 milioni di euro.

Il risultato da partecipazioni nel 2012 è negativo per 149,2 milioni di euro, a fronte di un valore negativo di 193 milioni di euro del 2011, nonostante lo scorso esercizio avesse beneficiato del contributo positivo del Fondo Retail & Entertainment (partecipato indirettamente da Prelios S.p.A. con una quota di minoranza qualificata) a seguito della vendita dello storico palazzo interamente locato a La Rinascente ed ubicato in Piazza Duomo in Milano. La voce include, tra l'altro, l'effetto negativo di svalutazioni di partecipazioni e investimenti immobiliari per 78,2 milioni di euro e della perdita da valutazione del portafoglio NPL per 61,6 milioni di euro a fronte di corrispondenti valori negativi del 2011 rispettivamente di 160,7 milioni di euro e 60,9 milioni di euro.

I proventi finanziari ammontano al 31 dicembre 2012 a 16,1 milioni di euro a fronte di un importo pari a 29,8 milioni di euro del 2011 che beneficiava di un contributo positivo non ricorrente di 9,9 milioni di euro. Al netto di questa voce si registra un decremento dei proventi finanziari di 3,8 milioni di euro a fronte della riduzione di interessi maturati su crediti finanziari verso *joint venture*.

L'aumento degli oneri finanziari è attribuibile principalmente all'effetto dell'incremento dei tassi di interesse passivi verso le banche e verso Pirelli & C. S.p.A. a seguito del rifinanziamento perfezionato a dicembre 2011.

6. PORTAFOGLIO GESTITO - ASSET UNDER MANAGEMENT E NET ASSET VALUE REAL ESTATE AL 31 DICEMBRE 2012

Le analisi che seguono sono relative al patrimonio gestito (Asset Under Management) dal Gruppo e in molti casi partecipato dallo stesso (valori al 100% e valori relativi alla quota di partecipazione) attraverso società di investimento o fondi immobiliari. L'Asset Under Management corrisponde al valore del patrimonio gestito e viene espresso, ad esclusione dei Non Performing Loan indicati a valore di libro ⁽³⁷⁾, dai valori determinati dalle perizie di esperti indipendenti alla data di chiusura del periodo ⁽³⁸⁾.

Tale grandezza, ove chiaramente esplicitata pro-quota, esprime l'interessenza del Gruppo sul valore di mercato degli asset e sul valore di libro dei Non Performing Loan di proprietà.

6.1 ASSET UNDER MANAGEMENT REAL ESTATE

Le informazioni di seguito riportate e relative ai portafogli gestiti dal Gruppo al 31 dicembre 2012 sono desunte dalle valutazioni effettuate da CB Richard Ellis per l'intero portafoglio, eccetto per:

- il Fondo Armilla, Manifatture Milano e Mistral Real Estate valutati da Reag;
- il patrimonio DGAG valutato da Jones Lang La Salle;
- il Fondo Immobiliare Pubblico Regione Siciliana-FIPRS, il Fondo Olinda e il Fondo Diomira valutati da Scenari Immobiliari;
- il Fondo Enasarco, Fondo Monteverdi, Fondo Anastasia, Fondo Tecla valutati da Patrigest;
- il Fondo Cloe, Fondo Hospitality & Leisure, Fondo Vivaldi, Fondo Fedora e Fondo Clarice valutati da K2Real;
- I fondi Raissa, Spazio Industriale ed Eridano valutati da Patrigest
- Resident Sachsen, Resident Berlin, Resident Baltic e Resident West valutati da NAI Apollo
- Highstreet oggetto di esercizio valutativo da parte di Cushman & Wakefield.

Le valutazioni sono eseguite per singola proprietà immobiliare in base a diversi criteri metodologici.

Il metodo del Discounted Cash Flow, che attualizza i flussi derivanti dalle locazioni applicando un fattore di sconto che riflette gli specifici rischi connessi all'investimento (al termine del periodo locativo viene considerato il terminal value ottenuto capitalizzando i canoni di mercato per gli immobili d'impresa e/o terziari), risulta essere il più utilizzato per il settore commerciale e il residential in Germania; per gli immobili residenziali in Italia il terminal value viene invece ottenuto applicando il metodo comparativo. Per quanto riguarda le iniziative in corso ed i terreni da sviluppare si opera attraverso il metodo della trasformazione, attualizzando i costi ed i ricavi derivanti dall'operazione di sviluppo, tenendo conto peraltro dello stato di avanzamento del progetto e quindi non considerando le plusvalenze generate rispetto al valore del prodotto finito ipotizzato.

Il patrimonio gestito ⁽³⁹⁾ al 31 dicembre 2012 è pari a 9,7 miliardi di euro (12,4 miliardi di euro al 31 dicembre 2011) con una quota di partecipazione di Prelios pari a 2,1 miliardi di euro (2,5 miliardi di euro al 31 dicembre 2011). Il patrimonio gestito è composto da 8,7 miliardi di euro di immobili (11,2 miliardi di euro al 31 dicembre 2011) e 1 miliardo di euro di Non Performing Loan (1,2 miliardi di euro al 31 dicembre 2011). In merito all'asset allocation per area geografica, degli 8,7 miliardi di euro di patrimonio Real Estate, il 55,8% viene gestito in Italia, il 43,7% in Germania e lo 0,5% in Polonia.

La quota di asset immobiliari non partecipati, che rappresenta il 22% del valore totale dell'Asset Under Management Real Estate, a dicembre 2012 si è ridotta rispetto a dicembre 2011 passando da 3,4 miliardi di euro ⁽⁴⁰⁾ a 2 miliardi di euro a seguito dell'esclusione dal perimetro del portafoglio immobiliare di BauBeCon, commessa in fase conclusiva. In data 31 ottobre, infatti, le società di servizi tedesche partecipate da Prelios Deutschland GmbH hanno sottoscritto un accordo per l'interruzione dei mandati di servizi in essere con le società del gruppo BauBeCon, attualmente di proprietà di Deutsche Wohnen che ha acquistato il gruppo da Barclays Capital. La scadenza dei mandati, prevista inizialmente per il 31 maggio 2013 è stata anticipata per alcuni contratti già con effetto dal 1° novembre 2012, per gli altri con effetto dal 1° febbraio 2013.

(37) Dati espressi al costo d'acquisto al netto di eventuali svalutazioni.

(38) I valori così determinati escludono la deduzione di eventuali sconti derivanti da mandati a vendere volti ad accelerare la dismissione dei portafogli immobiliari.

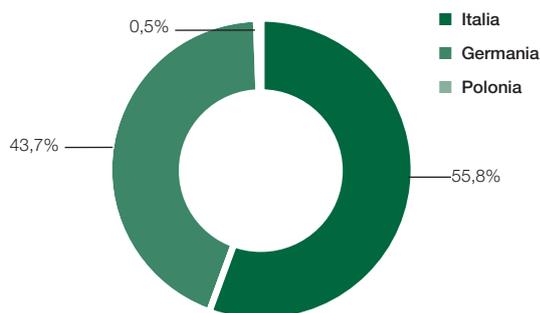
(39) Il patrimonio gestito, ad esclusione degli NPL valutati al *book value* è espresso al valore di mercato sulla base di perizie ed analisi di periti indipendenti. I valori di mercato stabiliti dai periti indipendenti non tengono conto di possibili accelerazioni del piano vendite rispetto a quel ragionevole periodo di tempo che sarebbe necessario per l'attività di commercializzazione, considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato, nonché di eventuali sconti in caso di vendite in blocco o derivanti da mandati a vendere.

(40) Include i Fondi Cloe, Armilla e Fedora (di cui Prelios possiede una quota inferiore al 5%), nonché il portafoglio immobiliare di BauBeCon.

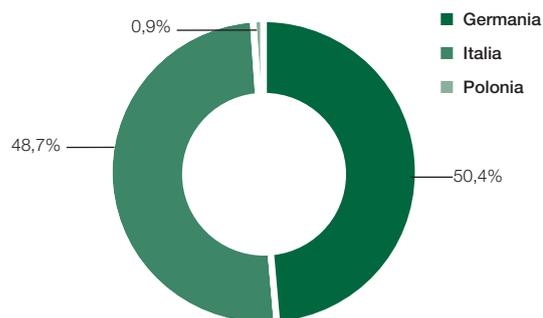
In base alle valutazioni dei periti indipendenti e al netto degli eventuali mandati di vendita a sconto conferiti ad intermediari, su base omogenea, i valori di mercato degli asset partecipati sono stati nel periodo svalutati in media di circa il 4,5%. Più in dettaglio si rileva che il portafoglio immobiliare in Italia è stato svalutato in media di circa il 6,6%, mentre in Germania è stato svalutato in media di circa il 3%.

Come evidenziato nelle tavole successive, la ripartizione dell'asset allocation espressa a valori di mercato per area geografica al 31 dicembre 2012 mostra una crescita del peso percentuale dell'Italia ed una riduzione del peso percentuale della Germania a seguito della citata esclusione dal perimetro del portafoglio immobiliare di BauBeCon.

Valore di mercato AUM 2012

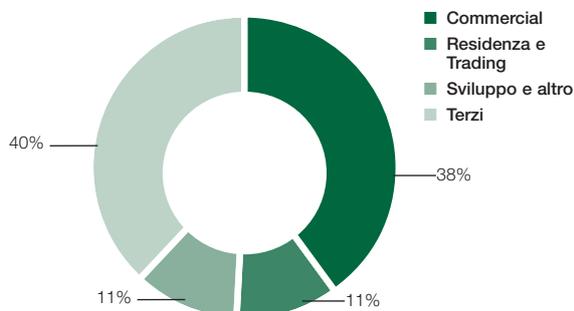


Valore di mercato AUM 2011

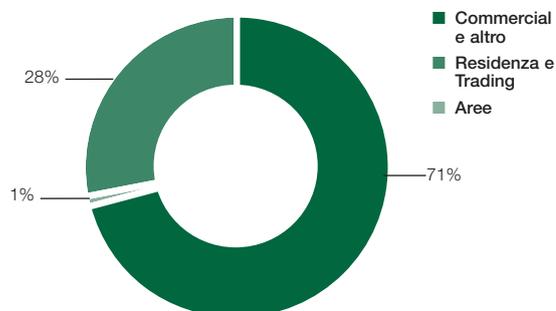


Nelle tavole successive viene rappresentata l'apertura per prodotto degli Asset Under Management espressi a valori di mercato alla data del 31 dicembre 2012 (valori 100%).

Italia



Germania e Polonia



Attività di sviluppo ed aree

Il patrimonio gestito partecipato nelle attività di sviluppo ed aree a dicembre 2012 è valorizzato per 583 milioni di euro di cui 459 milioni di euro riferiti alle aree e 124 milioni di euro riferiti allo sviluppo. La quota Prelios ammonta a circa il 41% pari a circa 240 milioni.

Il peso delle attività di sviluppo e aree sul totale di Asset Under Management Real Estate, riferito a società di investimento e fondi partecipati (1,8 miliardi pro quota), risulta quindi pari a circa il 14%.

Si precisa che, anche per le attività di sviluppo ed aree, il Gruppo partecipa generalmente alle iniziative con quote di minoranza qualificata in joint venture con primari partner nazionali ed internazionali fornendo servizi di Asset Management, Property & Project Management ed Agency.

Le attività di sviluppo ed aree delle diverse joint venture in cui Prelios partecipa vengono fin dalla loro origine dotate di una copertura finanziaria, assicurata per il 50%-70% da primari istituti di credito nazionali ed internazionali, e per la parte residua, da mezzi dei soci sotto forma di equity e finanziamento soci.

Il finanziamento bancario, *non recourse*, viene generalmente strutturato in due linee con garanzie ipotecarie: la prima per l'acquisto dell'area e la seconda per l'erogazione a stato avanzamento lavori (linea capitalizzazioni).

I progetti principali in essere sono:

- **Manifatture Milano (Prelios 50%):** area adiacente all'area Bicocca (zona nord di Milano). Verranno valorizzati 68.000 mq con le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale, Hotel, Commerciale. L'area ha un valore di mercato di 93,7 milioni di euro. L'attività di sviluppo è gestita in joint venture con Fintecna Immobiliare.
- **Trixia (Prelios 36%):** aree destinate ad operazioni di sviluppo immobiliare, ed in parte già sviluppate, site in zone limitrofe del Comune di Milano. Il patrimonio immobiliare della società è costituito dei seguenti asset:
 - Area e Cascina Zibido - complesso immobiliare composto da aree e cascine da ristrutturare;
 - Malaspina Espansione - area semi-urbanizzata a destinazione prevalentemente residenziale
 - Cusago Espansione - area non-urbanizzata a destinazione terziaria
 - Castello di Tolcinasco - porzione di Castello di Tolcinasco
 - Residenze Malaspina - complesso residenziale sito nel Comune di Pioltello composto da tre lotti e da una piastra commerciale, i lavori di sviluppo iniziati nel 2004 sono stati completati e l'iniziativa è ancora in fase di commercializzazione.

Il valore di mercato al 31 dicembre 2012 dell'intero patrimonio immobiliare è pari a 101,6 milioni di euro.

- **Inim 2 (Prelios 25%):** nel comparto dedicato ad RCS, resta a disposizione dell'iniziativa di investimento un'area, parzialmente edificata di circa 40.000 mq di SLP a destinazione produttiva-terziaria e commerciale. Il valore di mercato al 31 dicembre 2012 è pari a 34,8 milioni di euro.
- **L'area ex- Lucchini** sita a Varsavia in Polonia, presenta un valore di mercato di 50 milioni di euro (Prelios detiene una quota del 40%). Al momento si sta lavorando per l'approvazione del master plan che si stima porterà una potenziale edificabilità per circa 419.000 mq.

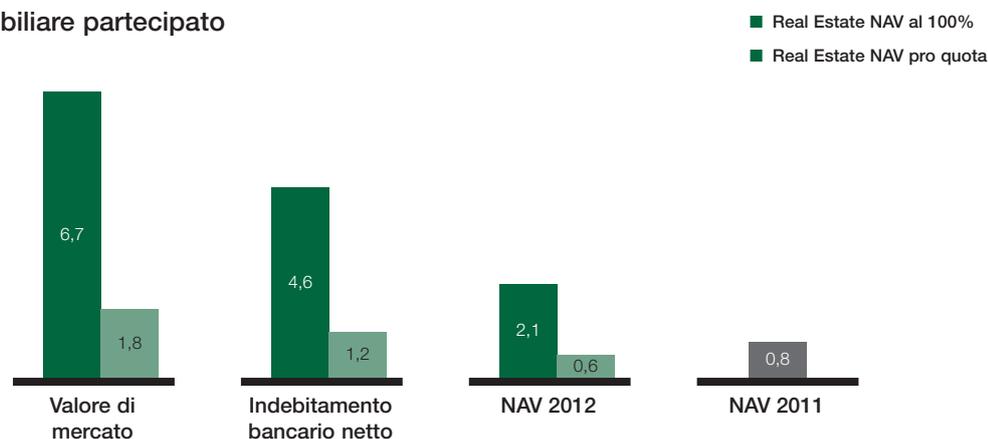
6.2 Net Asset Value immobiliare da periti terzi indipendenti

Il Net Asset Value pro-quota degli investimenti di Prelios, alla data del 31 dicembre 2012, è valutato in circa 0,6 miliardi di euro, al netto dei Non Performing Loan che vengono invece espressi al valore contabile e si è ridotto rispetto al 31 dicembre 2011 di circa 0,2 miliardi di euro. Tale valore corrisponde al saldo tra il valore determinato dalle perizie di esperti indipendenti pro-quota degli asset partecipati (1,8 miliardi di euro) e il debito bancario netto pro-quota delle società di investimento e fondi partecipati da Prelios, pari a 1,2 miliardi di euro.

Su un valore totale di portafoglio immobiliare riferito alle società di investimento e fondi partecipati, espresso a valore contabile in 6,4 miliardi di euro (pro-quota pari a 1,7 miliardi di euro), circa 2,3 miliardi di euro (pro-quota pari a 0,8 miliardi di euro) si riferiscono a investimenti immobiliari valutati al fair value (IAS 40).

Al 31 dicembre 2012 Prelios presenta un Net Asset Value pro-quota pari a circa 0,6 miliardi di euro.

Portafoglio immobiliare partecipato



Nella tavola successiva viene rappresentato per dicembre 2012 e per dicembre 2011 il Net Asset Value Immobiliare.

(miliardi di euro)	DICEMBRE 2012 100%				DICEMBRE 2011 100%			
	Valore di mercato	Valore contabile	Debito Bancario Netto	Net Asset Value	Valore di mercato	Valore contabile	Debito Bancario Netto	Net Asset Value
Real Estate società di investimento e fondi partecipati	6,7	6,4	4,6	2,1	7,8	7,5	5,2	2,6
Real Estate società di investimento e fondi non partecipati	2,0	1,9			3,4	3,2		
TOTALE REAL ESTATE	8,7	8,3	4,6		11,2	10,7	5,2	
<i>NPL (*)</i>	1,0	1,0	1,0		1,2	1,2	1,0	
TOTALE ASSET UNDER MANAGEMENT	9,7	9,3	5,6		12,4	11,9	6,2	

(miliardi di euro)	DICEMBRE 2012 PRO QUOTA				DICEMBRE 2011 PRO QUOTA			
	Valore di mercato	Valore contabile	Debito Bancario Netto	Net Asset Value (**)	Valore di mercato	Valore contabile	Debito Bancario Netto	Net Asset Value (**)
Real Estate società di investimento e fondi partecipati	1,8	1,7	1,2	0,6	2,1	2,0	1,3	0,8
Real Estate società di investimento e fondi non partecipati	0,0	0,0			0,0	0,0		
TOTALE REAL ESTATE	1,8	1,7	1,2		2,1	2,0	1,3	
<i>NPL (*)</i>	0,3	0,3	0,3		0,4	0,4	0,4	
TOTALE ASSET UNDER MANAGEMENT	2,1	2,0	1,5		2,5	2,4	1,6	

(*) Per i *non performing loans* il valore incluso nelle colonne "valore di mercato" corrisponde al costo di acquisto al netto di eventuali svalutazioni.

(**) Ai fini del calcolo gli asset consolidati sono stati considerati interamente finanziati dai mezzi propri.

6.3 Rappresentazione del portafoglio immobiliare

Le tabelle successive includono le informazioni di redditività per cluster rispettivamente al 100% e pro-quota: in particolare vengono forniti i dettagli delle componenti reddituali degli affitti con indicazione delle relative percentuali di vacancy. Nella lettura dei dati si segnala che il Passing Rent corrisponde agli affitti annualizzati sulla base dei contratti esistenti alla fine del periodo in esame per gli asset appartenenti all'iniziativa; il Passing Yield è determinato rapportando il Passing Rent al valore contabile degli asset dell'iniziativa; la percentuale di Vacancy è calcolata rapportando la metratura di superficie sfitta sulla metratura totale degli asset dell'iniziativa.

Redditività AUM fondi e società di investimento partecipati 100% (migliaia di euro)

	Quota PRE	Passing Rent	Passing Yield	Vacancy	Valore contabile	Valore di mercato	Debito bancario netto
Fondo Tecla	44,8%	26.340	6,4%	15,7%	409.328	410.032	273.798
Fondo FIPRS	22,0%	20.337	7,6%	–	269.080	269.030	168.298
Fondo Raissa	35,0%	17.662	8,1%	0,3%	216.938	221.264	44.064
Fondo Olinda	10,6%	28.483	8,5%	14,9%	336.391	482.290	229.624
Dolcetto Tre S.r.l.	33,0%	1.000	7,7%	–	12.966	16.000	10.754
Fondo Monteverdi	48,8%	5.421	7,6%	68,0%	70.967	74.388	23.298
Fondo Spazio Industriale	22,1%	19.222	6,7%	20,8%	285.477	289.236	161.394
Fondo Hospitality & Leisure	35,0%	3.650	6,0%	22,1%	61.000	61.000	65.742
Commerciale Italia		122.115	7,3%	18,8%	1.662.147	1.823.290	976.972
Mistral Properties	40,6%	4.255	5,7%	11,7%	74.792	76.159	36.891
DGAG - Special Properties	100,0%	–	–	–	18.638	18.638	–
Commerciale Germania		4.255	5,7%	11,7%	93.430	94.797	36.891
Highstreet	12,1%	159.903	6,2%	1,2%	2.588.085	2.588.085	2.119.844
Highstreet		159.903	6,2%	1,2%	2.588.085	2.588.085	2.119.844
SIG (West, Baltic, Sachsen)	50,0%	7.644	6,6%	8,0%	114.953	116.929	83.500
Residenza Small Deals		7.644	6,6%	8,0%	114.953	116.929	83.500
DGAG - Residential	40,0%	67.440	7,2%	2,0%	942.444	945.183	688.441
Residenza Germania		67.440	7,2%	2,0%	942.444	945.183	688.441
TOTALE PORTAFOGLIO "YIELDING"		361.358	6,7%	11,3%	5.401.059	5.568.284	3.905.648
Trading Italia		7.256	n.m. (*)	n.m.	476.495	541.345	415.097
Sviluppo Italia		–	n.m.	n.m.	117.327	124.144	66.840
Aree Italia		342	n.m.	n.m.	374.802	408.820	221.145
Altro Germania		1.619	n.m.	n.m.	41.517	47.444	12.267
Aree Polonia		251	n.m.	n.m.	28.327	50.319	(105)
TOTALE PORTAFOGLIO ALTRO		9.468			1.038.469	1.172.072	715.243
TOTALE PORTAFOGLIO IMMOBILIARE PARTECIPATO		370.825	5,8%		6.439.528	6.740.356	4.620.891

(*) n.m. = non materiale

Redditività AUM fondi e società di investimento partecipati pro quota (migliaia di euro)

	Quota PRE	Passing Rent	Passing Yield	Vacancy	Valore contabile pro quota	Valore di mercato pro quota	Debito bancario netto pro quota
Fondo Tecla	44,8%	11.800	6,4%	15,7%	183.379	183.694	126.828
Fondo FIPRS	22,0%	4.466	7,6%		59.090	59.090	43.547
Fondo Raissa	35,0%	6.182	8,1%	0,3%	75.928	77.442	15.423
Fondo Olinda	10,6%	3.017	8,5%	14,9%	35.630	51.084	25.952
Dolcetto Tre S.r.l.	33,0%	330	7,7%		4.279	5.280	3.549
Fondo Monteverdi	48,8%	2.645	7,6%	68,0%	34.632	36.301	11.369
Fondo Spazio Industriale	22,1%	4.252	6,7%	20,8%	63.148	63.979	35.695
Fondo Hospitality & Leisure	35,0%	1.278	6,0%	22,1%	21.350	21.350	23.010
Commerciale Italia		33.970	7,1%	23,4%	477.436	498.221	285.373
Mistral Properties	40,6%	1.695	5,6%	13,5%	30.445	30.923	16.571
DGAG - Special Properties	100,0%				18.638	18.638	-
Commerciale Germania		1.695	5,6%	13,5%	49.083	49.561	16.571
Highstreet	12,1%	19.348	6,2%	1,2%	313.158	313.158	256.098
Highstreet		19.348	6,2%	1,2%	313.158	313.158	256.098
SIG (West, Baltic, Sachsen)	50,0%	3.818	6,7%	8,0%	57.414	58.402	42.054
Residenza Small Deals		3.818	6,7%	8,0%	57.414	58.402	42.054
DGAG - Residential	40,0%	26.976	7,2%	2,0%	376.978	378.073	275.376
Residenza Germania		26.976	7,2%	2,0%	376.978	378.073	275.376
TOTALE PORTAFOGLIO "YIELDING"		85.808	6,7%	17,4%	1.274.069	1.297.416	875.472
Trading Italia		2.558	n.m (*)	n.m	175.300	199.119	139.426
Sviluppo Italia		-	n.m	n.m	55.094	57.607	33.372
Aree Italia		-	n.m	n.m	145.903	161.917	78.594
Altro Germania		725	n.m	n.m	17.807	19.843	4.964
Aree Polonia		139	n.m	n.m	11.356	20.128	(330)
TOTALE PORTAFOGLIO ALTRO		3.423			405.460	458.614	256.026
TOTALE PORTAFOGLIO IMMOBILIARE PARTECIPATO		89.231	5,3%		1.679.529	1.756.030	1.131.498

(*) n.m. = non materiale

Il portafoglio immobiliare a reddito del Gruppo Prelios, con un valore di mercato pari a 5,6 miliardi di euro (1,3 miliardi di euro pro-quota) e un valore contabile di 5,4 miliardi di euro (1,3 miliardi di euro pro-quota), genera annualmente un fatturato da affitti pro-quota pari a 86 milioni di euro (361 milioni di euro al 100%). I dieci principali tenants del portafoglio, che rappresentano quasi il 49% degli affitti di competenza Prelios sono: Karstadt (Highstreet), Telecom, Regione Sicilia, Valtur, Conforama Italia, Eni, Uci Italia, Vodafone, Virgin Active Italia e Alstom Power.

Qui di seguito viene data una rappresentazione per paese dell'AUM partecipato suddiviso in base ai criteri contabili IAS 2 e IAS 40.

(migliaia di euro)	Valore contabile 100%	Valore di mercato 100%	Valore contabile pro quota	Valore di mercato pro quota
IAS 2	483.103	637.707	96.284	114.907
IAS 40	1.179.044	1.185.583	381.151	383.315
Commerciale Italia	1.662.147	1.823.290	477.436	498.221
IAS 2	93.430	94.797	49.083	49.561
IAS 40	-	-	-	-
Commerciale Germania	93.430	94.797	49.083	49.561
IAS 2	2.588.085	2.588.085	313.158	313.158
IAS 40	-	-	-	-
Highstreet	2.588.085 (*)	2.588.085	313.158 (*)	313.158
IAS 2	6.141	8.118	3.067	4.055
IAS 40	108.811	108.811	54.347	54.347
Residenza Small Deals	114.953	116.929	57.414	58.402
IAS 2	13.600	16.447	5.440	6.579
IAS 40	928.844	928.736	371.538	371.494
Residenza Germania	942.444	945.183	376.978	378.073
IAS 2	401.270	454.965	153.891	174.536
IAS 40	75.226	86.380	21.409	24.584
Trading Italia	476.495	541.345	175.300	199.119
IAS 2	117.327	124.144	55.094	57.607
IAS 40	-	-	-	-
Sviluppo Italia	117.327	124.144	55.094	57.607
IAS 2	374.802	408.820	145.903	161.917
IAS 40	-	-	-	-
Aree Italia	374.802	408.820	145.903	161.917
IAS 2	41.517	47.444	17.807	19.843
IAS 40	-	-	-	-
Altro Germania	41.517	47.444	17.807	19.843
IAS 2	28.327	50.319	11.356	20.128
IAS 40	-	-	-	-
Sviluppo Polonia	28.327	50.319	11.356	20.128
Totale Portafoglio partecipato	6.439.528	6.740.356	1.679.529	1.756.030

(*) Relativamente al portafoglio immobiliare di Highstreet, si ricorda che il capitale netto investito è ormai limitato al solo credito finanziario la cui valutazione di recuperabilità è effettuata mediante l'analisi dei flussi di cassa attesi dalla chiusura della *joint venture*, possibile al completamento della dismissione del patrimonio stesso.

7. 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 Investimento ⁽⁴¹⁾. Il risultato operativo 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.

(milioni di euro)	Italia		Germania		Polonia		NPL		G&A		Totale	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Piattaforma di gestione	11,5	24,4	10,9	9,2	0,0	(1,5)	0,1	(2,4)	(9,5)	(9,4)	13,0	20,3
Impairment goodwill piattaforma di gestione			(1,1)				(3,4)				(4,5)	
Attività di investimento	(22,6)	0,6	2,0	3,9	(0,5)	(4,7)	2,1	14,6			(19,0)	14,4
Perdita da valutazione portafoglio NPL							(61,6)	(60,9)			(61,6)	(60,9)
Risultato operativo	(11,1)	25,0	11,7	13,1	(0,5)	(6,2)	(62,7)	(48,6)	(9,5)	(9,4)	(72,1)	(26,1)

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.

7.1 Italia Real Estate

Il risultato operativo Real Estate Italia (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) nel 2012 è negativo per 11,1 milioni di euro, rispetto al valore positivo di 25 milioni di euro del 2011.

Piattaforma di Gestione

Il risultato operativo nel 2012 è positivo per 11,5 milioni di euro rispetto al valore positivo di 24,4 milioni di euro del 2011, che includeva il contributo di 3,6 milioni di euro derivante dalla vendita dello storico palazzo interamente locato a La Rinascente ubicato in piazza Duomo a Milano.

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

Fund Management	2012	2011
Ricavi (milioni di euro)	23,3	29,1
Risultato Operativo (milioni di euro)	8,5	16,1
Ros	37%	55%
Numero fondi gestiti	23	22
AUM (*)	4,3	4,8
Numero dipendenti	62	59

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

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.

(41) 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 in Germania) e di servizi connessi alla gestione dei NPL (credit servicing), con inclusione delle spese generali ed amministrative.

Al 31 dicembre 2012 la Società gestisce complessivamente 23 fondi di cui 10 ordinari (e tra questi 2 quotati) e 13 speculativi, oltre ad un contratto di gestione del processo di dismissione di un portafoglio immobiliare.

Si ricorda innanzitutto che in data 26 giugno 2012 Banca d'Italia ha comunicato alla Società la rimozione del provvedimento che inibiva l'istituzione di nuovi fondi comuni di investimento, confermando che le iniziative avviate dalla Società si sono mosse nella direzione del superamento delle asserite carenze organizzative e che la Società ha avviato a soluzione gli squilibri finanziari dei fondi gestiti ovvero ha posto le basi per una ordinata chiusura delle iniziative per le quali non erano percorribili altre soluzioni.

A fronte del ritorno alla regolare operatività, la Società ha partecipato ai bandi promossi, nel corso del secondo semestre dell'esercizio, per l'istituzione e la gestione di fondi immobiliari. In particolare, i bandi pubblici promossi da Cassa Forense, la cui aggiudicazione dovrebbe avvenire nel corso dei primi mesi del 2013, AMA e Provincia di Cremona, nonché la gara ad inviti organizzata da Poste Vita.

I ricavi, sostanzialmente rappresentati dalle commissioni fisse di gestione, sono stati pari nel 2012 a 23,3 milioni di euro, in diminuzione rispetto allo stesso periodo del 2011 per effetto della progressiva riduzione dell'Asset Under Management cui la Società, a causa del provvedimento restrittivo di cui sopra, non ha potuto, nel presente esercizio, contrapporre commissioni relative a fondi di nuova costituzione.

In data 12 novembre 2012 la Società si è comunque aggiudicata il bando di gara pubblico promosso dalla Provincia di Cremona finalizzato alla valorizzazione del patrimonio immobiliare strumentale e non di proprietà dell'ente stesso; Il Fondo, denominato Eridano, è stato istituito in data 28 dicembre 2012 ed è detenuto al 100% dalla Provincia di Cremona.

I costi, al netto delle componenti straordinarie (riorganizzazione, piani di incentivo, valutazione crediti), si sono ridotti rispetto all'esercizio precedente principalmente a seguito del contenimento delle consulenze specialistiche e della ridefinizione in capo ai fondi di alcuni mandati di servizi amministrativi.

Il risultato operativo della Società è pari a 8,5 milioni di euro nel 2012 in diminuzione rispetto ai 16,1 milioni di euro dello scorso periodo principalmente a causa della citata riduzione dei ricavi.

Agency	2012	2011
Ricavi (milioni di euro)	10,2	23,4
Risultato Operativo (milioni di euro)	-2,9	2,6
Ros	-28%	11%
Volumi intermediati (milioni di euro)	227	828
Agenzie in franchising	108	217
Numero dipendenti	43	58

Prelios Agency S.p.A. è la società del gruppo Prelios specializzata nella consulenza per la compravendita e la locazione di immobili a destinazione industriale, commerciale e residenziale. La Società inoltre offre una serie di servizi che vanno dall'analisi delle esigenze del cliente al monitoraggio del mercato, alla gestione delle trattative e all'assistenza contrattuale.

Nel 2012 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 tale ottica le attività considerate non più *core* sono state oggetto di cessione.

Nello specifico in data 2 aprile si è perfezionata la cessione, a terzi, dell'80% delle azioni della Prelios Finance S.p.A., senza sostanziali effetti sul risultato economico, e in data 27 giugno 2012 si è perfezionata la cessione, alla società Brand for Agency Services S.r.l. (già Newco Re 1 S.r.l., società controllata dalla capogruppo Prelios S.p.A.), del ramo d'azienda denominato "franchising" costituito da un insieme organizzato di rapporti giuridici di persone dedicate e di beni funzionali allo svolgimento di attività e servizi di gestione nello specifico segmento della gestione delle agenzie immobiliari che operano su tutto il territorio nazionale. Il trasferimento del ramo ha avuto efficacia a partire dal 1 luglio del 2012 e la società di *franchising* opera ora sul mercato con il marchio "La Casa".

Per quanto riguarda l'attività di intermediazione nel 2012 si segnala che la stessa ha risentito dell'andamento negativo del mercato immobiliare; si evidenzia tuttavia la cessione dell'immobile di Via Del Tritone a Roma per conto del Fondo Retail & Entertainment avvenuta nel terzo trimestre dell'anno. Si ricorda che nel corrispondente periodo omogeneo dello scorso anno la Società aveva beneficiato delle fees rivenienti dall'attività di intermediazione relativa alla cessione dell'immobile di Rinascente-Duomo sempre per conto del Fondo Retail & Entertainment gestito dalla Prelios Sgr S.p.A..

Il portafoglio di mandati di vendita da clienti terzi ammonta a 1.626 milioni di euro ⁽⁴²⁾, di cui 298 milioni di euro sono stati acquisiti nel corso d'anno.

Il risultato negativo di Agency nel 2012 è sostanzialmente dovuto al protrarsi della crisi del settore immobiliare in Italia che ha determinato un significativo rallentamento del numero e delle dimensioni delle transazioni. In questo contesto Agency ha saputo tuttavia mantenere una posizione di leadership con una quota di mercato pari a circa il 20%.

Property	2012	2011
Ricavi (milioni di euro)	15,6	20,1
Risultato Operativo (milioni di euro)	5,8	5,6
Ros	38%	28%
Valore asset in gestione (miliardi di euro)	4,9	6,4 (*)
Mq Gestiti (milioni)	4,1	4,8 (*)
Unità locative gestite	oltre 28.000	oltre 28.000 (*)
Contratti di locazione gestiti	oltre 3.000	oltre 3.100 (*)
Passing Rent (milioni di euro)	oltre 267	oltre 280 (*)
Numero dipendenti	75	70
Valore asset in gestione project management (miliardi di euro) (**)	0,5	
Capex al 31 dicembre 2012 (milioni di euro) (***)	15,6	
Pipeline Capex a vita intera (milioni di euro) (****)	356,4	

(*) Valori riferiti a dicembre 2011 esposti al netto della commessa Telecom conclusasi al 30 giugno.

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

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

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

Prelios Property & Project Management S.p.A. è una società del Gruppo Prelios che opera nel settore della fornitura di servizi tecnici e amministrativi integrati per la gestione e valorizzazione della proprietà immobiliare. Nasce dall'eredità di due realtà affermate: Prelios Property Management e la divisione di Development & Project Management di Prelios. Offre quindi, nell'ambito delle attività di property management, servizi di gestione amministrativa e documentale, di due diligence di patrimoni immobiliari, di supporto alle vendite, oltre a servizi specialistici come lo sviluppo e la valorizzazione di centri commerciali.

Nell'ambito delle attività di development & project management le competenze interessano, invece, la fase di sviluppo del concept, la fattibilità urbanistica ed edilizia, le fasi realizzative oltre che tutti gli aspetti che mirano all'efficienza energetica degli immobili.

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

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

- relazioni con il mondo construction (imprese e studi di architettura) per la parte di project management finalizzate alla partecipazione a gare, sia private che pubbliche;
- relazioni con centrali di acquisto nel mondo del real estate (I Faber e Bravosolutions);
- cross selling con altre realtà di Property e Project Management.

(42) Valore di listino.

In data 31 maggio 2012 il Raggruppamento Temporaneo d'Imprese ("RTI") – formato per il 32% da Prelios Property & Project Management S.p.A., che ne è anche capofila mandataria, per il 18% da Abaco Servizi (Gruppo Gabetti), per il 20% da EXITone (Gruppo STI) e per il 30% da Siram S.p.A., (Gruppo Veolia, quotato presso la Borsa di Parigi) – si è aggiudicato in via provvisoria la procedura competitiva promossa dall'INPS per la fornitura di servizi di gestione ai propri immobili. In data 14 giugno 2012 ha fatto inoltre seguito la comunicazione di aggiudicazione definitiva, la cui efficacia risulta tuttavia condizionata dalla verifica da parte dell'ente previdenziale, tuttora in corso, dei requisiti dichiarati dal RTI in sede di partecipazione alla gara. Pertanto, tale commessa non ha nel 2012 generato alcun ricavo.

Il patrimonio immobiliare dell'ente previdenziale, oggetto del mandato di gestione, ha destinazione d'uso misto uffici, negozi e residenziale, e comprende circa 13.000 unità immobiliari. Il contratto avrà durata triennale con la possibilità di essere prorogato di sei mesi più ulteriori sei mesi. Il 15 giugno si è proceduto alla costituzione del RTI per la gestione della commessa INPS.

Pitecna, la nuova partnership commerciale siglata tra Prelios Property and Project Management e Impresa Percassi, ha ricevuto da Autogrill l'appalto per la realizzazione delle opere di completamento del punto vendita Autogrill di Villorresi est sull'autostrada A8 Milano-Laghi, in prossimità della fiera di Rho e dell'Expo.

Ventitremila metri quadri di superficie complessiva e duemilaquattrocento di fabbricato che anticiperanno il futuro delle aree di servizio di tutta Italia.

La Società inoltre ha partecipato, in proprio o in Associazione Temporanea d'Impresa con altre Società, alle gare indette da: Regione Molise, Enel Servizi S.r.l., AREA – Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (Regione Sardegna) e INARCASSA – Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza per gli Ingegneri ed Architetti Liberi Professionisti, relative a servizi di due diligence, building management, regolarizzazioni catastali e censimenti immobiliari. Per tutte le gare Regione Molise, Inarcassa e Regione Sardegna non sono ancora stati resi noti gli esiti.

La Società, nel mese di dicembre, è stata invitata a partecipare, dal Fondo Monteverdi gestito da Prelios SGR, alla gara di Global Services relativa al comprensorio di Scarmagno.

La Società gestisce al 31 dicembre 2012 un patrimonio immobiliare suddiviso in oltre 3.000 contratti di locazione. I principali clienti non partecipati dal Gruppo sono stati: INPS Lotti 1 e 3, Duemme SGR (Fondo Aries), Prisma SGR, RCS, Lactalis, Stam Europe, Foppolo Risorse (Gruppo CIR), Gruppo Al Rajhi (Excelsia nove) e Siemens.

Nell'esercizio 2012 la società ha acquisito i seguenti nuovi mandati: Aeroporti di Roma, KGAL, ING Real Estate, Autogrill, Miroglio Group, Omnia Service, Siemens, Manifattura Tabacchi ed Excelsia 9.

Nel 2012 il risultato operativo ha beneficiato in particolare di 3,7 milioni di euro derivanti da una soluzione arbitrale favorevole riguardante una precedente commessa di sviluppo nel settore pubblico nell'ambito del project financing.

Attività di Investimento

Il risultato operativo nel 2012 è negativo per 22,6 milioni di euro rispetto al valore positivo di 0,6 milioni di euro dello scorso periodo che includeva, come già indicato, i risultati positivi di alcune significative operazioni.

Ha influito negativamente sui risultati la riduzione dei volumi e delle dimensioni delle transazioni, che non ha consentito la remunerazione dei costi operativi e finanziari delle società di investimento e fondi.

Le vendite di immobili realizzate nel 2012 (considerando al 100% gli immobili di società collegate, joint venture e fondi in cui il Gruppo partecipa) sono state pari a 303,4 milioni di euro (841,5 milioni di euro del 2011, inclusivo tra l'altro, della già menzionata vendita del palazzo di piazza Duomo locato a La Rinascente per 472 milioni di euro). I margini lordi sulle vendite⁽⁴³⁾ realizzate nel 2012 sono pari al -1,4% (7,8% nel 2011). Gli affitti⁽⁴⁴⁾ totali sono pari a 132,9 milioni di euro (163,7 milioni di euro nel 2011).

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

(44) 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.

7.2 Germania Real Estate

Il risultato operativo *Real Estate* Germania (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) nel 2012 è positivo per 11,7 milioni di euro rispetto ad un valore positivo di 13,1 milioni del 2011, valore che includeva tra l'altro un effetto positivo di 9,9 milioni di euro riconducibile al contributo di iniziative in ambito retail; al netto di tale effetto il risultato 2012 è in crescita di circa 8,5 milioni, riconducibili principalmente alle Attività di Investimento.

Piattaforma di Gestione

Germania	2012	2011
Ricavi (milioni di euro)	59,3	56,2
Risultato Operativo (milioni di euro)	9,8	9,2
Ros	17%	16%
Mq Gestiti (milioni) (*)	5,6	6,3
Numero unità locative gestite (*) (**)	oltre 45.000	oltre 70.000
AUM (***)	3,8	5,6
Numero dipendenti	404	422

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

(**) Valore al 31 dicembre 2012 non inclusivo del portafoglio immobiliare BauBeCon a seguito dell'esclusione dal perimetro

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

Nel 2012 il risultato operativo è pari a 9,8 milioni di euro (10,9 milioni di euro se si esclude l'effetto *impairment*) in aumento rispetto al valore di 9,2 milioni di euro dello scorso esercizio.

I ricavi a dicembre 2012 pari a 59,3 milioni di euro sono aumentati di circa 3 milioni di euro rispetto al 2011 grazie ad un generalizzato miglioramento delle performance dei portafogli e al mantenimento dei mandati di gestione del portafoglio BauBeCon dopo il disinvestimento da parte del gruppo Prelios avvenuta a fine 2011.

Attività di Investimento

Nel 2012 il risultato operativo è positivo per 2 milioni di euro rispetto al valore di 3,9 milioni di euro dello stesso periodo dello scorso esercizio. Il risultato del 2011 includeva, come già evidenziato, un effetto positivo di 9,9 milioni di euro riconducibile al contributo di iniziative in ambito retail ma risentiva delle perdite legate al portafoglio Baubecon uscito dal perimetro a fine 2011.

Resident Berlin 1 P&K GmbH, joint venture partecipata da Prelios, ha finalizzato il contratto per la vendita di 1.503 unità residenziali a un investitore istituzionale tedesco. Gli immobili sono situati a Berlino e hanno una vacancy inferiore al 2%. L'operazione che non ha avuto impatto sul risultato operativo è avvenuta a un prezzo di 93 milioni di euro e ha generato un impatto positivo sulla Posizione Finanziaria Netta di Prelios pari a circa 10 milioni di euro.

Le vendite di immobili nel 2012 (considerando al 100% gli immobili di società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa) sono state pari a 353,2 milioni di euro rispetto ai 905,6 milioni di euro del 2011, valore che includeva, tra l'altro, la cessione di un'importante iniziativa di sviluppo urbano ad Amburgo denominata "Blankenese". La contrazione deriva inoltre da minori volumi legati alle cessioni del portafoglio Highstreet.

I margini lordi sulle vendite ⁽⁴⁵⁾ realizzate nel 2012 sono pari a circa 0,5% (2,2% nel 2011). Gli affitti ⁽⁴⁶⁾ totali sono pari a 262,7 milioni di euro (367,6 milioni di euro nel 2011).

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

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

7.3 Polonia Real Estate

Il risultato operativo *real estate* Polonia (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) nel 2012 è negativo per 0,5 milioni di euro a fronte di un valore negativo di 6,2 milioni di euro nel 2011.

Piattaforma di Gestione

Polonia	2012	2011
Ricavi (milioni di euro)	1,1	1,7
Risultato Operativo (milioni di euro)	0,0	-1,5
Ros	-3%	-90%
Mq Gestiti (milioni)	0,7	0,8
AUM (*)	0,1	0,1
Numero dipendenti	22	25

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

Il risultato operativo della piattaforma di gestione è sostanzialmente in *break even* rispetto al valore negativo di 1,5 milioni di euro dello scorso esercizio.

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

Il pareggio operativo è stato raggiunto anche a seguito della ridefinizione della strategia delle attività di investimento messa in atto lo scorso esercizio che ha comportato una sensibile riduzione dei costi di gestione della piattaforma polacca per la quale si sta promuovendo l'acquisizione di mandati di gestione da terze parti.

Attività di Investimento

Il risultato operativo è negativo per 0,5 milioni di euro rispetto ad un valore negativo pari a 4,7 milioni di euro dello scorso esercizio. Il risultato del 2011 risentiva di perdite relative ad iniziative che sono state successivamente cedute o sono uscite dal perimetro di gestione.

Nel 2012 si sono registrate vendite di immobili ed aree (considerando al 100% gli immobili di società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa) pari a 0,5 milioni di euro, mentre nello stesso periodo del 2011 sono state pari a 43,2 milioni di euro, dato che includeva la cessione dell'area Ostrobramska (Varsavia).

7.4 Non Performing Loan

Il risultato operativo dei *Non Performing Loan* (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) nell'esercizio 2012 è negativo per 62,7 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 48,6 milioni di euro del 2011. Il risultato operativo del 2012 include l'impatto dell'*impairment* test sulla piattaforma di servizi per 3,4 milioni di euro e la perdita relativa alla valutazione del portafoglio NPL per 61,6 milioni di euro (60,9 milioni di euro nel 2011).

Piattaforma di Gestione

	2012	2011
Ricavi (milioni di euro)	14,0	14,3
Risultato operativo ante <i>impairment</i>	0,1	-2,4
<i>Impairment</i> piattaforma di gestione	-3,4	
Risultato operativo (milioni di euro)	-3,3	-2,4
Ros	-24%	-17%
Incassi (milioni di euro)	178	200
Gross book value (miliardi euro)	8,7	7,9
N. sofferenze gestite	oltre 74.000 (*)	oltre 35.000
Numero dipendenti	120	170

(*) di cui circa 54.000 posizioni relative all'accordo sottoscritto con la società Zeus Finance S.r.l. per l'attività di Master e Corporate Servicer.

Il risultato della Piattaforma di Gestione nel 2012 è positivo per 0,1 milioni di euro (negativo per 2,4 milioni di euro nel 2011): considerando l'impatto negativo di 3,4 milioni di euro, riferibile all'*impairment* della piattaforma il risultato operativo è negativo per 3,3 milioni di euro. Il risultato, al netto dell'impatto negativo relativo all'*impairment*, è in progressivo miglioramento rispetto ai dati negativi degli esercizi precedenti dovuti principalmente alle intense attività di ristrutturazione che hanno interessato la Società nel contesto macroeconomico caratterizzato da una profonda crisi recessiva che ha influito negativamente sui volumi.

Il fatturato pari a 14 milioni di euro è diminuito rispetto ai 14,3 milioni di euro dell'esercizio precedente. Va ricordato che il fatturato del 2011 beneficiava di ricavi riconducibili ad attività di *due diligence*, assenti nel 2012, e ad una success fee ricevuta dai due azionisti a fronte del raggiungimento degli obiettivi previsti dal cosiddetto "*Relaunch Plan*". Al netto di tali componenti positive di reddito, risulta una crescita del fatturato pari a oltre il 20%, incremento attribuibile sia alla revisione della struttura delle fee, resa più coerente con gli standard di mercato sulla base degli accordi con i principali investitori dei portafogli gestiti, sia dai ricavi prodotti dai nuovi mandati aggiudicati nel corso dell'esercizio 2012.

Prelios Credit Servicing ha ricevuto dall'agenzia di rating Standard & Poor's la conferma della valutazione "above average" e l'upgrade dell'outlook a "stabile", quale special servicer di crediti ipotecari di natura residenziale e commerciale. Il giudizio di Standard & Poor's riflette l'apprezzamento per l'ottimizzazione della struttura condotta nell'ultimo anno e l'efficace riorganizzazione del business, oltre agli investimenti nella formazione e nel potenziamento del sistema IT proprietario. Il report sottolinea inoltre come tale incremento di competitività abbia portato a un'accelerazione sul fronte del business, con l'assegnazione di quattro nuovi contratti conto terzi, suddivisi in attività di special e master servicing.

Fitch ha confermato il rating di Prelios Credit Servicing a Rss2 e Css2. Il giudizio "riflette gli sforzi che sono stati fatti per migliorare la situazione di Prelios Credit Servicing, soprattutto nella ristrutturazione della società". Fitch ha premiato la considerevole riorganizzazione avviata nel 2011 da Prelios Credit Servicing, che ha permesso alla società di diventare solida e tornare in pareggio lo scorso giugno dopo più di tre anni in passivo.

Nel 2012 il valore degli incassi ⁽⁴⁷⁾ di NPL è stato pari a 178 milioni di euro, a fronte di incassi per 200 milioni di euro del 2011.

La crescita delle sofferenze gestite rispetto all'esercizio precedente è principalmente imputabile all'accordo sottoscritto con la società Zeus Finance S.r.l. per l'attività di Master e Corporate Servicer per la gestione di circa 54.000 posizioni per un valore nominale di 939 milioni di euro e per l'attività di Special Servicing su una parte di queste formata da 7.800 sofferenze.

Attività di Investimento

	2012	2011
Rendimento Titoli	5,0	14,6
Minusvalenze da cessione portafogli	(2,9)	
Risultato operativo ante perdita da valutazione portafoglio NPL	2,1	14,6
Perdita da valutazione portafoglio NPL	(61,6)	(60,9)
Risultato operativo	(59,5)	(46,2)

Il risultato operativo al netto della perdita da valutazione portafoglio NPL è positivo per 2,1 milioni di euro rispetto ad un valore positivo di 14,6 milioni di euro dello scorso esercizio. Considerando l'impatto negativo di 61,6 milioni di euro per il 2012 e 60,9 milioni di euro per il 2011, relativo alla perdita da valutazione del portafoglio NPL, il risultato nel 2012 è negativo per 59,5 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 46,2 milioni di euro del 2011.

Il risultato negativo è influenzato in parte (circa 19,2 milioni) dalla svalutazione del portafoglio crediti del veicolo di cartolarizzazione ICR8, detenuto in *joint-venture* con Morgan Stanley, a seguito della rimodulazione delle previsioni di incasso e del profilo di rischio. Nel corso del terzo trimestre 2012 è stata finalizzata la nuova cartolarizzazione del portafoglio che ha consentito di aumentare la leva finanziaria (diluendo così l'investimento del gruppo in coerenza con gli obiettivi di riduzione del capitale investito), e che permetterà di procedere con la semplificazione della struttura societaria.

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

Anche il portafoglio crediti in Joint Venture con Credit Agricole CIB è stato oggetto di svalutazione nel corso dell'anno (42,4 milioni). La svalutazione tiene tra l'altro conto dell'adeguamento del valore di carico a fronte delle previsioni contrattuali definite dall'"*head of terms*" sottoscritto dalla capogruppo con il potenziale acquirente. La "*collection*" dei crediti nei canali prevalentemente utilizzati, giudiziale e stragiudiziale, ha avuto nell'ultimo periodo un progressivo rallentamento. Il recupero giudiziale è stato contrassegnato da un numero sempre maggiore di aste andate deserte, mentre il recupero stragiudiziale è stato fortemente rallentato dalla stretta sul credito che non permette ai debitori di avere la liquidità necessaria per chiudere la propria posizione o non ha permesso a potenziali investitori di reperire i fondi necessari per investire nel settore NPL. La conseguenza è stata quella di rivedere le prospettive di recupero, con conseguente allungamento dei Business Plan, azione in linea con le dinamiche del mercato domestico di riferimento e desumibili dai bilanci dei maggiori player operanti nel settore; nonché quella di rivedere al rialzo i costi di recupero diretti (relativi alle attività di recupero, costi legali e procedurali).

La minusvalenza da cessione portafogli deriva dall'alienazione in blocco di alcuni crediti ipotecari e chirografari detenuti dalla controllata CFT.

8. RISCHI ED INCERTEZZE

Nonostante il difficile contesto macroeconomico, con riflessi particolarmente accentuati nel settore immobiliare, allo stato attuale, anche in funzione di quanto comunicato relativamente ai rapporti con l'Investitore Industriale ed all'evoluzione dell'Operazione, gli amministratori hanno adottato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio sulla base delle assunzioni e delle verifiche evidenziate alla sezione 6.2 delle note esplicative al bilancio consolidato.

8.1 Rischio di liquidità

I principali strumenti utilizzati dal Gruppo per la gestione del rischio di insufficienza di risorse finanziarie disponibili a far fronte alle obbligazioni finanziarie e commerciali nei termini e nelle scadenze prestabiliti sono costituiti da piani finanziari annuali e quadriennali e da piani di tesoreria, per consentire una completa e corretta rilevazione e misurazione dei flussi monetari in entrata e in uscita. Tali piani risultano significativamente influenzati dalla realizzazione dei piani di vendite nelle tempistiche e per gli importi coerenti con le previsioni espresse, in correlazione con i piani di rimborso dei debiti finanziari contratti a supporto degli investimenti. Gli scostamenti tra i piani e i dati consuntivi sono oggetto di costante analisi, ai fini dell'adozione di ogni opportuna e tempestiva azione di rimedio, ove necessaria.

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

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

Il Gruppo ha altresì implementato un sistema di monitoraggio dei rischi legati alle già citate *garanzie recourse* rilasciate alle iniziative partecipate che consente alla Direzione di ottenere le informazioni necessarie ad intraprendere le conseguenti azioni.

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

Il rischio di liquidità, costantemente monitorato, è inoltre strettamente connesso alle esigenze della Società e viene valutato anche in rapporto alle iniziative volte al rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria della Società illustrate al paragrafo 3.2.

Si evidenzia che l'attuale struttura finanziaria e le previsioni ad oggi sviluppabili evidenziano l'incapacità a generare, con la gestione ordinaria e le cessioni di asset previste a piano, visto anche l'attuale contesto di mercato, flussi di cassa sufficienti a fronteggiare gli impegni nei confronti delle banche finanziatrici, in assenza della revisione della struttura finanziaria e rimodulazione del relativo debito con l'accordo di tutti i finanziatori. Pertanto, in data 28 dicembre 2012, Prelios e le Banche Finanziatrici hanno raggiunto un accordo relativo al differimento delle scadenze previste dal Contratto di Finanziamento Club Deal. In base a tale accordo, le Banche Finanziatrici hanno concesso a Prelios un ulteriore differimento degli obblighi di pagamento alla data anteriore tra (a) il 31 marzo 2013 e (b) la data in cui sia data esecuzione all'operazione straordinaria ovvero siano interrotte le trattative tra Feidos e Prelios, al fine di consentire alla stessa l'adempimento dei propri impegni in considerazione del previsto perfezionamento dell'Operazione.

Analogo accordo di differimento è stato raggiunto anche relativamente al Contratto di Finanziamento P&C, posticipando le scadenze ivi previste alla data del 30 giugno 2013.

Peraltro, come evidenziato nel precedente capitolo 3. "Prelios nel 2012", tale differimento non è comunque sufficiente a riportare la struttura finanziaria del Gruppo entro limiti sostenibili e compatibili con i flussi che possono essere prodotti dalla gestione, mentre, stanti le attuali previsioni, l'attuazione dell'Operazione potrà ristabilire le necessarie condizioni di equilibrio finanziario e di sostenibilità del debito.

8.2 Rischi Finanziari

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

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

8.3 Rischio di cambio

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

8.4 Rischio di tasso di interesse

La politica di Gruppo è quella di tendere al mantenimento di un corretto rapporto tra indebitamento a tasso fisso e variabile attraverso l'utilizzo di strumenti di copertura.

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

La percentuale di esposizione alla variabilità dei tassi al 31 dicembre 2012 è pari al 32,6% considerando la copertura naturale fornita dai crediti finanziari a tasso e dai contratti derivati sul debito corporate, aventi un nozionale pari a 170 milioni di euro.

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

Si segnala che il 73% (pro-quota Prelios) del debito totale (bancario e non) dei veicoli partecipati è protetto da fluttuazioni dei tassi di interesse oltre ad un certo livello o mediante finanziamenti a tasso fisso o mediante ricorso a strumenti derivati di copertura.

8.5 Rischio di prezzo

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

8.6 Rischio di credito

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

Al fine di limitare tale rischio la società effettua costantemente il monitoraggio delle posizioni dei singoli clienti, analizza i flussi di cassa attesi e quelli consuntivati al fine di intraprendere tempestivamente eventuali azioni di recupero.

Per quanto riguarda le controparti finanziarie per la gestione di risorse temporaneamente in eccesso o per la negoziazione di

strumenti derivati, il Gruppo ricorre solo ad interlocutori di elevato *standing* creditizio.

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

8.7 Rischi connessi alle risorse umane

Il Gruppo è esposto al rischio di perdita di risorse chiave che potrebbe quindi determinare un impatto negativo sui risultati futuri. Per far fronte a tale rischio, il Gruppo adotta politiche di incentivazione che vengono periodicamente riviste in funzione anche del contesto macroeconomico generale.

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

8.8 Rischi fiscali

Alla data di approvazione della presente Relazione Finanziaria Annuale le vertenze fiscali contestate dalle autorità fiscali italiane a Prelios S.p.A. ed alcune sue controllate e ancora pendenti sono pari a circa complessivi 3 milioni di euro di imposte (escluse sanzioni ed interessi) a fronte di 16 milioni di euro al 31 dicembre 2011. La riduzione è prevalentemente attribuibile alla chiusura mediante accertamento con adesione del contenzioso in capo alla controllata Prelios Netherlands B.V..

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

* * *

Si segnala per opportuna completezza informativa che, per quanto riguarda le società in cui Prelios S.p.A., o sue controllate, hanno investito con quote di minoranza qualificata con terzi investitori (*collegate e joint ventures*), il totale delle contestazioni da parte delle autorità fiscali italiane è pari a circa 313 milioni di euro di imposte (escluse sanzioni ed interessi), di cui circa l'82% relative ad un'unica società in liquidazione.

Rispetto a quanto indicato al mercato nella Relazione Finanziaria Annuale del 31 dicembre 2011 si segnala un decremento delle contestazioni fiscali per complessivi 139 milioni di euro di imposte a seguito di chiusura, mediante accertamento con adesione effettuati anche a valori significativamente inferiori a quelli contestati, nonché a seguito di sentenze favorevoli passate in giudicato.

* * *

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

Trattasi di Fondi in cui Prelios S.p.A. ha investito con quote di minoranza con terzi investitori.

Nelle conclusioni contenute nei processi verbali di constatazione (di seguito "PVC"), redatti ad esito delle attività di controllo, la Guardia di Finanza sostiene che:

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

conseguentemente il vantaggio fiscale ottenuto sarebbe illegittimo.

In capo ai Fondi è stata contestata complessivamente (i) una base imponibile IRES ed IRAP pari ad Euro 484 milioni e (ii) maggiori imposte indirette per Euro 187 milioni.

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

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

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

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

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

* * *

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

8.9 Rischio tenants

Per quanto riguarda la valutazione del portafoglio immobiliare, con particolare riferimento ai ricavi per affitti in larga parte percepiti dalle società valutate con il metodo del patrimonio netto (prevalentemente in relazione alle proprietà classificate come investimenti immobiliari), data l'esistenza di contratti vincolanti di durata pluriennale sussiste, salvo particolari casi connessi a difficoltà economiche del *tenant*, un limitato rischio di un incremento significativo del tasso di mancata occupazione nel prossimo futuro (rischio tenants).

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

8.10 Rischio connesso al contesto competitivo

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

8.11 Rischio connesso all'evoluzione della domanda

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

8.12 Rischi legali

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

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

Quanto alle strategie di controllo del rischio, si evidenzia come vi sia (i) la costante gestione e monitoraggio dei contenziosi, con il supporto di legali esterni, e come (ii) la valutazione del grado di rischio e l'eventuale determinazione di accantonamenti sia effettuata attraverso analisi interne, confortata dal parere dei legali esterni che assistono la società. Si valutano adeguati i fondi rischi stanziati al 31 dicembre 2012 e non si ritiene che i procedimenti in essere possano avere un effetto negativo significativo sui risultati economici e sulla situazione finanziaria del Gruppo.

Claims

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

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

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

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

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

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

8.13 Rischi connessi all'evoluzione della normativa - Decreto legge 95/2012 ("spending review") e legge 27/2012

In data 6 luglio 2012 è stato pubblicato – con efficacia a partire dal 7 luglio 2012 – il D.L. 95/2012 (cd. "spending review"), che all'art. 3 "Razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per locazioni passive" ha disposto, in considerazione della contingente situazione di crisi, che (i) per gli anni 2012, 2013 e 2014, l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT, previsto dalla normativa vigente non si applica al canone dovuto dalle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione per immobili utilizzati per finalità istituzionali, (ii) per i contratti in corso le Regioni e gli Enti Locali hanno facoltà di recedere dal contratto, entro il 31 dicembre 2012, anche in deroga ai termini di preavviso stabiliti dal contratto e (iii) i canoni per locazione passiva, aventi ad oggetto immobili a uso istituzionale stipulati dalle Amministrazioni centrali, nonché dalle Autorità indipendenti, inclusa Consob, sono ridotti a decorrere dal 1° gennaio 2015 della misura del 15 per cento di quanto attualmente corrisposto.

Tali disposizioni, tuttavia, non si applicano (i) in via diretta, alle Regioni e province autonome e agli enti del servizio sanitario nazionale per i quali costituiscono principi ai fini del coordinamento della finanza pubblica e (ii) ai fondi comuni di investimen-

to immobiliare già costituiti ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 (i cd. fondi istituiti per la dismissione del patrimonio pubblico).

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

Con riguardo alla Regione Siciliana, unico conduttore degli immobili del Fondo FIPRS, in data 4 settembre 2012 la Giunta ha emanato la deliberazione n. 317 "Riduzione e razionalizzazione della spesa pubblica regionale – modalità di attuazione" (di seguito, la "Delibera").

Mediante tale deliberazione, la Giunta ha conferito mandato all'Assessore Regionale per l'Economia, di concerto con gli Assessori Regionali competenti per materia, di porre in essere provvedimenti attuativi delle misure di contenimento della spesa pubblica in attuazione della normativa nazionale sulla cd. *spending review*, come indicati nel testo della delibera.

Il paragrafo 1.2 della Delibera – oltre a precisare che viene fatto salvo e, pertanto, risulta direttamente applicabile quanto previsto dall'art. 3 comma 1 del Decreto Legge Nazionale, in tema di blocco dell'ISTAT per gli anni 2012, 2013, 2014 – specifica che l'Amministrazione Regionale procede alla riduzione dei canoni di locazione degli immobili dalla stessa condotti in locazione ad uso istituzionale nella misura del 20% di quanto attualmente corrisposto, previa rinegoziazione concordata tra le parti. In caso di diniego o di silenzio del locatore, la Delibera prevede che l'Amministrazione Regionale potrà disdettare il contratto di locazione – previa individuazione di soluzioni allocative più vantaggiose per la Regione – con decorrenza dalla data del termine di scadenza del contratto (nel caso del Fondo 6 marzo 2016), ovvero recedere dallo stesso entro la data del 31 dicembre 2012 (anche in deroga ai termini di preavviso stabiliti nel contratto), ai sensi di quanto previsto dall'art. 3 comma 3 del Decreto Legge Nazionale.

In data 8 novembre 2012 la Regione Siciliana ha formalmente comunicato alla SGR la non applicazione della c.d. legge della *spending review* e della Delibera di cui sopra al Fondo FIPRS, anche se la stessa Amministrazione Regionale ha manifestato l'intendimento per una congiunta individuazione di misure atte a conseguire una riduzione dei costi connessi a delle locazioni passive per la Regione Siciliana relativamente al portafoglio del Fondo.

Il Decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1 cosiddetto decreto "Cresci Italia", convertito in l. 27/2012, in vigore dal 20 ottobre 2012, prevede alcune significative novità. Tra queste, si segnala l'abrogazione delle tariffe delle professioni regolamentate: il compenso per le prestazioni professionali è pattuito, nelle forme previste dall'ordinamento, al momento del conferimento dell'incarico professionale. Il professionista deve rendere noto al cliente il grado di complessità dell'incarico, fornendo tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento fino alla conclusione dell'incarico e deve altresì indicare i dati della polizza assicurativa per i danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale. In ogni caso la misura del compenso è previamente resa nota al cliente con un preventivo di massima, deve essere adeguata all'importanza dell'opera e va pattuita indicando per le singole prestazioni tutte le voci di costo, comprensive di spese, oneri e contributi.

Inoltre, sono stati rafforzati gli strumenti di tutela a favore delle imprese di minori dimensioni, estendendo anche alle microimprese (con meno di 10 dipendenti e un fatturato annuo inferiore ai 2 milioni di euro) le tutele attualmente previste dal codice del Consumo in favore delle sole persone fisiche. Relativamente a questi ultimi, l'articolo 37-bis del Decreto prevede un'ulteriore tutela amministrativa contro la vessatorietà delle clausole inserite nei contratti tra professionisti e consumatori; è prevista, al riguardo, agli artt. 5 e 62, l'attribuzione di maggiori poteri all'Autorità garante per la concorrenza e il mercato; inoltre, le modifiche apportate all'articolo 140-bis del Codice del consumo, rimuovono taluni limiti soggettivi e procedurali nell'esercizio della c.d. *class action*.

Da ultimo, va evidenziato che l'articolo 2 del Decreto prevede la sostituzione di tutte le esistenti sezioni specializzate in materia di proprietà industriale ed intellettuale attualmente presenti presso alcuni Tribunali e Corti d'appello con nuove sezioni specializzate in materia d'impresa. Tali sezioni specializzate saranno istituite anche presso tutti i rimanenti uffici giudiziari aventi sede nel capoluogo di ciascuna regione, ad eccezione della Valle d'Aosta.

In termini di impatto sul Gruppo Prelios, se da una parte potranno esserci dei vantaggi in termini di prevedibilità e negoziazione delle consulenze professionali dall'altro occorrerà presidiare maggiormente i rapporti con microfornitori di cui il Gruppo Prelios si avvale.

9. EVENTI SUCCESSIVI

L'Operazione di rafforzamento patrimoniale e di ridefinizione della struttura finanziaria e di indebitamento del Gruppo Prelios si è protratta, per giungere alla sua definizione, anche nei primi mesi del 2013.

In particolare, in data 27 febbraio 2013, Prelios ha inviato alle Banche Finanziatrici una richiesta per la formalizzazione della proroga dello *Standstill* fino al 30 giugno 2013, nel caso in cui entro il 31 marzo 2013 – pur essendosi raggiunto l'accordo su struttura, termini e condizioni dell'operazione sulla base del *term sheet* condiviso e formalmente approvato – l'operazione stessa non fosse perfezionata e fossero ancora in corso le trattative per il suo perseguimento, al fine di consentire la sottoscrizione degli accordi definitivi. Tale richiesta – nei fatti – è stata superata dalla comunicazione in data 26 marzo 2013 da parte della Banca Agente, con cui le Banche Finanziatrici hanno formalmente confermato l'approvazione del *term sheet* alla base dell'Operazione e, quindi, la volontà di proseguire nelle relative attività al fine di pervenire al suo perfezionamento. In tale contesto, e sempre in data 26 marzo 2013, la Banca Agente ha altresì confermato che, con riferimento alla proroga dello *standstill*, alcune Banche Finanziatrici hanno già completato il relativo iter deliberativo, in vista di una prossima formalizzazione della proroga, attesa al completamento degli iter degli altri istituti.

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

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

Va infine segnalato che, in data 27 marzo 2013, Prelios ha approvato un "Head of Terms" con Credit Agricole (CA) che prevede tra l'altro (i) l'uscita di CA dall'azionariato di Prelios Credit Servicing, (ii) l'uscita di Prelios dai co-investimenti NPL in Joint Venture con CA ed (iii) il trasferimento della gestione di special servicing sui portafogli co-investiti ad altro servicer. Tale accordo ha comportato sul bilancio al 31 dicembre 2012 una riduzione di valore per circa 11 milioni di euro al fine di allineare il valore di carico dei portafogli al prezzo di cessione.

10. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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

Il Consiglio di Amministrazione ritiene, pur nelle incertezze del quadro rappresentato, che le azioni poste in essere e in corso di attuazione, siano tali da consentire al Gruppo Prelios di operare in una situazione di continuità aziendale, grazie al previsto rafforzamento patrimoniale della Società, all'immissione di nuove risorse finanziarie ed alla prevista rimodulazione dei termini relativi ai finanziamenti esistenti (come ampiamente descritto al precedente capitolo 3 "Prelios nel 2012"), fornendo altresì alla stessa, in una prospettiva evolutiva del contesto economico e di mercato, nuove prospettive di crescita e sviluppo, nei termini previsti dall'Accordo Quadro del 21 dicembre 2012 (e dalle successive intese), reso noto al mercato in pari data, e del *term sheet* relativo agli accordi di ristrutturazione definitivi, da ultimo approvato dai Finanziatori che hanno confermato la conclusione del loro iter deliberativo, come da comunicazione del 26 marzo 2013, che si ricorda prevede:

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

Tali assunzioni rappresentano, pertanto, l'elemento in base al quale è stato adottato il presupposto della continuità aziendale nella redazione della presente Relazione Finanziaria Annuale.

Dal punto di vista gestionale, coerentemente con la strategia di trasformazione in *puro gestore* il Gruppo si propone, a far data dal 2014, essendo il 2013 anno di transizione interessato dalla chiusura dell'operazione di ristrutturazione e dalla definizione del progetto di riorganizzazione, i seguenti obiettivi:

- Risultato Operativo della Piattaforma di Gestione
 - o 14/19 milioni di euro per l'anno 2014
 - o 19/24 milioni di euro per l'anno 2015
 - o 24/28 milioni di euro per l'anno 2016
- Posizione Finanziaria Netta
 - o Inferiore a 400 milioni di euro per l'anno 2014
 - o Inferiore a 350 milioni di euro per l'anno 2015
 - o Inferiore a 200 milioni di euro per l'anno 2016

11. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

Per la relazione sul governo societario e gli assetti proprietari si rimanda all'apposita Sezione D.

12. ALTRE INFORMAZIONI

12.1 Assemblea straordinaria degli Azionisti

In data 17 aprile 2012 l'Assemblea degli Azionisti in sede straordinaria ha deliberato la modifica dello Statuto Sociale ai sensi dell'art. 2446 del codice civile, eliminando il valore nominale delle azioni, originariamente pari a 0,50 euro, e approvando la riduzione del capitale sociale da 420.585.888,50 euro a 218.877.613,14 euro. La variazione del capitale sociale è stata iscritta presso il competente Registro delle Imprese in data 11 maggio 2012. L'Assemblea ha inoltre deliberato l'utilizzo integrale delle riserve disponibili di patrimonio netto al 31 dicembre 2011 a copertura della perdita registrata nell'esercizio.

12.2 Azioni proprie

Al 31 dicembre 2012 il Gruppo possiede complessivamente n. 1.189.662 azioni proprie, pari a circa lo 0,141% del capitale sociale sottoscritto e versato.

Il valore di libro delle azioni proprie, in ottemperanza ai principi contabili IAS/IFRS, è stato contabilizzato nel bilancio consolidato e in quello separato di Prelios a riduzione del patrimonio netto; la situazione economica della Società non risulta pertanto influenzata da oscillazioni dei corsi di borsa del titolo.

12.3 Consolidato Fiscale

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

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

Gli effetti dell'opzione per il consolidato fiscale riguardano il triennio 2010-2011-2012 salvo interruzione anticipata causa perdita del controllo della consolidata o esercizio sociale non coincidente con la consolidante.

12.4 Pubblicazione documenti informativi

Ai sensi di quanto previsto dall'Art. 70, comma 8, e dall'Art. 71, comma 1-bis, del Regolamento Emittenti emanato dalla Consob, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di avvalersi della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi prescritti in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumento di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

13. LA CAPOGRUPPO PRELIOS S.P.A.

Al 31 dicembre 2012 Prelios S.p.A. ha registrato una perdita netta pari a 214 milioni di euro, a fronte di una perdita netta di 311,5 milioni di euro dell'anno precedente.

La tabella seguente espone i dati economici più significativi del periodo in esame confrontati con quelli dello scorso esercizio:

(in milioni di euro)	01.01.2012 31.12.2012	01.01.2011 31.12.2011
Totale ricavi operativi	17,6	27,4
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	(186,9)	(306,9)
Risultato netto	(214,0)	(311,5)

I ricavi operativi ammontano a 17,6 milioni di euro, a fronte di 27,4 milioni di euro del precedente esercizio e si riferiscono prevalentemente ai servizi di staff svolti centralmente dalla Capogruppo a favore delle società controllate nonché ai recuperi di costi delle sedi, utilizzo marchio e costo del personale.

Il decremento rispetto al periodo precedente è in parte riconducibile alla contrazione delle fee in seguito al conferimento con decorrenza 1° gennaio 2012 del ramo d'azienda "Project", con il quale sono stati trasferiti da Prelios S.p.A. alla controllata Prelios Property & Project Management S.p.A. i contratti relativi all'attività di project management. Alla riduzione dei ricavi operativi ha contribuito anche il minor recupero dei costi delle sedi verso le controllate, passato da un totale di 4,2 milioni di euro nel 2011 a un totale di 3 milioni di euro nel 2012.

Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni è negativo per 186,9 milioni di euro rispetto ad un valore negativo per 306,9 milioni di euro del 2011. Il differenziale è dovuto principalmente al decremento delle perdite di valore su partecipazioni (che passano dai 337,0 milioni di euro registrati nel 2011 ai 199,8 milioni di euro del 2012), mentre si rileva una riduzione nei dividendi distribuiti dalle partecipate, che passano dai 58,5 milioni del 2011 ai 40,2 milioni ricevuti nel 2012.

La gestione finanziaria risulta negativa per 33,1 milioni di euro, rispetto ad un valore negativo per 9,4 milioni di euro del precedente esercizio. Il peggioramento di questa voce è dovuto all'incremento degli oneri finanziari sostenuti dalla società riconducibile al maggior tasso di interesse previsto dai contratti di finanziamento stipulati a fine 2011 con il pool di banche del Club Deal e con Pirelli & C. S.p.A..

La tabella seguente riporta una breve sintesi dello stato patrimoniale riclassificato, comparato con quello dell'esercizio precedente:

(in milioni di euro)	31.12.2012	31.12.2011
Immobilizzazioni	568,0	752,5
<i>di cui partecipazioni</i>	305,9	398,2
Capitale circolante netto	(8,9)	(5,1)
Capitale netto Investito	559,1	747,4
Patrimonio netto	4,6	218,7
Fondi	12,3	7,8
Posizione finanziaria netta	542,2	520,9
Totale e copertura del CNI	559,1	747,4

Il capitale netto investito ammonta a 559,1 milioni di euro a fronte di 747,4 milioni di euro del 31 dicembre 2011. Il decremento è prevalentemente riconducibile alla contrazione del valore delle partecipazioni (per circa 92,3 milioni di euro) e alla riduzione del valore dei finanziamenti concessi a società del gruppo (per 88,7 milioni di euro). Si segnala inoltre il decremento delle immobilizzazioni materiali riconducibile alla vendita a Pirelli Tyre S.p.A. degli arredi e migliorie relativi alla sede di Milano – HQ2, il cui valore residuo al 31 dicembre 2011 era pari a circa 3,3 milioni di euro.

Il capitale circolante netto passa da un valore negativo per 5,1 milioni di euro del 31 dicembre 2011 ad un valore negativo per 8,9 milioni di euro al 31 dicembre 2012; l'effetto negativo sul capitale circolante netto dato dal decremento dei crediti commerciali, dovuto sia ad incassi ricevuti nel periodo (si segnala in particolare il credito verso la controllata Lambda S.r.l. per il recupero dei costi relativi all'Hangar Bicocca) sia alla svalutazione di alcuni crediti commerciali verso terzi e verso joint venture; tale effetto è parzialmente compensato dalla riduzione dei debiti commerciali, che passano da un totale di 25,2 milioni di euro al 31 dicembre 2011 a un totale di 14,5 milioni di euro al 31 dicembre 2012.

Il patrimonio netto ammonta a 4,6 milioni di euro rispetto ai 218,7 milioni al 31 dicembre 2011; tale variazione è dovuta essenzialmente alla perdita registrata nel periodo.

L'incremento dei fondi appostati in bilancio è riconducibile principalmente all'accantonamento effettuato a fronte degli oneri futuri che la Società dovrà sostenere in relazione alla risoluzione anticipata del contratto di affitto con Fondo Cloe per la sede di Milano - HQ2, nonché all'adeguamento del fondo ristrutturazione per incentivazioni all'esodo ancora da liquidare.

La Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2012 risulta a debito per 542,2 milioni di euro, a fronte di un valore negativo di 520,9 milioni di euro a fine 2011. Si segnala che al 31 dicembre 2012 risultano interamente utilizzati sia il finanziamento concesso dal *pool* di banche *Club Deal*, per 359 milioni di euro, sia la linea di finanziamento accordata da Pirelli & C. S.p.A. per 160 milioni di euro; non è invece stata utilizzata nel corso del 2012 la linea di finanziamento da 20 milioni di euro accordata da Banca IntesaSanpaolo, avente scadenza in giugno 2013 e fruibile a determinate condizioni.

Con effetto 1° gennaio 2012 la società ha conferito alla controllata Prelios Property & Project Management S.p.A. il ramo d'azienda "*Project*" comprendente 12 dipendenti, di cui 4 dirigenti, 4 quadri e 4 impiegati. Il conferimento del ramo si inquadra nell'ambito di un programma di razionalizzazione e ottimizzazione delle attività svolte dalle società del Gruppo, e consente di realizzare migliori sinergie e opportunità di reciproco sviluppo tra le attività di *property* e di *project management*, svolte ora entrambe dalla società conferitaria.

In data 17 aprile 2012 l'Assemblea degli Azionisti in sede straordinaria ha deliberato la modifica dello Statuto Sociale ai sensi dell'art. 2446 del codice civile, eliminando il valore nominale delle azioni, originariamente pari a 0,50 euro, e approvando la riduzione del capitale sociale da 420.585.888,50 euro a 218.877.613,14 euro. La variazione del capitale sociale è stata iscritta presso il competente Registro delle Imprese in data 11 maggio 2012. L'Assemblea ha inoltre deliberato l'utilizzo integrale delle riserve disponibili di patrimonio netto al 31 dicembre 2011 a copertura della perdita registrata nell'esercizio.

In data 18 dicembre 2012 l'Assemblea degli Azionisti ha approvato la situazione patrimoniale della società al 30 settembre 2012, da cui risultava un patrimonio netto ridotto a 57,6 milioni di euro, configurando la fattispecie di riduzione del capitale di oltre un terzo, di cui all'art. 2446, comma 1, del codice civile; l'Assemblea ha rinviato i provvedimenti richiesti dall'art. 2446 del codice civile a data da proporsi dal Consiglio di Amministrazione, anche in relazione allo sviluppo e all'attuazione delle prospettate operazioni straordinarie.

La situazione patrimoniale ed il conto economico di Prelios al 31 dicembre 2012 registrano una perdita di esercizio pari a Euro 214,0 milioni risultando confermata anche a fine esercizio 2012 la diminuzione di oltre un terzo del capitale sociale ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. Il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto anche di quanto deliberato dalla già ricordata Assemblea degli Azionisti in data 18 dicembre 2012, intende sottoporre all'Assemblea degli Azionisti la proposta di copertura integrale delle perdite complessive emergenti dalla situazione patrimoniale e dal conto economico al 31 dicembre 2012 mediante riduzione del capitale sociale.

Risorse umane

Al 31 dicembre 2012 gli organici di Prelios S.p.A. ammontano a 105 unità, a fronte di 117 unità al 31 dicembre 2011. L'organico è costituito da n. 28 dirigenti, n. 37 quadri, n. 39 impiegati e n. 1 operaio.

14. ALLEGATI

ALLEGATO A

No-GAAP Measures

Le No-GAAP Measures utilizzate sono le seguenti:

- **Risultato operativo** (-72,1 milioni di euro): determinato dal risultato operativo per -37,8 milioni di euro a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni per -149,2 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 12,1 milioni di euro (inclusi nella linea dei proventi finanziari) rettificati degli oneri di ristrutturazione (21,4 milioni di euro), delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (81,4 milioni di euro).
- **Risultato ante imposta patrimoniale, oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali** (-124,2 milioni di euro): il valore si ottiene aggiungendo al Risultato operativo sopra menzionato (-72,1 milioni di euro) gli oneri finanziari (-52 milioni di euro).
- **Proventi da finanziamento soci** (12,1 milioni di euro): tale grandezza è composta dal valore degli interessi attivi da crediti finanziari verso imprese collegate e *joint venture* ed eventualmente dal valore dei proventi da titoli contenuti nella voce di bilancio "proventi finanziari"; viene esposta al netto della eventuale perdita di valore dei titoli *junior* inclusa nella voce di bilancio "oneri finanziari".
- **Oneri finanziari** (-52 milioni di euro): tale grandezza include la voce di bilancio "Oneri finanziari" (rettificata di eventuali perdite di valore dei titoli *junior* o di crediti finanziari) e la voce di bilancio "Proventi finanziari" al netto del valore dei proventi da finanziamento soci.
- **Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare**: tale grandezza include le partecipazioni in società collegate e *joint venture*, nei fondi immobiliari chiusi, le partecipazioni in altre società e i titoli *junior* (di cui alla voce di bilancio "Altre attività finanziarie").
- **Capitale Circolante Netto**: ammontare di risorse che compongono l'attività operativa di una azienda. Indicatore utilizzato allo scopo di verificare l'equilibrio finanziario dell'impresa nel breve termine. Tale grandezza è costituita da tutte le attività e passività a breve termine che siano di natura non finanziaria ed è espressa al netto delle *junior notes* incluse nella voce partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare.
- **Fondi**: tale grandezza, costituita dalla sommatoria delle voci di bilancio "Fondi rischi e oneri futuri (correnti e non correnti)", "Fondi del personale" e "Fondi per imposte differite", viene espressa al netto dei fondi rischi su partecipazioni valutate a patrimonio netto che vengono inclusi nella grandezza "Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare".
- **Posizione Finanziaria Netta**: questa grandezza rappresenta un valido indicatore delle capacità di far fronte alle obbligazioni di natura finanziaria. La Posizione Finanziaria Netta è rappresentata dal debito finanziario lordo ridotto della cassa, delle altre disponibilità liquide equivalenti e dei crediti finanziari correnti.
- **Debito Bancario Lordo**: è rappresentato dal complesso dei debiti di ciascuna iniziativa verso il sistema bancario.
- **Debito Bancario Netto**: è rappresentato dal Debito Bancario Lordo di ciascuna iniziativa ridotto della cassa e delle altre disponibilità liquide equivalenti.
- **Return on Equity (ROE)**: indicatore dei risultati del periodo rispetto al capitale investito dai soci, determinato come rapporto tra il risultato netto di competenza del periodo e la media tra il patrimonio netto iniziale e finale del periodo.
- **Return on Sale (ROS)**: determinato dall'incidenza del Risultato operativo sui ricavi.
- **Gearing**: grandezza che indica la capacità del Gruppo di fare fronte ai bisogni del proprio business attraverso i mezzi propri rispetto all'indebitamento finanziario verso terzi. Il *gearing* viene calcolato come rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio Netto.
- **Utile (perdita) netto base per azione**: è un indicatore della remunerazione per azione del risultato del periodo e viene calcolato come rapporto tra il risultato netto del periodo e il numero di azioni emesse ed attestate alla data di fine esercizio.

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

Risultato operativo	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
Risultato operativo	(37,8)	74,7
Risultato da partecipazioni	(149,2)	(193,0)
Proventi da finanziamento soci ⁽¹⁾	12,1	23,8
Imposta patrimoniale (quota inclusa nel risultato da partecipazioni)		6,3
Oneri di ristrutturazione	21,4	48,7
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari ⁽²⁾	81,4	194,6
Plusvalenza Rinascente/Upim al netto dei costi direttamente riferibili		(31,8)
Totale	(72,1)	(26,1)

Risultato ante imposta patrimoniale, oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
Risultato operativo	(72,1)	(26,1)
Plusvalenza Rinascente/Upim al netto dei costi direttamente riferibili		31,8
Oneri finanziari	(52,0)	(29,8)
Totale	(124,2)	(24,1)

Proventi da finanziamento soci	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
Interessi attivi da crediti finanziari verso imprese collegate (1)		
Interessi attivi da crediti finanziari verso <i>joint venture</i> (1)	12,1	24,8
Impairment su titoli		(1,0)
Totale	12,1	23,8

Oneri finanziari	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
Oneri finanziari	(60,6)	(35,7)
Proventi finanziari	16,1	29,8
Proventi da ripristino valore crediti		
Proventi da finanziamento soci	(12,1)	(23,8)
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (2)	4,6	
Totale	(52,0)	(29,8)

NOTE

- (1) Interessi attivi da crediti finanziari verso collegate *joint venture* inclusi nella voce proventi finanziari.
- (2) Le svalutazioni/rivalutazioni immobiliari sono complessivamente pari a 86 mln di euro (pro quota di competenza del Gruppo); di cui 3,2 mln di euro inclusi nel risultato operativo di società consolidate integralmente, 4,6 mln di euro riportati negli oneri finanziari e 78,2 mln di euro rilevati nel risultato da partecipazioni di società valutate ad equity.

ALLEGATO B

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

	Posizione finanziaria netta	Debito bancario netto	Scadenze (anni) (*)
Commerciale Italia	1.033.836	976.972	1,2
Commerciale Germania	58.212	36.891	1,0
Commerciale Germania - Highstreet -	2.329.670	2.119.844	1,6
Residenza Germania - Small Deals -	102.446	83.500	4,6
Residenza Germania - DGAG -	799.658	688.441	0,9
TOTALE PORTAFOGLIO "YIELDING"	4.323.822	3.905.648	
Trading Italia	519.775	415.097	1,5
Sviluppo Italia	89.754	66.840	2,9
Aree Italia	314.182	221.145	0,7
Altro Germania	30.905	12.267	5,9
Sviluppo Polonia	55.119	(105)	
TOTALE PORTAFOGLIO "ALTRO"	1.009.735	715.243	
TOTALE REAL ESTATE	5.333.557	4.620.891	1,4

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

Principali clausole contrattuali relative all'indebitamento

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

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

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

Al 31 dicembre 2012 alcuni dei fondi e società di investimento partecipati da Prelios S.p.A. presentano *covenant* non in linea con quelli contrattualmente previsti. In particolare si segnalano, per quanto riguarda l'LTV e l'ISCR: Trinacria Capital S.à.r.l e Sicily Investments S.à.r.l (in quanto co-obbligate); per quanto concerne il Maximum Outstanding Amount: Fondo Patrimonio Uffici e Fondo Diomira. In una sola realtà, Resident West GmbH, è presente e non in linea con quello contrattualmente previsto, un *covenant* volto a misurare le unità immobiliari sfitte del portafoglio societario.

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

Si segnalano infine alcune posizioni relative a Solaris e Aree Urbane (entrambe società in liquidazione), Fondo Monteverdi, Fondo Vivaldi e Golfo Aranci (questi ultimi tre scaduti il 31 dicembre 2012), per le quali sono in fase di negoziazione nuovi accordi con le controparti finanziarie a fronte del debito scaduto.

ALLEGATO C

Glossario

- **Asset Under Management (AUM):** Patrimonio immobiliare e *Non Performing Loans* in gestione, il cui valore viene espresso al valore di mercato alla data di chiusura del periodo, secondo le perizie di esperti indipendenti, per il patrimonio immobiliare e al valore di libro per i *Non Performing Loans*. Il pro quota di tali valori (di mercato o di libro, a seconda dei casi) esprime l'interessenza del Gruppo sul valore di mercato degli asset e sul valore di libro dei *Non Performing Loans* in gestione.
- **Attività di Investimento:** si riferisce all'attività del Gruppo Prelios realizzata attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono portafogli immobiliari.
- **BauBeCon:** portafoglio immobiliare solo gestito costituito da circa 26.000 appartamenti (ubicati nelle aree di Berlino, Hannover, Magdeburgo, Braunschweig, Kiel, Lubeca) acquisito in joint venture dalla società controllata Prelios Netherland B.V. (40%) insieme ai fondi RREEF (60%) e per il quale Barclays Bank, finanziatrice dell'investimento, si è avvalsa nel 2011 della possibilità di poter esercitare, a norma dei contratti di finanziamento, l'opzione di acquisto delle società appartenenti al gruppo ad un prezzo simbolico di 1 euro.
- **Capitale circolante netto:** ammontare di risorse che compongono l'attività operativa di una azienda. Indicatore utilizzato allo scopo di verificare l'equilibrio finanziario dell'impresa nel breve termine. Tale grandezza è costituita da tutte le attività e passività a breve termine che siano di natura non finanziaria ed è espressa al netto delle junior notes incluse nella voce Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare.
- **Cash Generating Unit:** si intende il più piccolo gruppo identificabile di attività che genera flussi finanziari in entrata che sono ampiamente indipendenti dai flussi finanziari in entrata generati dalle altre attività o gruppi di attività conformemente a quanto previsto dai principi contabili internazionali.
- **Corporate Governance:** Insieme delle regole, dei sistemi e degli organi di gestione e di controllo della Società.
- **Credit servicing:** Gestione giudiziale e stragiudiziale dei crediti in sofferenza prevalentemente garantiti da ipoteca gravante su immobili, mediante attività di valutazione, monitoraggio andamento delle azioni legali e stragiudiziali e di gestione del flusso di dati e informazioni sui portafogli cartolarizzati.
- **Gearing:** grandezza che indica la capacità del Gruppo a far fronte ai bisogni del proprio business attraverso i mezzi propri rispetto all'indebitamento finanziario verso terzi. Il *gearing* al lordo dei finanziamenti soci viene calcolato come rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio Netto.
- **G&A:** si riferiscono a spese generali e costi di holding e nel dettaglio includono costi correlati al Consiglio di Amministrazione e alle Funzioni di Staff Centrali.
- **Highstreet:** iniziativa di investimento realizzata in consorzio con i fondi RREEF, Generali e Borletti nel 2008 e relativa all'acquisizione del 49% di un portafoglio di immobili su tutto il territorio tedesco locati ai grandi magazzini Karstadt.
- **Impairment test:** Test di verifica della riduzione del valore di beni attraverso cui la Società determina il valore recuperabile dei propri asset di bilancio. Il valore recuperabile è il maggiore fra il valore equo di un'attività o di una Cash Generating Unit al netto dei costi di vendita e il suo valore d'uso. Se il valore contabile di un'attività è superiore al suo valore recuperabile, tale attività ha subito una perdita di valore ed è conseguentemente svalutata fino a riportarlo al valore recuperabile.
- **Joint venture:** le società mediante le quali, sulla base di un accordo contrattuale o statutario, due o più parti intraprendono una attività economica sottoposta a controllo congiunto.
- **LTI (Long Term Incentive):** incentivazione di medio lungo periodo.
- **MBO: (Management By Objective):** indica la componente variabile annuale della remunerazione conseguibile a fronte del raggiungimento di predefiniti obiettivi aziendali.
- **Net Asset Value (NAV):** grandezza che consente di quantificare il plusvalore implicito inespresso del patrimonio immobiliare gestito e partecipato dal Gruppo. Il Net Asset Value pro-quota viene calcolato come differenza tra il valore di mercato degli asset per la quota di competenza e il relativo valore del debito inclusivo dei finanziamenti soci delle società partecipate con quote di minoranza. Nella determinazione del Net Asset Value non si tiene conto dell'effetto delle imposte riferibili alla plusvalenza implicita degli asset partecipati in quanto da considerarsi non significativi per il Gruppo.
- **Non Performing Loan (NPL):** portafogli di crediti ipotecari in sofferenza di provenienza bancaria ossia rivenienti da finanziamenti garantiti da ipoteche su immobili entrati in contenzioso.
- **Passing Rent:** indicatore che corrisponde agli affitti annualizzati sulla base dei contratti esistenti alla fine del periodo in esame per gli asset appartenenti ad una certa iniziativa; rappresenta un utile indicatore del volume annuale degli affitti.
- **Passing Yield:** indicatore della redditività in termini di affitto degli asset appartenenti ad una certa iniziativa. Viene calcolato rapportando al valore di libro degli asset dell'iniziativa il corrispondente valore passing rent.
- **Piattaforma di Gestione:** si riferisce all'attività del Gruppo Prelios realizzata attraverso le proprie attività di fund & asset management e di servizi immobiliari specialistici (property & project, agency e facility in Germania) e di servizi connessi alla gestione dei NPL (credit servicing), con inclusione delle relative spese generali ed amministrative.
- **Return on equity (ROE):** indicatore dei risultati del periodo rispetto al capitale investito dai soci, determinato come rapporto tra il risultato netto di competenza del periodo e la media tra il patrimonio netto iniziale e finale del periodo.
- **Tracking Shares:** azioni numerate ed assegnate in modo da realizzare una correlazione diretta tra di esse e alcune società partecipate sia in termini di contribuzione ai risultati che di esercizio del controllo.
- **Vacancy:** indica la parte degli immobili che non generano redditività sotto forma di affitti; viene calcolata rapportando la metratura di superficie sfitta sulla metratura totale.

ALLEGATO D

Prospetto di raccordo della Capogruppo

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 viene di seguito riportato il prospetto di raccordo tra il risultato dell'esercizio 2012 ed il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2012 coi corrispondenti valori della capogruppo Prelios S.p.A.

(in migliaia di euro)	Risultato netto	Patrimonio netto
Bilancio separato di Prelios S.p.A.	(213.996)	4.552
Rettifiche di consolidamento:		
– contributo società controllate	(34.869)	(305.211)
– risultato da partecipazioni	(150.668)	(61.343)
– eliminazione svalutazioni/dividendi e avviamenti iscritti nel bilancio della capogruppo	156.714	444.549
– altre rettifiche di consolidato	1.085	(8.369)
Bilancio consolidato Gruppo Prelios (quota attribuibile al Gruppo)	(241.734)	74.178

B. IL GRUPPO PRELIOS - BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2012

1. STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

Nota	ATTIVITÀ (importi in migliaia di euro)	31.12.2012	31.12.2011
ATTIVITÀ NON CORRENTI			
1	Immobilizzazioni materiali	1.615	4.804
2	Immobilizzazioni immateriali	151.402	157.411
3	Partecipazioni	236.770	327.036
	<i>di cui possedute per la vendita</i>	<i>3.371</i>	<i>7.165</i>
4	Altre attività finanziarie	16.577	24.706
5	Attività per imposte differite	24.325	26.407
7	Altri crediti	213.579	319.359
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>208.105</i>	<i>313.491</i>
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		644.268	859.723
ATTIVITÀ CORRENTI			
9	Rimanenze	54.379	55.301
6	Crediti commerciali	63.891	78.074
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>46.745</i>	<i>45.520</i>
7	Altri crediti	35.917	45.988
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>5.603</i>	<i>6.287</i>
10	Disponibilità liquide	45.090	37.684
8	Crediti tributari	8.465	11.048
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		207.742	228.095
TOTALE ATTIVITÀ		852.010	1.087.818

PATRIMONIO NETTO		31.12.2012	31.12.2011
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO			
11	Capitale sociale	218.283	419.991
12	Altre riserve	(18.258)	94.223
13	Utili a nuovo	115.887	94.261
	Risultato dell'esercizio	(241.734)	(289.641)
TOTALE PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		74.178	318.834
14	PATRIMONIO NETTO DI TERZI	6.213	7.348
TOTALE PATRIMONIO NETTO		80.391	326.182
PASSIVITÀ NON CORRENTI			
15	Debiti verso banche e altri finanziatori	420.993	488.802
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>157.389</i>	<i>160.038</i>
17	Altri debiti	976	3.849
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>-</i>	<i>2.608</i>
18	Fondo rischi e oneri futuri	24.905	35.814
5	Fondi per imposte differite	2.495	2.243
19	Fondi del personale	12.568	11.125
20	Debiti tributari	7.376	-
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		469.313	541.833
PASSIVITÀ CORRENTI			
15	Debiti verso banche e altri finanziatori	144.739	36.958
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>17.993</i>	<i>1.102</i>
16	Debiti commerciali	49.375	74.852
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>3.702</i>	<i>8.185</i>
17	Altri debiti	64.060	62.144
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>20.639</i>	<i>18.618</i>
18	Fondo rischi e oneri futuri	28.777	34.569
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>2.808</i>	<i>7.131</i>
20	Debiti tributari	12.829	11.280
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>1.324</i>	<i>1.080</i>
21	Strumenti finanziari derivati	2.526	-
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		302.306	219.803
TOTALE PASSIVITÀ		771.619	761.636
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		852.010	1.087.818

Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 6.10 a cui si rimanda

2. CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Nota	(importi in migliaia di euro)	01.01.2012/ 31.12.2011	01.01.2011/ 31.12.2011
22	Ricavi per vendite e prestazioni	130.961	177.801
23	Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	94	(5.697)
24	Altri proventi	20.049	14.049
TOTALE RICAVI OPERATIVI		151.104	186.153
	<i>di cui verso parti correlate</i>	71.183	97.942
	<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	1.939	(300)
24	Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(4.687)	(28.380)
24	Costi del personale	(77.145)	(74.551)
24	Ammortamenti e svalutazioni	(7.724)	(5.242)
24	Altri costi	(99.381)	(152.716)
25	TOTALE COSTI OPERATIVI	(188.937)	(260.889)
	<i>di cui verso parti correlate</i>	(11.407)	(13.550)
	<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	(22.584)	(35.233)
RISULTATO OPERATIVO		(37.833)	(74.736)
26	Risultato da partecipazioni di cui:	(149.170)	(192.984)
	<i>di cui verso parti correlate</i>	(149.922)	(184.241)
	<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	(746)	12.373
	- quota di risultato di società collegate e joint venture	(135.782)	(90.899)
	- dividendi	2.354	6.658
	- utili su partecipazioni	5.038	1.098
	- perdite su partecipazioni	(20.780)	(109.841)
27	Proventi finanziari	16.071	29.797
	<i>di cui verso parti correlate</i>	13.332	27.404
28	Oneri finanziari	(60.604)	(35.727)
	- <i>di cui verso parti correlate</i>	(20.811)	(9.161)
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE		(231.536)	(273.650)
29	Imposte	(9.489)	(17.882)
	<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	-	(2.566)
RISULTATO DELL'ESERCIZIO		(241.025)	(291.532)
	di cui attribuibile a interessenze di minoranza	709	(1.891)
RISULTATO DELL'ESERCIZIO DEL GRUPPO		(241.734)	(289.641)
30	RISULTATO PER AZIONE (in unità di euro):		
	base		
	base per azione	(0,29)	(0,34)

Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 6.10 a cui si rimanda

3. PROSPETTO DEGLI UTILI E DELLE PERDITE COMPLESSIVI CONSOLIDATO

Nota 12

(importi in migliaia di euro)	01.01.2012/31.12.2012			di cui attribuibile a:	
	lordo	imposte	netto	Gruppo	Terzi
A Risultato dell'esercizio			(241.025)	(241.734)	709
Altre componenti rilevate a patrimonio netto:					
Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri	394	–	394	394	–
Totale <i>cash flow hedge</i>	–	–	–	–	–
– Adeguamento al <i>fair value</i> di derivati designati come <i>cash flow hedge</i>	(2.526)	695	(1.831)	(1.831)	–
– (Utili)/perdite trasferite a conto economico precedentemente rilevati direttamente a patrimonio netto relativi a strumenti di copertura di flussi finanziari (<i>cash flow hedge</i>)	2.526	(695)	1.831	1.831	–
Totale attività finanziarie disponibili per la vendita	(3.827)	1.052	(2.775)	(2.497)	(278)
– Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	(3.827)	1.052	(2.775)	(2.497)	(278)
Saldo utili/(perdite) attuariali su benefici ai dipendenti	(2.150)	693	(1.457)	(1.429)	(28)
Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	1.908	(330)	1.578	1.578	–
– quota di (utili)/perdite trasferiti a conto economico precedentemente rilevati direttamente a patrimonio netto	912	–	912	912	–
– quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	996	(330)	666	666	–
B Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	(3.675)	1.415	(2.260)	(1.954)	(306)
A+B Totale utili/(perdite) complessivi dell'esercizio			(243.285)	(243.688)	403

(importi in migliaia di euro)	01.01.2011/31.12.2011			di cui attribuibile a:	
	lordo	imposte	netto	Gruppo	Terzi
A Risultato dell'esercizio			(291.532)	(289.641)	(1.891)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto:					
Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri	(714)	–	(714)	(535)	(179)
Totale attività finanziarie disponibili per la vendita	(3.526)	629	(2.897)	(2.731)	(166)
– Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	253	(586)	(333)	(167)	(166)
– (Utili)/perdite trasferite a conto economico relativi ad attività finanziarie disponibili per la vendita precedentemente rilevate direttamente a patrimonio netto	(3.779)	1.215	(2.564)	(2.564)	–
Saldo utili/(perdite) attuariali su benefici ai dipendenti	(121)	30	(91)	(84)	(7)
Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	31.850	(286)	31.564	31.564	–
– quota di (utili)/perdite trasferiti a conto economico precedentemente rilevati direttamente a patrimonio netto	23.147	–	23.147	23.147	–
– quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	8.703	(286)	8.417	8.417	–
B Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	27.489	373	27.862	28.214	(352)
A+B Totale utili/(perdite) complessivi dell'esercizio			(263.670)	(261.427)	(2.243)

4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

Nota 12

	Capitale sociale	Riserva da sovrapp.	Riserva di Rival.	Riserva Legale	Riserva di conversione	Riserva adeguamento fair value di att.à finanziarie disponibili per la vendita	Riserva cash flow hedge	Riserva utili/perdite attuariali	Riserva stock option equity settled	Riserva imposte riferite a partite accreditate/addebitate a PN	Altre Riserve	Utili (Perdite) a nuovo	Utile (Perdita) dell'esercizio	Patrimonio Netto di Gruppo	Patrimonio Netto di Terzi	Totale
Patrimonio Netto al 31.12.2011	419.991	104.649	15	4.265	(1.844)	(2.755)	(12.104)	353	5.156	3.373	(6.885)	94.261	(289.641)	318.834	7.348	326.182
Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	-	-	-	-	394	(3.444)	1.871	(2.075)	-	1.300	-	-	-	(1.954)	(306)	(2.260)
Destinazione risultato 2011	(201.708)	(104.649)	(15)	(4.265)	-	-	-	-	(5.156)	(1.596)	5.877	21.871	289.641	-	-	-
Costi relativi ad operazioni di capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	-	9	-	9
Altre movimentazioni	-	-	-	-	(614)	(12)	-	(96)	-	(10)	-	(245)	-	(977)	(1.538)	(2.515)
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(241.734)	(241.734)	709	(241.025)
Patrimonio Netto al 31.12.2012	218.283	0	0	0	(2.064)	(6.211)	(10.233)	(1.818)	0	3.067	(999)	115.887	(241.734)	74.178	6.213	80.391

	Capitale sociale	Riserva da sovrapp.	Riserva di Rival.	Riserva Legale	Riserva di conversione	Riserva adeguamento fair value di att.à finanziarie disponibili per la vendita	Riserva cash flow hedge	Riserva utili/perdite attuariali	Riserva stock option equity settled	Riserva imposte riferite a partite accreditate/addebitate a PN	Altre Riserve	Utili (Perdite) a nuovo	Utile (Perdita) dell'esercizio	Patrimonio Netto di Gruppo	Patrimonio Netto di Terzi	Totale
Patrimonio Netto al 31.12.2010	419.991	158.336	15	4.265	(1.309)	556	(43.754)	(62)	5.503	2.894	12.151	116.491	(95.312)	579.765	9.828	589.593
Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	-	-	-	-	(535)	(3.297)	31.762	(24)	-	308	-	-	-	28.214	(352)	27.862
Destinazione risultato 2010	-	(53.687)	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.069)	(22.556)	95.312	-	-	-
Costi relativi ad operazioni di capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	33	-	-	36	-	36
Altre movimentazioni	-	-	-	-	-	(14)	(112)	439	(347)	168	-	326	-	460	(237)	223
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(289.641)	(289.641)	(1.891)	(291.532)
Patrimonio Netto al 31.12.2011	419.991	104.649	15	4.265	(1.844)	(2.755)	(12.104)	353	5.156	3.373	(6.885)	94.261	(289.641)	318.834	7.348	326.182

5. RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(importi in migliaia di euro)	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Utile del periodo al lordo delle imposte	(231.536)	(273.650)
Ammortamenti / svalutazioni e ripristini immobilizzazioni immateriali e materiali	7.724	5.242
Perdita di valore dei crediti	10.592	55.552
Plusvalenze/minusvalenze da cessione immobilizzazioni materiali	239	112
Risultato da partecipazioni al netto dei dividendi	160.115	239.722
Oneri finanziari	60.604	35.727
Proventi finanziari	(16.071)	(29.797)
Variazione rimanenze	922	15.620
Variazioni crediti/ debiti commerciali	(21.140)	4.813
Variazione altri crediti / debiti	20.307	(52.728)
Variazioni fondi del personale e altri fondi	(13.085)	15.214
Imposte	(5.394)	(19.534)
Altre variazioni	(16)	(75)
Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A)	(26.739)	(3.782)
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(893)	(398)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	2.927	25
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(799)	(902)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	-	11
Flusso netto generato da transazioni di partecipazioni in società controllate	(10.955)	(3.634)
Aquisizione di partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i>	(5.905)	(23.398)
Cessione di partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i> ed altre movimentazioni	7.333	1.012
Dividendi ricevuti	2.354	6.658
Acquisizione di altre attività finanziarie	(1.000)	(7.590)
Cessione/rimborsi di altre attività finanziarie	4.171	902
Flusso netto generato da attività non correnti possedute per la vendita	(593)	1.195
Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B)	(3.360)	(26.119)
Altre variazioni del patrimonio netto	(2.121)	(491)
Variazione dei crediti finanziari	56.395	9.948
Variazione debiti finanziari	(15.467)	62.256
Flusso generato dai proventi finanziari	1.337	1.243
Flusso assorbito dagli oneri finanziari	(2.559)	(22.419)
Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C)	37.585	50.537
Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (D=A+B+C)	7.486	20.636
Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi all'inizio del periodo (E)	37.604	16.968
Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi alla fine del periodo (D+E)	45.090	37.604
di cui:		
- disponibilità liquide	45.090	37.684
- conti correnti bancari passivi	-	(80)

I flussi di cassa relativi ad operazioni con Parti correlate sono descritti nel Paragrafo 6.10 a cui si rimanda.

6. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2012 - NOTE ESPLICATIVE

6.1. Informazioni generali

Prelios S.p.A. è una società con personalità giuridica organizzata secondo l'ordinamento della Repubblica Italiana.

L'azienda, quotata presso la Borsa Italiana dal 2002, è uno dei principali gestori nel settore immobiliare in Italia ed a livello europeo; è attiva in Italia, Germania e Polonia.

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

Si segnala che nel corso del 2012 il Gruppo non ha effettuato operazioni atipiche od inusuali.

La sede legale della società è a Milano, Italia.

In conformità a quanto disposto dall'art. 5, comma 2 del Decreto Legislativo n° 38 del 28 febbraio 2005, il presente bilancio è redatto utilizzando l'euro come moneta di conto e tutti i valori sono arrotondati alle migliaia di euro ove non diversamente indicato.

La revisione contabile del bilancio separato e del bilancio consolidato viene effettuata da Reconta Ernst & Young S.p.A. ai sensi dell'art. 14 del Decreto Legislativo n° 39 del 27 gennaio 2010 e tenuto conto della raccomandazione CONSOB del 20 febbraio 1997, in esecuzione della delibera assembleare del 14 aprile 2008 che ha conferito l'incarico a detta società per il novennio 2008-2016.

Il bilancio consolidato è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione del 27 marzo 2013.

6.2. Base per la preparazione - adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio

Come già descritto in precedenza con maggior dettaglio nella relazione degli amministratori sulla gestione, l'esercizio 2012 è stato caratterizzato da una persistente debolezza del contesto di mercato, soprattutto in Italia, che ha influenzato i risultati economici in termini di deterioramento dei profili di flussi di cassa attesi dagli asset immobiliari e dai crediti NPL, e da un rallentamento delle compravendite (anche per la diminuita disponibilità del sistema bancario a finanziare le operazioni), nonché da riduzione dei valori ai quali si possono concludere le transazioni immobiliari, con conseguente effetto negativo sui valori patrimoniali di alcune attività del Gruppo, di conseguenza, anche a seguito di impatti da *impairment*, il Gruppo ha sofferto significative perdite economiche.

Solo alcune delle operazioni previste ai fini della riduzione dell'indebitamento per l'esercizio 2012 si sono effettivamente perfezionate, mentre la maggior parte, nonostante l'attivazione di diversi processi strutturati per la loro conclusione, non si è poi realizzata, inizialmente per le difficoltà di mercato, e, in seguito, anche per il sopravvenuto interessamento di alcuni importanti operatori terzi all'ingresso nel capitale di Prelios, in un più ampio contesto di revisione e rafforzamento patrimoniale e finanziario della Società, a condizione che non variesse sostanzialmente l'attuale struttura di *business*.

In tale mutato scenario, la Società ha comunicato, in occasione della redazione della situazione semestrale 2012, l'esistenza di incertezze sulla prospettiva della continuità aziendale in assenza di operazioni straordinarie che modificassero l'attuale struttura finanziaria o fossero in grado di generare flussi di cassa ulteriori rispetto a quelli generabili dall'attività caratteristica, nonché i rischi di natura finanziaria connessi principalmente alla sostenibilità del debito finanziario in essere. Conseguentemente, la Società ha tempestivamente avviato tutte le necessarie iniziative, anche nei confronti dei Finanziatori, per la definizione di un'operazione straordinaria volta a perseguire l'obiettivo del risanamento, sulla cui aspettativa di successo era stata redatta la relazione semestrale in continuità.

Come già ricordato nei capitoli degli "Eventi successivi" e di "Evoluzione prevedibile della gestione" della relazione sulla gestione, gli amministratori ritengono che l'Accordo Quadro con Feidos 11, il *Term Sheet* formalizzato ed approvato dai Finanziatori e gli impegni di sottoscrizione formalizzati dai Finanziatori e da parte degli Azionisti del Patto, attraverso la cui esecuzione verrà perfezionata la descritta operazione, nei termini indicati nella relazione sulla gestione, siano funzionali agli obiettivi di risanamento del Gruppo e tali da consentire al Gruppo Prelios di operare in una situazione di continuità aziendale, grazie al previsto rafforzamento patrimoniale della Società, all'immissione di nuove risorse finanziarie ed alla prevista rimodulazione dei termini di rimborso dei finanziamenti esistenti. È su tali basi pertanto che è stato adottato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2012.

Gli amministratori evidenziano che la tempestiva esecuzione degli accordi sottoscritti con i nuovi investitori, il sistema bancario, Pirelli & C. S.p.A. e gli Azionisti del Patto nei termini descritti – e dunque la positiva conclusione della prospettata operazione – potranno consentire il riequilibrio finanziario ed il rafforzamento patrimoniale in tempi compatibili con l'attuale situazione della Società, nonché, in un contesto generale e di settore evolutivo, il rilancio delle prospettive di crescita e sviluppo industriale del Gruppo, grazie anche all'apporto di competenze e di nuove opportunità di business attese da parte dell'Investitore Industriale.

Gli amministratori evidenziano, peraltro, le incertezze naturalmente connesse alla compiuta realizzazione dell'operazione, anche tenuto conto dell'evoluzione del contesto di mercato di riferimento. I risultati previsti dal Piano assumono il completamento dell'operazione descritta, con efficacia dei relativi effetti sulla rimodulazione del debito a decorrere dal 1 gennaio 2013, e la valutazione della fattibilità del Piano stesso è stata effettuata basandosi su elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, tenuto conto della difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario, quali l'esclusione di ulteriori crisi che dovessero colpire i mercati finanziari o un aggravamento dei fattori che hanno determinato le attuali condizioni di deterioramento dello scenario generale di riferimento e del mercato immobiliare in particolare che, allo stato e secondo il percorso ad oggi ritenuto prevedibile, è atteso in ripresa a partire dal secondo semestre del 2014. Si ritiene inoltre che lo scenario di mercato descritto consentirà di realizzare le cessioni immobiliari a valori e secondo tempistiche in linea con il capitale netto investito nelle iniziative e con flussi di cassa disponibili per Prelios alla data di realizzo delle cessioni stesse. La fattibilità del Piano rappresenta, allo stato e secondo il percorso ad oggi ritenuto prevedibile, la condizione per consentire al Gruppo di mantenere durevolmente l'equilibrio patrimoniale e finanziario e ritenere appropriata l'adozione del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2012.

6.3. Principi contabili e criteri di valutazione di riferimento

Ai sensi del regolamento n° 1606 emanato dal Parlamento Europeo e dal Consiglio Europeo nel luglio 2002, il bilancio consolidato del Gruppo Prelios è stato predisposto in base ai principi contabili internazionali IFRS in vigore emessi dall'International Accounting Standard Board ("IASB") ed omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2012, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n° 38/2005. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti ("IAS") e tutte le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC"), precedentemente denominato Standing Interpretations Committee ("SIC").

Il bilancio consolidato è stato preparato sulla base del criterio del costo storico ad eccezione degli investimenti immobiliari detenuti da società collegate e *joint venture*, degli strumenti finanziari derivati e delle attività finanziarie disponibili per la vendita, che sono valutate a *fair value* e delle partecipazioni possedute per la vendita che sono valutate al minore tra valore contabile e *fair value* al netto dei costi di vendita.

I principi ed i criteri contabili sono omogenei con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2011, fatti salvi i nuovi principi/interpretazioni adottati dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2012. Tali nuovi principi/interpretazioni non hanno avuto impatto sulla presente relazione finanziaria annuale.

6.3.1. Principi contabili e interpretazioni omologati in vigore a partire dal 1° gennaio 2012

- Modifiche all'IFRS 7 - Strumenti Finanziari: informazioni integrative - trasferimento di attività finanziarie

Tali modifiche hanno come obiettivo quello di migliorare l'informativa di bilancio per incrementare la trasparenza e la comparabilità con riferimento alle transazioni che hanno per oggetto il trasferimento di attività finanziarie (ad es. operazioni di *securitisations*), incluso i possibili effetti dei rischi che rimangono in capo all'entità che trasferisce l'attività. Non vi sono impatti significativi sul bilancio consolidato a seguito dell'applicazione delle suddette modifiche.

6.3.2. Principi contabili internazionali e/o interpretazioni emessi, ma non ancora entrati in vigore e/o non omologati

Come richiesto dallo IAS 8 "Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori", vengono di seguito elencati i nuovi Principi o le Interpretazioni già emessi, ma non ancora entrati in vigore oppure non ancora omologati dall'Unione Europea e pertanto non applicabili.

Nessuno di tali Principi e Interpretazioni è stato adottato dal Gruppo in via anticipata.

- Modifiche allo IAS 1 - Presentazione del Bilancio - presentazione delle altre componenti rilevate a patrimonio netto

Le principali modifiche allo IAS 1 riguardano una nuova modalità di presentazione delle altre componenti rilevate a patrimonio netto all'interno del prospetto degli utili e delle perdite complessivi ("*Other Comprehensive Income - OCI*").

Il principio non modifica la possibilità di presentare tutte le voci di ricavo e di costo rilevate in un esercizio in un unico prospetto di conto economico complessivo, od in due prospetti: un prospetto che mostra le componenti dell'utile (perdita) d'esercizio (conto economico separato) ed un secondo prospetto che inizia dall'utile (perdita) d'esercizio e mostra le voci del prospetto di OCI. Lo Standard richiede, invece, il raggruppamento degli elementi dell'OCI in due categorie, a seconda che possano essere riclassificati, oppure no, nel conto economico in un periodo futuro.

Esempi di voci oggetto di riclassifica a conto economico sono: differenze cambio da conversione, adeguamento al *fair value* di derivati in *cash flow hedge*, utili o perdite su attività finanziarie classificate come *available for sale* secondo lo IAS 39.

Gli utili/perdite attuariali relativi a piani pensionistici a benefici definiti sono, invece, un esempio di voce non soggetta a tale riclassifica a conto economico.

Tali modifiche sono state omologate dall'Unione Europea nel mese di giugno 2012 (regolamento UE n.475/2012) e entreranno in vigore a partire dal 1° gennaio 2013. Non si prevedono impatti significativi sul bilancio consolidato dalla futura applicazione delle suddette modifiche.

- Modifiche allo IAS 19 - Benefici per i dipendenti

La modifica dello IAS 19 è focalizzata sulle modalità di contabilizzazione dei piani a benefici definiti e dei benefici dovuti ai dipendenti per la cessazione del rapporto di lavoro (*termination benefits*). Le principali modifiche rispetto all'attuale principio riguardano:

- piani a benefici definiti: gli utili/perdite attuariali (ridenominati *remeasurements*) dovranno essere immediatamente e integralmente riconosciuti nel prospetto degli utili e delle perdite complessivi. È eliminata l'opzione che permetteva di non riconoscere gli utili/perdite attuariali se rientravano all'interno di un certo "corridoio" (c.d. *corridor approach*);
- eliminazione del "rendimento atteso sulle attività a servizio del piano" e del "costo per interessi", che saranno sostituiti da una nuova grandezza denominata "interesse netto", calcolata applicando alla passività netta (ossia la passività lorda al netto delle attività a servizio del piano) il tasso di sconto oggi utilizzato solo per la passività lorda;
- richiesta di ulteriori informazioni integrative da includere nelle note al bilancio per meglio evidenziare i rischi derivanti dai piani a benefici definiti;
- *termination benefits*: in base al nuovo standard il fattore che determina la tempistica per il riconoscimento in bilancio è il fatto che l'offerta del beneficio non possa essere ritirata dall'entità, ossia sia irrevocabile. A tal fine, i *termination benefits* possono essere sostanzialmente di due tipi:
 - benefici collegati ad un più ampio piano di ristrutturazione, in cui l'entità non può ritirare l'offerta e il dipendente non ha alcuna alternativa alla sua accettazione: in tal caso l'offerta si considera irrevocabile nel momento in cui il piano di *lay off* viene comunicato agli interessati;
 - benefici individuali che l'azienda può in teoria ritirare a sua discrezione fino all'accettazione del dipendente: in tal caso l'offerta diventa irrevocabile quando il dipendente l'accetta.

Tali modifiche sono state omologate dall'Unione Europea nel mese di giugno 2012 (regolamento UE n. 475/2012) e si applica a partire dal 1° gennaio 2013. Per quanto riguarda i prevedibili impatti sul bilancio consolidato, si sottolinea che l'eliminazione del *corridor approach* non comporterà impatti in quanto già oggi il Gruppo non si avvale di tale opzione. Gli altri impatti sono in corso di analisi.

- Modifiche all'IFRS 1 - Prima adozione degli IFRS - Forte iperinflazione e rimozione delle date fisse in caso di prima adozione

Le modifiche introdotte riguardano:

- linee guida per redigere il bilancio in base agli IFRS dopo un periodo in cui l'applicazione degli IFRS è stata sospesa a causa dell'iperinflazione;
- eliminazione delle date fisse in caso di prima adozione degli IFRS. Le entità che adottano gli IFRS non sono più tenute a ricostruire le transazioni avvenute prima della data di transizione agli IFRS.

Tali modifiche sono state omologate dall'Unione Europea nel mese di dicembre 2012 (regolamento UE n.1255/2012) e entreranno in vigore a partire dal 1° gennaio 2013. Non si prevedono impatti significativi sul bilancio consolidato dalla futura applicazione delle suddette modifiche.

- Modifiche allo IAS 12 - Imposte sul reddito - Imposte differite: recupero delle attività sottostanti

Lo IAS 12 richiede di valutare le imposte differite relative ad un'attività o passività in funzione del fatto che il valore contabile dell'attività stessa sia recuperata mediante l'utilizzo o la vendita. Nel caso di attività valutate al *fair value* in base allo IAS 40 "Investimenti Immobiliari", potrebbe risultare difficile e soggettivo valutare se il recupero avverrà tramite l'utilizzo oppure la vendita. Tali modifiche forniscono una soluzione pratica al problema consentendo di assumere che il recupero degli investimenti immobiliari avverrà interamente mediante la vendita. Di conseguenza, il SIC 21 "Imposte sul reddito - recupero delle attività rivalutate non ammortizzabili" non è più applicabile agli investimenti immobiliari valutati a *fair value*. Le linee guida del SIC 21 ancora applicabili vengono incorporate all'interno dello IAS 12 modificato e, pertanto il SIC 21 sarà abrogato.

Tali modifiche sono state omologate dall'Unione Europea nel mese di dicembre 2012 (regolamento UE n.1255/2012) e entreranno in vigore a partire dal 1° gennaio 2013. Ad oggi non sono prevedibili gli impatti sul bilancio consolidato derivanti dalla futura applicazione delle suddette modifiche.

- Modifiche all'IFRS 7 - Strumenti Finanziari: informazioni integrative - prima applicazione dell'IFRS 9.

Tali modifiche introducono l'obbligo di fornire informazioni quantitative aggiuntive in sede di transizione all'IFRS 9 per chiarire gli effetti che la prima applicazione dell'IFRS 9 ha sulla classificazione e misurazione degli strumenti finanziari.

Tali modifiche, che entreranno in vigore a partire dal 1° gennaio 2015, non sono ancora state omologate dall'Unione Europea. Al momento non sono quantificabili gli impatti derivanti dall'applicazione futura di tali modifiche.

- IFRS 9 - Strumenti Finanziari

L'IFRS 9 rappresenta il completamento della prima delle tre fasi del progetto per la sostituzione dello IAS 39 "Strumenti finanziari: Rilevazione e misurazione", avente come principale obiettivo quello di ridurre la complessità. Nella versione emessa dallo IASB nel novembre 2009 l'ambito di applicazione dell'IFRS 9 era stato ristretto alle sole attività finanziarie. Nell'ottobre 2010 lo IASB ha aggiunto all'IFRS 9 i requisiti per la classificazione e misurazione delle passività finanziarie, completando così la prima fase del progetto. Nel novembre 2012 lo IASB ha pubblicato i commenti delle proposte di limitate modifiche al modello di rilevazione e misurazione degli strumenti finanziari definite all'interno dell'IFRS 9 per chiarire alcuni aspetti applicativi e per tenere conto dell'iterazione con altri progetti, tra cui la convergenza con i principi contabili americani.

La seconda fase del progetto, che ha come oggetto la svalutazione (*impairment*) degli strumenti finanziari e la terza fase, che ha come oggetto l'*hedge accounting*, si sono tradotte nell'emissione di due *Exposure Draft* rispettivamente nei mesi di novembre 2009 e dicembre 2010. L'emissione dei rispettivi standard finali, inizialmente prevista nel terzo trimestre del 2011, non è ancora avvenuta; peraltro nel primo trimestre 2013 è prevista sia l'emissione di una nuova *Exposure Draft* per quanto riguarda la svalutazione degli strumenti finanziari che del nuovo standard per l'*hedge accounting*.

Le principali novità introdotte dall'IFRS 9 sono così sintetizzabili:

- le attività finanziarie possono essere classificate in solo due categorie - al *fair value* oppure al costo ammortizzato. Scompaiono quindi le categorie dei *loans and receivables*, delle attività finanziarie disponibili per la vendita e delle attività finanziarie *held to maturity*. La classificazione all'interno delle due categorie avviene sulla base del modello di business dell'entità e sulla base delle caratteristiche dei flussi di cassa generati dalle attività stesse. Un'attività finanziaria è valutata al costo ammortizzato se entrambi i seguenti requisiti sono rispettati: il modello di business dell'entità prevede che l'attività finanziaria sia detenuta per incassare i relativi *cash flow* (quindi, in sostanza, non per realizzare profitti di *trading*) e le caratteristiche dei flussi di cassa dell'attività corrispondono unicamente al pagamento di capitale e interessi. In caso contrario, l'attività finanziaria deve essere misurata al *fair value*;
- le regole per la contabilizzazione dei derivati incorporati in contratti od in altri strumenti finanziari sono state semplificate: non è più richiesta la contabilizzazione separata del derivato incorporato e dell'attività finanziaria che lo "ospita";
- tutti gli strumenti rappresentativi di capitale - sia quotati che non quotati - devono essere valutati al *fair value*. Lo IAS 39 stabiliva invece che, qualora il *fair value* non fosse determinabile in modo attendibile, gli strumenti rappresentativi di capitale non quotati venissero valutati al costo;
- l'entità ha l'opzione di presentare nel patrimonio netto le variazioni di *fair value* degli strumenti rappresentativi di capitale che non sono detenuti per la negoziazione, per i quali invece tale opzione è vietata. Tale designazione è ammessa al momento della rilevazione iniziale, può essere adottata per singolo titolo ed è irrevocabile. Qualora ci si avvallesse di tale opzione, le variazioni di *fair value* di tali strumenti non possono mai essere riclassificate dal patrimonio netto al conto economico (né nel caso di *impairment* né nel caso di cessione). I dividendi invece continuano ad essere rilevati in conto economico;
- IFRS 9 non ammette riclassifiche tra le due categorie di attività finanziarie se non nei rari casi in cui vi è una modifica nel modello di business dell'entità. In tal caso gli effetti della riclassifica si applicano prospetticamente;
- l'informativa richiesta nelle note è stata adeguata alla classificazione e alle regole di valutazione introdotte dall'IFRS 9;

- è consentito di non effettuare un'applicazione retrospettica del principio nel periodo comparativo alla data di prima applicazione dell'IFRS 9, a meno che venga fornita una serie di informazioni addizionali specifiche.

Per quanto riguarda le passività finanziarie, lo IASB ha sostanzialmente confermato le disposizioni dello IAS 39, ad eccezione dei requisiti relativi alla *fair value option*. In caso di adozione della *fair value option* per le passività finanziarie, la variazione di *fair value* attribuibile alla variazione del rischio di credito dell'emittente deve essere rilevata nel prospetto degli utili e perdite complessivi e non a conto economico.

Il processo di omologazione dell'IFRS 9, la cui data di entrata in vigore era prevista per il 1° gennaio 2013, è stato per ora sospeso. Nel mese di dicembre 2011 lo IASB ha pubblicato il documento "Mandatory Effective Date and Transition Disclosures (Amendments to IFRS 9 and IFRS 7)" differendo la data di applicazione obbligatoria dell'IFRS 9 agli esercizi con decorrenza 1° gennaio 2015 (precedentemente la data di applicazione obbligatoria decorreva dagli esercizi con inizio dal 1° gennaio 2013), lasciando inalterata la possibilità di applicazione anticipata.

Al momento non sono quantificabili gli impatti sul bilancio consolidato derivanti dall'applicazione futura del principio per quanto riguarda la classificazione e misurazione delle attività finanziarie; le modifiche relative alle passività finanziarie non sono applicabili al Gruppo.

- IFRS 10 - Bilancio consolidato

L'IFRS 10, unitamente agli IFRS 11 e 12, rappresenta il completamento della prima delle due fasi del progetto *Consolidation* relativo al bilancio consolidato ed alla relativa informativa.

L'IFRS 10, in continuità con i principi vigenti, identifica nella nozione di controllo il fattore determinante per stabilire se un soggetto debba essere incluso nel bilancio consolidato. A tal fine, lo standard fornisce utili indicazioni per individuare il rapporto di controllo nei casi di difficile applicazione. In particolare nel nuovo standard viene indicato un modello di controllo applicabile ad ogni tipo di entità che sostituisce quanto attualmente disciplinato. L'IFRS 10, infatti, sostituisce la parte dello IAS 27 "Bilancio consolidato e separato" relativa al bilancio consolidato e sostituisce integralmente il SIC 12 "Consolidamento – società a destinazione specifica (società veicolo)". A seguito dell'emissione del nuovo standard, lo IAS 27 è stato ridenominato "Bilancio Separato" ed il relativo ambito di applicazione è stato confinato al solo bilancio separato.

Il principio, emesso nel mese di maggio 2011, è stato omologato dall'Unione Europea nel mese di dicembre 2012 (regolamento UE n.1254/2012) e entrerà in vigore a partire dal 1° gennaio 2014. Ad oggi non sono prevedibili gli impatti derivanti dall'introduzione del nuovo standard sul bilancio consolidato nell'esercizio di prima applicazione.

- IFRS 11 - Accordi di compartecipazione (*Joint arrangements*)

L'IFRS 11 sostituisce il precedente IAS 31 "Partecipazioni in *joint venture*" ed il SIC 13 "Entità a controllo congiunto-conferimenti in natura da parte dei partecipanti al controllo" e definisce i principi di riferimento per la rappresentazione di tutti i cosiddetti "accordi di compartecipazione", definendo un approccio *principle-based* secondo cui l'entità rileva nel suo bilancio i diritti e le obbligazioni contrattuali derivanti dall'accordo.

In particolare per stabilire in quale categoria rientra un *joint arrangement* occorre considerare la sostanza dell'accordo in base ai diritti ed agli obblighi in esso definiti e non limitarsi all'aspetto formale della forma giuridica, come avviene attualmente.

In base al nuovo standard non è più consentito il consolidamento proporzionale delle *joint ventures*.

Il principio, emesso nel mese di maggio 2011, è stato omologato dall'Unione Europea nel mese di dicembre 2012 (regolamento UE n.1254/2012) e entrerà in vigore a partire dal 1° gennaio 2014. Con riferimento al metodo di consolidamento, non si prevedono impatti significativi sul bilancio consolidato dall'applicazione futura di tale nuovo principio, in quanto il trattamento contabile applicato già oggi dal Gruppo è in linea con le novità introdotte. Sono invece in fase di analisi i potenziali effetti derivanti dall'introduzione della distinzione tra *joint venture* e *joint arrangement*.

- IFRS 12 - Informazioni integrative relative a interessenze in altre entità (*Disclosure of interests in other entities*)

L'IFRS 12 è un nuovo standard che raccoglie i requisiti informativi per tutte le forme di partecipazioni, incluse le controllate congiunte, le collegate, le società veicolo e le altre entità fuori bilancio. Il nuovo standard sostituisce i precedenti requisiti informativi previsti dallo IAS 27 "Bilancio consolidato e separato", IAS 31 "Partecipazioni in *joint venture*" e IAS 28 "Partecipazioni in società collegate". Lo scopo del documento è consentire di valutare presenza e natura dei rischi associati all'investimento, nonché gli effetti della partecipazione aziendale sulla posizione finanziaria dell'impresa.

Il principio, emesso nel mese di maggio 2011, è stato omologato dall'Unione Europea nel mese di dicembre 2012 (regolamento UE n.1254/2012) e entrerà in vigore a partire dal 1° gennaio 2014. Ad oggi non sono prevedibili gli impatti derivanti dall'introduzione del nuovo standard sul bilancio consolidato nell'esercizio di prima applicazione.

- IFRS 13 - Determinazione del *fair value*

Obiettivi del nuovo standard sono: chiarire la definizione di *fair value*; stabilire un unico *framework* di riferimento per la misurazione del *fair value* applicabile a tutti gli IAS/IFRS che indicano quale criterio di misurazione applicabile il *fair value*; fornire chiarimenti e guide operative per la determinazione del *fair value* (anche in situazioni di mercati illiquidi o non attivi). Il nuovo standard infatti non estende l'utilizzo del controverso principio contabile del *fair value*, la cui applicazione è richiesta o permessa da altri standard, ma fornisce istruzioni pratiche, complete e condivise sulle modalità di determinazione del *fair value* e sulle informazioni da fornire al mercato circa il suo utilizzo nei bilanci delle imprese quotate.

Il principio, emesso nel mese di maggio 2011, è stato omologato dall'Unione Europea nel mese di dicembre 2012 (regolamento UE n.1255/2012) e entrerà in vigore a partire dal 1° gennaio 2013. Ad oggi non sono prevedibili gli impatti derivanti dall'introduzione del nuovo standard sul bilancio consolidato nell'esercizio di prima applicazione.

- IAS 27 - Bilancio separato

A seguito dei nuovi IFRS 10 e 12, quello che rimane dello IAS 27 è limitato alla contabilizzazione delle società controllate, a controllo congiunto e collegate nel bilancio separato.

Il principio è stato omologato dall'Unione Europea nel mese di dicembre 2012 (regolamento UE n.1255/2012) e entrerà in vigore a partire dal 1° gennaio 2014. Non si prevedono impatti significativi dalla sua futura applicazione.

- IAS 28 - *Investments in Associates and Joint Ventures*

A seguito dell'emissione dell'IFRS 10 e dell'IFRS 11 sopra descritti lo IASB ha pubblicato lo IAS 28 "*Investments in Associates and Joint Ventures*" che disciplina la contabilizzazione di partecipazioni in collegate e *joint venture*, nonché i criteri per l'applicazione del metodo del patrimonio netto. Il principio preesistente è stato solo parzialmente modificato; le principali modifiche riguardano la riduzione della quota di partecipazione, vale a dire la quota di partecipazione in una collegata o in una *joint venture* che non comporti la cessazione dell'applicazione del metodo di patrimonio netto. In tale circostanza l'entità che redige il bilancio riclassifica proporzionalmente a conto economico la quota di utili o perdite rilevata nel prospetto di *Other Comprehensive Income* ("OCI"), mentre soltanto la quota ceduta rientra nell'ambito di applicazione dell'IFRS 5. La stessa regola si applica ad una partecipazione in una *joint venture* che, a seguito della cessione parziale, diviene una collegata.

Il principio è stato omologato dall'Unione Europea nel mese di dicembre 2012 (regolamento UE n.1255/2012) e entrerà in vigore a partire dal 1° gennaio 2014. Non si prevedono impatti significativi sul bilancio consolidato dalla sua futura applicazione.

- Modifiche all'IFRS 7 - Strumenti Finanziari: informazioni integrative - Compensazione di attività e passività finanziarie

Tali modifiche introducono l'obbligo di fornire nelle note un'ampia informativa in presenza di attività e passività finanziarie compensate in virtù di un diritto legale alla compensazione (ad es. importi netti e lordi, garanzie prestate e detenute).

Tali modifiche sono state omologate dall'Unione Europea nel mese di dicembre 2012 (regolamento UE n.1256/2012) e entreranno in vigore a partire dal 1° gennaio 2013. Non si prevedono impatti significativi sul bilancio consolidato dalla futura applicazione delle suddette modifiche.

- Modifiche allo IAS 32 - Strumenti finanziari: esposizione in bilancio - Compensazione di attività e passività finanziarie

Tali modifiche chiariscono meglio il significato dei requisiti necessari per compensare attività e passività finanziarie, già presenti nell'attuale principio, ossia:

- il significato di avere correntemente il diritto legale di compensare attività e passività finanziarie;
- il fatto che in alcuni casi la realizzazione dell'attività contemporaneamente all'estinzione della passività possa essere considerata di fatto l'estinzione di un importo netto.

Tali modifiche sono state omologate dall'Unione Europea nel mese di dicembre 2012 (regolamento UE n.1256/2012) e entreranno in vigore a partire dal 1° gennaio 2014. Non si prevedono impatti significativi sul bilancio consolidato dalla futura applicazione delle suddette modifiche.

Si segnala inoltre che, in aggiunta ai precedenti, sono stati emessi nel corso del 2012 i seguenti nuovi Principi o le Interpretazioni:

- Modifiche all'IFRS 1 - Prima adozione degli IFRS - *Government Loans*

Le modifiche consentono, in sede di prima applicazione degli IFRS, la possibilità di non adottare l'applicazione retrospettiva delle previsioni dello IAS 20 – Contabilizzazione dei contributi pubblici e informativa sull'assistenza pubblica su finanziamenti pubblici ricevuti a un tasso di interesse inferiore rispetto a quello di mercato. Tali modifiche consentono, in sede di prima applicazione degli IFRS, l'adozione dello stesso trattamento contabile previsto per redattori di bilanci già IFRS. Tali modifiche, la cui entrata in vigore è prevista dal 1° gennaio 2013, non sono ancora state omologate dall'Unione Europea e non sono applicabili al Gruppo.

- “Improvements” agli IFRS (emessi dallo IASB nel maggio 2012)

Nell'ambito del progetto avviato nel 2009, lo IASB ha emesso una serie di modifiche a 5 principi in vigore.

Nella tabella seguente sono riassunti i principi e gli argomenti oggetto di tali modifiche:

IFRS	Argomento della modifica
Modifiche all'IFRS 1 - Prima adozione degli IFRS	<ul style="list-style-type: none"> • Adozione reiterata dell'IFRS 1 • Oneri finanziari
IAS 1 - Presentazione del bilancio	Chiarimenti relativi ai requisiti di informazione comparativa
IAS 16 - Immobili, impianti e macchinari	Classificazione delle attrezzature per la manutenzione
IAS 32 - Strumenti finanziari: esposizione in bilancio	Effetto fiscale della distribuzione ai possessori di strumenti rappresentativi di capitale
IAS 34 - Bilanci intermedi	Bilanci Intermedi e informazione settoriale per il totale attività e passività

Tali modifiche, che entreranno in vigore a partire dal 1° gennaio 2013, non sono ancora state omologate dall'Unione Europea e si prevede che non avranno impatti significativi sul bilancio consolidato.

- Modifiche all'IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12 - Guida alla transizione

Tali modifiche chiariscono le disposizioni transitorie per l'applicazione dell'IFRS 10, considerate troppo gravose. Inoltre, limitano l'obbligo di fornire dati comparativi *restated* al solo periodo comparativo precedente la prima applicazione dell'IFRS 10, 11 e 12. Per quanto riguarda le informazioni integrative richieste dall'IFRS 12 in merito alle interessenze detenute in altre entità, tali modifiche eliminano l'obbligo di fornire informazioni comparative per periodi antecedenti l'applicazione dell'IFRS 12. Tali modifiche, la cui entrata in vigore è prevista a partire dal 1° gennaio 2014, non sono ancora state omologate dall'Unione Europea. Gli impatti di tali modifiche sul bilancio consolidato sono in corso di analisi.

- Modifiche all'IFRS 10, IFRS 12, IAS 27 - *Investment Entities*

La modifica introduce un'eccezione all'IFRS 10 prevedendo che le *investment entities* valutino determinate controllate al *fair value* a conto economico invece di consolidarle.

Lo IASB utilizza il termine *investment entity* per riferirsi ad un'entità che non ha altre attività significative al di fuori degli investimenti in molteplici partecipazioni e che si impegna esplicitamente verso gli investitori ad avere come unico scopo quello di investire per ottenere redditi da capitale, rivalutazione del capitale o entrambi.

Tali modifiche, la cui entrata in vigore è prevista a partire dal 1° gennaio 2014, non sono ancora state omologate dall'Unione Europea e si prevede che non avranno impatti significativi sul bilancio consolidato.

6.3.3 Schemi di bilancio

Si precisa che il Gruppo Prelios ha applicato quanto stabilito dalla delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006 in materia di schemi di bilancio e dalla Comunicazione Consob n° 6064293 del 28 luglio 2006 in materia di informativa societaria.

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2012 è costituito dagli schemi dello stato patrimoniale, del conto economico, del prospetto degli utili e delle perdite complessivi, del prospetto delle variazioni di patrimonio netto, del rendiconto finanziario e dalle note esplicative, ed è corredato dalla relazione degli amministratori sull'andamento della gestione.

Lo schema adottato per lo stato patrimoniale prevede la distinzione delle attività e delle passività tra correnti e non correnti.

Lo schema di conto economico adottato prevede la classificazione dei costi per natura. Il Gruppo ha optato per un conto economico separato rispetto ad un conto economico complessivo unico.

Il "prospetto degli utili e perdite complessivi" include il risultato dell'esercizio e, per categorie omogenee, i proventi e gli oneri che, in base agli IFRS, sono imputati direttamente a patrimonio netto. Il Gruppo ha optato per la presentazione degli effetti fiscali degli utili/perdite rilevati direttamente a patrimonio netto e delle riclassifiche a conto economico di utili/perdite rilevati direttamente a patrimonio netto in esercizi precedenti direttamente nel prospetto degli utili e perdite complessivi, e non nelle note esplicative.

Il "prospetto delle variazioni del patrimonio netto" include gli importi delle operazioni con i possessori di capitale ed i movimenti intervenuti durante l'esercizio nelle riserve.

Nel rendiconto finanziario, i flussi finanziari derivanti dall'attività operativa sono presentati utilizzando il metodo indiretto, per mezzo del quale l'utile o la perdita d'esercizio sono rettificati dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento od accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi, e da elementi di ricavi o costi connessi ai flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o dall'attività finanziaria.

6.3.4 Area di consolidamento

Nell'area di consolidamento rientrano le società controllate, le società collegate e le partecipazioni in società sottoposte a controllo congiunto (*joint venture*).

Sono considerate società controllate tutte le società e le entità sulle quali il Gruppo ha il potere di controllare le politiche finanziarie ed operative; tale circostanza s'intende realizzata di norma quando si detiene più della metà dei diritti di voto. I bilanci delle imprese controllate sono inclusi nel bilancio consolidato a partire dalla data in cui si assume il controllo fino al momento in cui tale controllo cessa di esistere. Le quote del patrimonio netto e del risultato attribuibili ai soci di minoranza sono indicate separatamente rispettivamente nello stato patrimoniale e nel conto economico consolidati.

Sono considerate società collegate tutte le società per le quali il Gruppo è in grado di esercitare un'influenza notevole così come definita dallo IAS 28 – Partecipazioni in collegate. Tale influenza si presume esistere di norma qualora il Gruppo detenga una percentuale dei diritti di voto compresa tra il 20% e il 50%, o nelle quali – pur con una quota di diritti di voto inferiore – abbia il potere di partecipare alla determinazione delle politiche finanziarie e gestionali in virtù di particolari legami giuridici quali, a titolo di esempio, la partecipazione a patti di sindacato congiuntamente ad altre forme di esercizio significativo dei diritti di *governance*.

Sono considerate *joint venture* le società mediante le quali, sulla base di un accordo contrattuale o statutario, due o più parti intraprendono un'attività economica sottoposta a controllo congiunto, così come definita dallo IAS 31.

Le società incluse nel perimetro di consolidamento con le relative variazioni commentate nelle note sono esposte nell'allegato 1 "Area di consolidamento".

In particolare si segnala quanto segue:

- in data 7 marzo 2012 Prelios S.p.A. ha acquistato da terzi la società di diritto tedesco non ancora operativa Vindusvisker Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH che successivamente ha modificato la propria denominazione sociale in Prelios Investments Deutschland GmbH;
- in data 2 aprile 2012, Prelios Agency S.p.A. ha ceduto a terzi l'80% del capitale sociale detenuto in Prelios Finance S.p.A. che, pertanto, a seguito della suddetta cessione, considerando gli accordi connessi alla cessione che determinano l'esistenza di un'influenza notevole, al 31 dicembre 2012 è stata valutata con il metodo del patrimonio netto;
- con effetto 29 agosto 2012 la società Prelios Residential Investments GmbH ha ceduto a terzi la propria quota di partecipazione detenuta nelle società Tizian Wohnen 1 GmbH e Tizian Wohnen 2 GmbH, pari rispettivamente al 39,9991% ed al 40,0058%;
- nel mese di novembre 2012 Prelios Netherlands B.V. ha ceduto a terzi la quota detenuta nella società WoWi Media GmbH & Co. KG, pari al 18,85%;
- in data 15 novembre 2012 Prelios S.p.A. ha acquistato dal socio minoritario la quota residua pari al 25% del capitale sociale di Prelios Polska Sp.zo.o., divenendone unico socio;
- con effetto 21 dicembre 2012 Prelios S.p.A. ha ceduto a terzi la quota di partecipazione detenuta nel capitale della società Dixia S.r.l., pari al 30%;

- in data 20 dicembre 2012 Prelios S.p.A. ha ceduto a terzi la quota del 40% detenuta nella società Polish Real Estate Investments Holding B.V.

Non sono incluse nell'area di consolidamento quelle società per le quali il Gruppo non ha assunto alcun ruolo attivo nella gestione né effettivo controllo e conseguentemente alcuna responsabilità patrimoniale in merito.

6.3.5 Principi di consolidamento

Ai fini del consolidamento sono utilizzati i bilanci delle società incluse nell'area di consolidamento, predisposti alla data di riferimento ed opportunamente rettificati per renderli omogenei ai principi IAS/IFRS così come applicati dal Gruppo.

I bilanci espressi in moneta estera sono convertiti in euro applicando i cambi di fine periodo per le voci dello stato patrimoniale ed i cambi medi per le voci di conto economico.

Le differenze originate dalla conversione del patrimonio netto iniziale ai cambi di fine periodo vengono imputate alla riserva da conversione monetaria, unitamente alla differenza emergente dalla conversione del risultato di periodo ai cambi di fine periodo rispetto al cambio medio. La riserva di conversione è riversata a conto economico al momento della vendita o della liquidazione della società che ha originato la riserva.

I criteri di consolidamento possono essere così sintetizzati:

- le società controllate sono consolidate con il metodo integrale in base al quale:
 - vengono assunte le attività e le passività, i costi e i ricavi dei bilanci delle società controllate nel loro ammontare complessivo, prescindendo dall'entità della partecipazione detenuta;
 - il valore contabile delle partecipazioni è eliminato contro le relative quote di patrimonio netto;
 - i rapporti patrimoniali ed economici intercorsi tra le società consolidate integralmente, ivi compresi i dividendi distribuiti nell'ambito del Gruppo sono elisi;
 - le interessenze di azionisti terzi sono rappresentate nell'apposita voce del patrimonio netto ed analogamente viene evidenziata separatamente nel conto economico la quota di utile o perdita di competenza di terzi;
- le partecipazioni in società collegate ed in *joint venture* sono valutate con il metodo del patrimonio netto in base al quale il valore contabile delle partecipazioni viene adeguato per tener conto:
 - della quota di pertinenza della partecipante dei risultati economici della partecipata realizzati dopo la data di acquisizione;
 - delle modifiche derivanti da variazioni nel patrimonio netto della partecipata che non sono state rilevate a conto economico in accordo ai principi di riferimento;
 - dei dividendi distribuiti dalla partecipata;
 - qualora la quota di pertinenza del Gruppo delle perdite della collegata/*joint venture* ecceda il valore contabile della partecipazione in bilancio, si procede ad attribuire tali ulteriori perdite ad eventuali crediti finanziari verso la partecipata. Dopo aver azzerato la partecipazione e gli eventuali crediti finanziari, la quota delle ulteriori perdite è rilevata nella voce "Fondi per rischi e oneri", se e nella misura in cui il Gruppo abbia l'obbligo o la volontà di risponderne;
- gli utili emergenti da vendite effettuate da società controllate a *joint venture* o società collegate sono eliminati limitatamente alla quota di possesso nella società acquirente;
- gli utili emergenti da operazioni di vendite immobiliari da *joint venture* ad altre *joint venture* o società collegate sono riconosciuti limitatamente alla minor quota di possesso nella società acquirente rispetto a quella venditrice ovvero per la sola parte realizzata con terzi;
- gli utili emergenti da operazioni di vendite immobiliari da società collegate ad altre società collegate sono riconosciuti limitatamente alla parte realizzata con terzi;
- al momento dell'acquisizione, sia nel caso di imprese controllate che di imprese collegate e *joint venture*, si procede ad allocare il prezzo pagato sulla base del c.d. "*acquisition method*", procedendo a:
 - determinare il costo di acquisto in base a quanto stabilito dall'IFRS 3;
 - determinare il *fair value* delle attività e delle passività acquisite (sia effettive che potenziali);
 - allocare il prezzo pagato al *fair value* delle attività e passività acquisite;
 - rilevare in via residuale l'eventuale avviamento, costituito dall'eccedenza del costo d'acquisto rispetto alla quota d'interessenza nel *fair value* netto delle attività e passività nette identificate/acquisite;
 - nel caso in cui comunque la quota di interessenza acquisita valutata al *fair value* ecceda il costo di acquisto, l'eventuale avviamento negativo viene immediatamente rilevato a conto economico nei proventi.

6.3.6 Criteri di valutazione

ATTIVITA' E PASSIVITA'

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali a vita definita sono iscritte al costo, al netto delle relative quote di ammortamento e delle perdite di valore accumulate.

L'ammortamento viene rilevato a partire dal momento in cui l'attività è disponibile per l'uso, ovvero è in grado di operare in base a quanto inteso dalla direzione aziendale, e cessa alla data in cui l'attività è classificata come detenuta per la vendita o viene eliminata contabilmente. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo o dalla dismissione di un'attività immateriale sono determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione e il valore contabile del bene.

Le immobilizzazioni immateriali includono:

- *Avviamento*

L'avviamento rappresenta, alla data di acquisto, la parte del costo di acquisizione che eccede l'interessenza del Gruppo nel *fair value* delle attività e delle passività acquisite puntualmente identificabili.

Sulla base dello IAS 27 "Bilancio consolidato e separato", nel caso di acquisto di ulteriori quote di partecipazioni in società già controllate, ma non in misura totalitaria, la differenza tra la quota del patrimonio netto acquistata ed il prezzo pagato deve essere rilevata ad incremento/decremento del patrimonio netto di competenza (in precedenza era rilevato un avviamento od un buon affare da rilevare a conto economico).

L'avviamento è assoggettato a valutazione volta ad individuare eventuali perdite di valore almeno annualmente ovvero ogniqualvolta si manifestino degli indicatori di perdita di valore; è allocato alle unità generatrici di flussi finanziari ai fini di tale valutazione.

- *Concessioni, licenze e marchi*

Concessioni, licenze e marchi sono iscritti al costo storico, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. L'ammortamento viene rilevato in base al periodo minore tra la durata contrattuale e il periodo durante il quale si prevede di utilizzare tali attività.

- *Software*

Le licenze per software acquistate sono iscritte sulla base dei costi sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione dello specifico software, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. Tali costi sono ammortizzati in base alla loro vita utile con quote costanti.

Immobilizzazioni materiali acquisite separatamente

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo d'acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori direttamente imputabili all'acquisto e alla messa in funzione del bene, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate.

Gli ammortamenti vengono rilevati a partire dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile per l'uso, oppure è potenzialmente in grado di fornire i benefici economici ad esso associati.

Gli ammortamenti vengono calcolati a quote costanti sulla base di aliquote ritenute rappresentative della vita utile dell'immobilizzazione oppure, in caso di dismissione, fino al termine dell'utilizzo.

I terreni e le opere d'arte non sono soggetti ad ammortamento sistematico.

Le aliquote di ammortamento sono le seguenti:

Fabbricati	3%
Impianti e macchinari	20%
Attrezzature	20%
Altri beni:	
- automezzi	25%
- macchine ufficio	20%-50%
- mobili e arredi	12%

I contributi pubblici in conto capitale che si riferiscono ad immobilizzazioni materiali sono rilevati come ricavi differiti ed accreditati al conto economico lungo il periodo di ammortamento dei relativi beni.

Gli oneri finanziari che sono direttamente imputabili all'acquisizione, costruzione o produzione di un bene, che richiede un periodo di tempo abbastanza lungo prima di essere disponibile all'uso (*qualifying asset*), sono capitalizzati come parte del costo del bene. La capitalizzazione degli oneri finanziari cessa quando sostanzialmente tutte le attività necessarie per rendere il *qualifying asset* disponibile per l'uso sono state completate.

Le spese di manutenzione straordinaria sono incluse nel valore contabile dell'attività o contabilizzate come attività separata, come appropriato, solo quando è probabile che i futuri benefici economici associati affluiranno verso l'impresa e il costo può essere valutato attendibilmente. Le spese per riparazioni, manutenzioni o altri interventi per garantire il funzionamento dei beni sono imputate al conto economico dell'esercizio in cui sono sostenute.

Le miglurie su beni di terzi sono classificate nelle immobilizzazioni materiali, coerentemente con la natura del costo sostenuto. Il periodo di ammortamento corrisponde al minore tra la vita utile residua dell'immobilizzazione materiale e la durata residua del contratto di locazione.

I beni patrimoniali acquistati con contratto di leasing finanziario, attraverso i quali sono sostanzialmente trasferiti al Gruppo tutti i rischi e benefici legati alla proprietà, sono contabilizzati come immobilizzazioni materiali al loro *fair value* o, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing, in contropartita del relativo debito. Il costo del canone è scomposto nelle sue componenti di onere finanziario, contabilizzato a conto economico, e di rimborso del capitale, iscritto a riduzione del debito finanziario.

Le locazioni nelle quali il locatore mantiene sostanzialmente tutti i rischi ed i benefici legati alla proprietà dei beni sono classificate come leasing operativi. I costi riferiti a leasing operativi sono rilevati linearmente a conto economico lungo la durata del contratto di leasing.

Le immobilizzazioni materiali sono eliminate dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando sono ritirate permanentemente dall'uso e conseguentemente non sono attesi benefici economici futuri che derivino dalla loro cessione o dal loro utilizzo. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo o dalla dismissione delle attività materiali sono determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione e il valore contabile del bene.

Investimenti immobiliari (detenuti da società valutate con il metodo del patrimonio netto)

Gli investimenti in oggetto sono proprietà immobiliari possedute al fine di percepire canoni di locazione, per l'apprezzamento nel tempo del capitale investito ovvero per entrambe le motivazioni.

Gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e successivamente sono valutati al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazioni del *fair value* dell'investimento immobiliare.

Il *fair value* di un investimento immobiliare riflette le condizioni di mercato alla data di riferimento ed è rappresentato dal corrispettivo al quale la proprietà immobiliare potrebbe essere scambiata fra parti consapevoli e disponibili, nell'ambito di una transazione basata sul principio di reciproca indipendenza.

Le valutazioni sono eseguite per singola proprietà immobiliare tenendo in considerazione i redditi netti futuri derivanti dall'affitto e, quando rilevanti, i relativi costi, attualizzati applicando un fattore di sconto che rifletta gli specifici rischi connessi ai flussi finanziari generati dalla stessa.

Un provento od un onere derivante da una variazione del *fair value* dell'investimento immobiliare è incluso nel risultato economico dell'esercizio in cui si verifica.

I proventi o gli oneri derivanti dalla dismissione di investimenti immobiliari sono determinati come differenza tra il ricavo netto della dismissione e il valore contabile dell'attività e sono imputati al conto economico nell'esercizio di cessione.

Nel caso di cambiamento di destinazione di una proprietà immobiliare da rimanenza a investimento immobiliare da iscrivere al *fair value*, la differenza tra il *fair value* alla data di riferimento e il precedente valore contabile viene imputata a conto economico.

Nel caso di un cambiamento di destinazione da investimento immobiliare iscritto al *fair value* a immobile ad uso strumentale, il *fair value* alla data del cambiamento è considerato il sostituto del costo della proprietà immobiliare per la successiva contabilizzazione.

Gli effetti delle variazioni di *fair value* sono recepiti nell'ambito del risultato da partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto.

Perdita di valore di attività

Immobilizzazioni materiali ed immateriali

In presenza di indicatori specifici di perdita di valore, ed almeno su base annuale con riferimento alle immobilizzazioni immateriali a vita indefinita, incluso l'avviamento, le immobilizzazioni materiali ed immateriali sono soggette ad una verifica di perdita di valore (*impairment test*).

La verifica consiste nella stima del valore recuperabile dell'attività e nel confronto con il relativo valore netto contabile.

Il valore recuperabile di un'attività è il maggiore tra il *fair value*, ridotto dei costi di vendita, ed il suo valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi finanziari futuri stimati originati dall'utilizzo dell'attività e di quelli derivanti dalla sua dismissione al termine della vita utile, al netto delle imposte, applicando un tasso di sconto, al netto delle imposte, che riflette le valutazioni correnti di mercato del valore temporale del denaro e dei rischi specifici dell'attività. La stima del valore in uso delle *cash generating unit* è stata affidata ad un esperto esterno indipendente. L'esperto ha rilevato che le principali *assumptions* su cui si fonda il piano 2013-2016 delle CGU domestiche¹ riguardano la ripresa del mercato immobiliare e dei correlati servizi a far tempo dal secondo semestre del 2014. Al fine di limitare i rischi impliciti nell'uso di un piano quadriennale, la stima del valore recuperabile per tutte le entità domestiche e per la Polonia si è fondata solo sui primi tre anni di Piano 2013-2015, ciò anche per coerenza con l'analisi di *impairment* compiuta al 31.12.2011, utilizzando come tasso di sconto il WACC di Gruppo.

Se il valore recuperabile di un'attività è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene imputata a conto economico.

Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (*cash generating unit*). Con riferimento specifico all'avviamento, esso deve essere allocato alle unità generatrici di flussi di cassa od a gruppi di unità (*cash generating unit*), nel rispetto del vincolo massimo di aggregazione che non può superare il settore operativo.

In presenza di indicazioni che una perdita di valore, rilevata negli esercizi precedenti e relativa ad attività materiali o immateriali diverse dall'avviamento, possa non esistere più o possa essersi ridotta, viene stimato nuovamente il valore recuperabile dell'attività, e se esso risulta superiore al valore netto contabile, il valore netto contabile viene aumentato fino al valore recuperabile. Il ripristino di valore non può eccedere il valore contabile che si sarebbe determinato (al netto di svalutazione e ammortamento) se non si fosse rilevata alcuna perdita di valore negli esercizi precedenti.

Il ripristino di valore di un'attività diversa dall'avviamento viene rilevato in conto economico.

Una perdita di valore rilevata per l'avviamento non può essere ripristinata negli esercizi successivi.

Partecipazioni

Il valore delle partecipazioni in collegate e *joint venture*, valutate secondo il metodo del patrimonio netto, ai fini dell'*impairment test*, viene confrontato con il valore recuperabile. Il valore recuperabile corrisponde al maggiore fra il *fair value*, dedotti i costi di vendita, ed il valore d'uso. Ai fini della verifica dell'assenza di perdite di valore dell'attività, è sufficiente che una delle due configurazioni di valore sopra descritte risulti superiore al valore contabile.

Ai fini dell'*impairment test*, il *fair value* di una partecipazione in una società collegata o *joint venture* con azioni quotate in un mercato attivo è sempre pari al suo valore di mercato, a prescindere dalla percentuale di possesso.

Ai fini della determinazione del valore d'uso di una società collegata o *joint venture* valutata con il metodo del patrimonio netto, si procede a stimare alternativamente:

- a) la propria quota del valore attuale dei flussi di cassa futuri che si stima verranno generati dalla collegata o *joint venture* mediante il corrispettivo derivante dalla cessione finale dell'investimento, tenendo conto anche dei maggiori valori impliciti relativi ai portafogli immobiliari detenuti (c.d. criterio del *Discounted Cash Flow – asset side*), come risultanti da perizie estimative indipendenti ovvero di valori inferiori cui la direzione aziendale è disposta a vendere in forza di mandati di vendita attribuiti previa approvazione dei rispettivi Consigli di Amministrazione;
- b) il valore attuale dei flussi di cassa futuri che si stima deriveranno dai dividendi da riceversi e dalla dismissione finale dell'investimento (c.d. criterio del *Dividend Discount model – equity side*).

In presenza di indicazioni che una perdita di valore rilevata negli esercizi precedenti possa non esistere più o possa essersi ridotta, viene stimato nuovamente il valore recuperabile della partecipazione e, se esso risulta superiore al valore della partecipazione, quest'ultimo viene aumentato fino al valore recuperabile.

¹ Nel caso di Prelios Credit Servicing S.p.A. si è ritenuto opportuno accorciare ulteriormente la previsione al 2014.

Il ripristino di valore non eccede il valore della partecipazione che si sarebbe avuto (al netto della svalutazione) se non si fosse rilevata alcuna perdita di valore negli esercizi precedenti.

Il ripristino di valore di partecipazioni in collegate e *joint venture* viene rilevato a conto economico.

Le partecipazioni per le quali il Gruppo ritiene di recuperare il relativo valore contabile essenzialmente attraverso un'operazione di vendita anziché con il mantenimento in portafoglio sono classificate tra le partecipazioni possedute per la vendita e sono valutate al minore tra valore contabile e *fair value* (valore equo) al netto dei costi di vendita.

Altre attività finanziarie

Attività finanziarie disponibili per la vendita

Le partecipazioni in altre imprese che non si qualificano come partecipazioni di controllo, anche congiunto, o di collegamento e gli altri titoli di debito (ad esclusione dei titoli emessi nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione di crediti) inclusi nell'attivo non corrente sono classificati come attività finanziarie disponibili per la vendita (*available for sale*).

Le attività finanziarie disponibili per la vendita (*available for sale*) sono valutate al *fair value*. Nel solo caso di titoli azionari il cui *fair value* non sia stimabile in modo attendibile, viene utilizzato il costo al netto di eventuali perdite di valore.

Gli utili e le perdite derivanti dall'adeguamento del *fair value* sono riconosciuti in una specifica riserva di patrimonio netto, al netto del relativo effetto fiscale, fino al momento in cui non sono ceduti o subiscono una perdita di valore.

Al momento in cui l'attività è venduta, gli utili o le perdite accumulati, inclusi quelli precedentemente iscritti nel patrimonio netto, sono rilevati nel conto economico del periodo. Nel momento in cui l'attività è svalutata, le perdite accumulate sono rilevate nel conto economico del periodo.

Per i titoli azionari quotati, si determina una perdita di valore quando il *fair value* dell'attività disponibile per la vendita è inferiore al costo per una percentuale significativa di quest'ultimo o per un periodo di tempo prolungato.

Per i titoli azionari non quotati, si determina una perdita di valore quando, in presenza di indicatori di *impairment*, il loro valore recuperabile, determinato in base a tecniche di valutazione od in base alla comparazione con titoli o transazioni similari, è inferiore al costo.

Per i titoli di debito, si determina una perdita di valore quando, solo in presenza di indicatori di *impairment*, il loro valore recuperabile è inferiore al loro costo ammortizzato teorico alla data di riferimento.

Gli acquisti e le vendite di attività finanziarie disponibili per la vendita sono contabilizzati alla data di regolamento.

Eventuali perdite di valore di una partecipazione classificata come un'attività finanziaria disponibile per la vendita, riconosciute a conto economico in esercizi precedenti, non sono ripristinate con effetto a conto economico.

Depositi vincolati

I depositi vincolati sono valutati al loro valore nominale e fanno riferimento a disponibilità liquide e mezzi equivalenti non utilizzabili liberamente dal Gruppo nel breve termine.

Rimanenze

Le rimanenze sono costituite da aree da edificare, immobili da ristrutturare, immobili in costruzione e ristrutturazione, immobili ultimati in vendita, immobili di trading e materiali di consumo.

Le aree da edificare sono valutate al minore tra il costo di acquisizione ed il corrispondente presunto valore di realizzo al netto dei costi diretti di vendita. Il costo è aumentato delle spese incrementative e degli oneri finanziari capitalizzabili, analogamente a quanto descritto relativamente alle immobilizzazioni materiali.

Gli immobili in costruzione e/o in corso di ristrutturazione sono valutati al minore tra il costo, aumentato delle spese incrementative del loro valore e degli oneri finanziari capitalizzabili, ed il corrispondente presunto valore di realizzo al netto dei costi diretti di vendita.

Gli immobili di trading sono valutati al minore tra il costo ed il valore di presunto realizzo che di norma è rappresentato dal valore di mercato, desunto da transazioni immobiliari similari per zona e tipologia. Il costo di acquisizione è aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita.

Il presunto valore di realizzo ed il valore di mercato sono determinati sulla base di perizie indipendenti ovvero di valori inferiori cui la direzione aziendale è disposta a vendere in forza di mandati di vendita attribuiti previa approvazione dei rispettivi Consigli di Amministrazione.

Classificazione portafoglio immobiliare: Rimanenze (IAS 2) - Investimenti immobiliari (IAS 40)

Del portafoglio immobiliare del Gruppo detenuto dalle società incluse nel perimetro di consolidamento circa un terzo del valore contabile di competenza del Gruppo si riferisce a investimenti immobiliari valutati al *fair value* (IAS 40). In particolare si tratta di immobili residenziali in Germania e selezionati *asset* in Italia – detenuti da società collegate e *joint venture* – che sono stati valutati in base al principio IAS 40 che prevede la possibilità di adeguare al *fair value*, come determinato sulla base di perizie indipendenti, gli immobili che non si ritiene di cedere nel breve periodo, ma di mantenere al fine di conseguire canoni di locazione o per l'apprezzamento del capitale investito.

Commesse

Una commessa è un contratto specificatamente stipulato per la costruzione di un bene su istruzioni di un committente, che ne definisce preliminarmente il disegno e le caratteristiche tecniche.

I ricavi di commessa comprendono i corrispettivi concordati inizialmente con il committente, oltre alle varianti nel lavoro di commessa ed alle variazioni prezzi previste contrattualmente determinabili con attendibilità.

I costi di commessa comprendono tutti i costi specifici, i costi attribuibili all'attività di commessa in generale, i costi addebitati ai committenti in base al contratto, nonché gli oneri finanziari capitalizzabili, analogamente a quanto descritto relativamente alle immobilizzazioni materiali.

Quando il risultato di commessa è determinabile con attendibilità, i ricavi ed i costi di commessa sono riconosciuti come vendite e come costi in base al metodo della percentuale di completamento; lo stato avanzamento è determinato facendo riferimento ai costi della commessa sostenuti fino alla data di bilancio come percentuale dei costi totali stimati per ogni commessa.

I costi sostenuti in relazione ad attività future della commessa sono esclusi dai costi di commessa nella determinazione dello stato avanzamento e sono rilevati come rimanenze.

Quando è probabile che i costi della commessa saranno superiori ai suoi ricavi totali, la perdita attesa è rilevata immediatamente come costo.

L'ammontare lordo dovuto dai committenti per lavori di commessa, per tutte le commesse in corso per le quali i costi sostenuti sommati ai margini rilevati (o al netto delle perdite rilevate) eccedono la fatturazione ad avanzamento dei lavori, è presentato come credito, nella voce "crediti commerciali".

Per tutte le commesse in corso per le quali la fatturazione ad avanzamento dei lavori eccede i costi sostenuti sommati ai margini rilevati (o al netto delle perdite rilevate), l'ammontare degli anticipi fatturati superiore alla fatturazione ad avanzamento dei lavori è presentato come debito, nella voce "debiti commerciali".

Crediti

I crediti sono inizialmente iscritti al loro *fair value*, rappresentato normalmente dal corrispettivo pattuito ovvero dal valore attuale dell'ammontare che sarà incassato.

Sono successivamente valutati al costo ammortizzato, ridotto in caso di perdite di valore.

Il costo ammortizzato è calcolato utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo, che equivale al tasso di attualizzazione che, applicato ai flussi di cassa futuri, rende il valore attuale contabile di tali flussi pari al *fair value* iniziale.

Le perdite di valore dei crediti sono calcolate sulla base del rischio di inadempienza della controparte, determinato considerando le informazioni disponibili sulla solvibilità della controparte ed i dati storici. Il valore contabile dei crediti è ridotto indirettamente mediante l'iscrizione di un fondo.

Le singole posizioni significative, per le quali si rileva un'oggettiva condizione di inesigibilità parziale o totale, sono oggetto di svalutazione individuale. L'ammontare della svalutazione tiene conto di una stima dei flussi futuri recuperabili e della relativa data di incasso, degli oneri e spese di recupero e dell'eventuale *fair value* delle garanzie.

Le posizioni che non sono oggetto di svalutazione individuale sono incluse in gruppi con caratteristiche simili dal punto di vista del rischio di credito, e svalutate su base collettiva in base a percentuali crescenti al crescere della fascia temporale di scaduto. La procedura di svalutazione collettiva si applica anche ai crediti a scadere.

Le percentuali di svalutazione sono determinate tenuto conto dell'esperienza storica e di dati statistici.

Se vengono meno le ragioni che hanno comportato la svalutazione dei crediti, le perdite di valore iscritte in periodi precedenti sono ripristinate attraverso accredito al conto economico fino a concorrenza del costo ammortizzato che risulterebbe se non fosse stata rilevata la perdita di valore.

I crediti in valuta diversa dalla valuta funzionale delle singole entità sono adeguati ai cambi di fine anno con contropartita conto economico.

I crediti sono cancellati allorché è estinto il diritto a ricevere i flussi di cassa, quando sono stati trasferiti in maniera sostanziale tutti i rischi e i benefici connessi alla detenzione del credito o nel caso in cui il credito sia considerato definitivamente irrecuperabile dopo che tutte le necessarie procedure di recupero sono state completate. Contestualmente alla cancellazione del credito, viene stornato anche il relativo fondo, qualora il credito fosse stato in precedenza svalutato.

Titoli junior e crediti non performing

I titoli *junior* derivanti da operazioni di cartolarizzazione di crediti *non performing* (*Non Performing Loan-NPL*), così come i crediti *non performing* acquistati a prezzi significativamente inferiori ai valori nominali (*deep discount receivables*), rientrano nella categoria valutativa dei "*loans and receivables*" e sono inizialmente iscritti al loro *fair value*, rappresentato normalmente dal prezzo pagato.

Successivamente sono valutati al costo ammortizzato. Il costo ammortizzato è calcolato utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo, che equivale al tasso di attualizzazione che, applicato ai flussi di cassa futuri, quali risultanti dal primo *business plan* redatto successivamente all'acquisto, rende il valore attuale contabile di tali flussi pari al costo di acquisto comprensivo di eventuali oneri accessori.

Il valore contabile dei titoli *junior* e dei crediti *non performing* viene adeguato, ogniqualvolta vi sia una modifica nella stima dei flussi di cassa scontati attesi, al valore risultante dall'attualizzazione dei flussi di cassa futuri al tasso di interesse effettivo originario. Le eventuali differenze, positive o negative, sono riconosciute a conto economico.

In caso di differenze negative (*impairment*), il valore contabile viene ridotto attraverso l'iscrizione di un apposito fondo.

In alcuni casi viene richiesto alla clientela il rilascio di garanzie; si tratta principalmente di garanzie bancarie, emesse da primari istituti, personali o ipotecarie.

Finanziamenti soci verso società collegate e joint venture

I crediti finanziari rappresentati da finanziamenti a società collegate e *joint venture* sono inizialmente iscritti al loro *fair value*, rappresentato dal valore attuale dei flussi di cassa futuri.

In particolare i finanziamenti soci erogati a condizioni non di mercato sono attualizzati sulla durata prevista del finanziamento stesso ad un tasso rappresentativo di un finanziamento avente caratteristiche similari.

L'eventuale differenza tra l'ammontare nominale del finanziamento ed il *fair value* ricalcolato secondo quanto descritto in precedenza è rilevato, da parte dell'erogante, ad incremento del valore di carico della partecipazione, al netto degli eventuali effetti fiscali. Il beneficiario, nel proprio bilancio redatto in accordo ai principi di Gruppo ed utilizzato per la valutazione della partecipazione secondo l'*equity method*, rileva la medesima differenza a riduzione dei propri debiti finanziari ed a incremento, al netto dell'effetto fiscale, del patrimonio netto.

Successivamente alla rilevazione iniziale, i finanziamenti soci sono misurati al costo ammortizzato.

Ai fini della valutazione di *impairment*, i crediti per finanziamento soci sono sottoposti a valutazione congiuntamente alle quote di capitale investite nella partecipata, mediante l'analisi dei flussi finanziari generati dai relativi progetti immobiliari sottostanti.

Debiti

I debiti sono inizialmente iscritti al loro *fair value*, rappresentato normalmente dal corrispettivo pattuito ovvero dal valore attuale dell'ammontare che sarà pagato.

Sono successivamente valutati al costo ammortizzato.

Il costo ammortizzato è calcolato utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo, che equivale al tasso di attualizzazione che, applicato ai flussi di cassa futuri, rende il valore attuale contabile di tali flussi pari al *fair value* iniziale.

I debiti in valuta diversa dalla valuta funzionale delle singole entità sono adeguati ai cambi di fine anno con contropartita conto economico.

I debiti sono rimossi dal bilancio quando la specifica obbligazione contrattuale è estinta.

Cassa ed altre disponibilità liquide

La cassa e le altre disponibilità liquide equivalenti sono iscritte al valore nominale e rappresentano impegni finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa noti e soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore, la cui scadenza originaria ovvero al momento dell'acquisto non è superiore a tre mesi.

Comprendono depositi bancari e postali a breve scadenza, nonché denaro e valori in cassa.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali (legali o implicite) derivanti da un evento passato, per l'adempimento delle quali è probabile che si possa rendere necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico dell'esercizio in cui la variazione è avvenuta.

Se l'effetto dell'attualizzazione incide in modo rilevante sul valore della passività, l'ammontare del fondo deve corrispondere al valore attuale delle spese che si suppone saranno necessarie per estinguere l'obbligazione.

Benefici ai dipendenti

I benefici ai dipendenti, successivi al rapporto di lavoro, del tipo a benefici definiti (*post-employment benefit: defined benefit plans* – principalmente trattamento di fine rapporto) e gli altri benefici a lungo termine (*other long term benefit*) sono soggetti a valutazioni attuariali. La passività iscritta in bilancio è rappresentativa del valore attuale dell'obbligazione del Gruppo, al netto del *fair value* di eventuali attività a servizio dei piani.

Relativamente ai piani a benefici definiti, il Gruppo Prelios ha adottato l'opzione prevista dallo IAS 19 che consente di rilevare integralmente a patrimonio netto gli utili e le perdite attuariali nell'esercizio in cui si verificano.

Per gli altri benefici a lungo termine, gli utili e le perdite attuariali sono riconosciuti immediatamente a conto economico.

Il costo per interessi e il rendimento atteso per le attività a servizio del piano sono classificati nel costo del lavoro.

I costi relativi ai piani a contribuzione definita sono rilevati a conto economico quando sostenuti.

Sino al 31 dicembre 2006 il fondo trattamento di fine rapporto (TFR) delle società italiane era considerato un piano a benefici definiti. La disciplina di tale fondo è stata modificata dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296 ("Legge Finanziaria 2007") e successivi Decreti e Regolamenti emanati nei primi mesi del 2007. Alla luce di tali modifiche, ed in particolare con riferimento alle società del Gruppo con almeno 50 dipendenti, tale istituto è ora da considerarsi un piano a benefici definiti esclusivamente per le quote maturate anteriormente al 1° gennaio 2007 (e non ancora liquidate alla data di bilancio), mentre successivamente a tale data esso è assimilabile ad un piano a contribuzione definita.

Piani di stock option ai dipendenti

Le *stock option* si suddividono in due tipologie che prevedono modalità di contabilizzazione diverse in funzione delle caratteristiche del piano:

- *equity settled*: sono piani in cui al beneficiario viene concesso il diritto di acquistare azioni della società ad un prezzo prefissato qualora specifiche condizioni siano soddisfatte. In tali casi il *fair value* dell'opzione, determinato al momento dell'assegnazione, viene rilevato come costo a conto economico lungo la durata del piano con contropartita un incremento delle riserve di patrimonio netto;

- *cash settled*: sono piani che prevedono opzioni *put* a favore del beneficiario, abbinate ad opzioni *call* a favore dell'emittente, ovvero piani in cui il beneficiario riceve direttamente il controvalore monetario del beneficio derivante dall'esercizio teorico della *stock option*. Il *fair value* dell'opzione, rideterminato a ogni chiusura, viene rilevato come costo a conto economico durante il periodo di maturazione del piano, con contropartita un debito nello stato patrimoniale. Le variazioni di *fair value* della passività successive alla data di maturazione vengono rilevate a conto economico.

Strumenti finanziari derivati

Derivati qualificabili come strumenti di copertura efficaci dei flussi finanziari ("cash flow hedge")

Tali strumenti finanziari derivati sono inizialmente rilevati al valore equo alla data in cui il contratto derivato è sottoscritto e, successivamente, sono valutati nuovamente al valore equo.

In relazione a tali strumenti, il Gruppo documenta in modo formale, a partire dall'inizio della copertura stessa, la relazione di copertura tra lo strumento di copertura e l'elemento coperto, gli obiettivi della gestione del rischio e la strategia perseguita nell'effettuare la copertura.

Si segnala che il Gruppo ha implementato, al fine dell'applicazione del *cash flow hedge*, delle relazioni di copertura "di tipo dinamico" tra il portafoglio di derivati ed i finanziamenti in essere con riferimento alle società collegate e *joint venture*; tale approccio consente di rivedere e ridefinire, su base trimestrale, la strategia di *hedging* in funzione delle previsioni di rimborso dei finanziamenti strettamente legate all'andamento del *business plan* delle varie iniziative.

Il Gruppo documenta altresì la valutazione dell'efficacia dello strumento di copertura nel compensare le variazioni nei flussi finanziari attribuibili al rischio coperto. Tale valutazione è effettuata all'inizio della copertura ed in misura continuativa per tutta la sua durata.

La porzione efficace dell'aggiustamento di *fair value* del derivato che è stato designato e che è qualificabile come strumento di copertura viene rilevata direttamente a patrimonio netto, mentre la parte inefficace viene rilevata a conto economico.

Gli importi che sono stati rilevati direttamente nel patrimonio netto vengono riflessi nel conto economico nell'esercizio in cui l'elemento coperto produce un effetto sul conto economico.

Quando uno strumento di copertura giunge a maturazione o è ceduto, cessato od esercitato, oppure non soddisfa più le condizioni per essere designato come di copertura, oppure nel caso in cui il Gruppo revochi la designazione, i relativi aggiustamenti di *fair value* cumulati nel patrimonio netto sono iscritti a conto economico. Solo in specifici casi, qualora l'elemento coperto manifesterà i suoi effetti in futuro sul conto economico, una parte degli aggiustamenti di *fair value* cumulati nel patrimonio netto rimane sospesa e successivamente riclassificata a conto economico negli esercizi durante i quali l'attività finanziaria acquisita o la passività finanziaria assunta ha un effetto sullo stesso.

Gli acquisti e le vendite di tali strumenti finanziari derivati, effettuati sempre in un contesto di copertura, sono contabilizzati alla data di regolamento.

Derivati non qualificabili come strumenti di copertura

Gli aggiustamenti di *fair value* di strumenti derivati non qualificabili come strumenti di copertura sono rilevati immediatamente a conto economico.

Determinazione del *fair value* degli strumenti finanziari

Il *fair value* di strumenti finanziari quotati in un mercato attivo si basa sui prezzi di mercato alla data di bilancio. I prezzi di mercato utilizzati per i derivati sono i *bid price*, mentre per le passività finanziarie sono gli *ask price*. Il *fair value* di strumenti che non sono quotati in un mercato attivo è determinato utilizzando tecniche di valutazione, basate su una serie di metodi e assunzioni legate a condizioni di mercato alla data di bilancio.

Il *fair value* degli *interest rate swap* è calcolato in base al valore attuale dei previsti flussi di cassa futuri.

Il *fair value* dei contratti a termine su valute è determinato usando il tasso di cambio a termine alla data di bilancio.

Imposte

Le imposte correnti sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione delle vigenti normative fiscali del Paese.

Le imposte differite sono calcolate applicando alle differenze temporanee esistenti tra il valore di bilancio di attività e passività ed il loro valore fiscale (c.d. *"liability method"*) le aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nell'anno in cui tali attività si realizzeranno o tali passività si estingueranno considerando le aliquote in vigore o quelle già emanate alla data di bilancio, ad eccezione dell'avviamento non deducibile fiscalmente e di quelle differenze derivanti da investimenti in società controllate per i quali è probabile che, nel prevedibile futuro, la differenza temporanea non si annullerà.

Le imposte differite non sono attualizzate e sono classificate tra le attività/passività non correnti.

Le imposte differite attive sulle perdite fiscali a nuovo, nonché sulle differenze temporanee, sono contabilizzate solo quando sussiste la probabilità di recupero futuro.

Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale e quando vi è un diritto legale di compensazione. Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili, nei rispettivi ordinamenti dei paesi in cui il Gruppo opera, negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.

Le imposte differite attive e passive sono accreditate o addebitate a patrimonio netto se si riferiscono a voci che sono accreditate o addebitate direttamente a patrimonio netto nel periodo o nei periodi precedenti.

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

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

Gli oneri e i proventi da consolidato fiscale sono calcolati sulla base di quanto previsto dal Regolamento del consolidato fiscale Prelios. In particolare la società consolidante riconosce ai sensi dell'articolo 16 del Regolamento una remunerazione alle società consolidate che dispongano di perdite fiscali in misura pari all'aliquota IRES vigente e nei limiti delle aspettative di remunerazione nell'esercizio delle perdite fiscali.

Gli effetti dell'opzione per il consolidato fiscale hanno effetto per il triennio 2010-2011-2012 salvo interruzione anticipata causa perdita del controllo della consolidata o esercizio sociale non coincidente con la consolidante.

PATRIMONIO NETTO

Azioni proprie

Le azioni proprie sono classificate a riduzione del patrimonio netto.

Nel caso di vendita o cancellazione di azioni proprie, gli utili/perdite conseguenti sono rilevati nel patrimonio netto.

Costi per operazioni sul capitale

I costi direttamente attribuibili ad operazioni sul capitale sono contabilizzati a diretta riduzione del patrimonio netto.

CONTO ECONOMICO

Ricavi e costi

I ricavi ed i costi sono esposti secondo il principio della competenza economica.

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi sono valutati al *fair value* del corrispettivo ricevuto o spettante, secondo le modalità di seguito presentate.

Vendite di beni

I ricavi per vendite di beni sono rilevati solo quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- i rischi significativi e i benefici connessi alla proprietà dei beni sono stati trasferiti all'acquirente;
- l'effettivo controllo sui beni oggetto della transazione ed il normale livello continuativo di attività associate con la proprietà sono cessate;
- il valore dei ricavi è determinabile in maniera attendibile;
- è probabile che i benefici economici derivanti dalla vendita saranno fruiti dall'impresa;
- i costi sostenuti o da sostenere sono determinabili in modo attendibile.

In particolare con riferimento alle vendite di beni immobili il ricavo è normalmente rilevato nel momento in cui la proprietà è trasferita all'acquirente corrispondente alla data del rogito. Nei casi in cui la natura e la misura del coinvolgimento del venditore siano tali da comportare che i rischi e i benefici relativi alla proprietà non siano di fatto trasferiti, il momento di rilevazione dei ricavi è differito fino alla data in cui tale trasferimento può considerarsi avvenuto.

Prestazioni di servizi

Il ricavo di un'operazione per prestazione di servizi è rilevato solo quando i risultati della transazione possono essere attendibilmente stimati, con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio. I risultati di un'operazione possono essere attendibilmente stimati quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- l'ammontare dei ricavi può essere determinato in maniera attendibile;
- è probabile che l'impresa fruirà dei benefici economici derivanti dall'operazione;
- lo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio può essere attendibilmente misurato; e
- i costi sostenuti per l'operazione ed i costi da sostenere per completarla possono essere determinati in modo attendibile.

Interessi

Gli interessi sono rilevati con un criterio temporale che consideri il rendimento effettivo dell'attività o della passività.

Dividendi

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'assemblea dei soci che delibera sulla distribuzione dei dividendi.

I dividendi ricevuti da società valutate con il metodo del patrimonio netto (*collegate e joint venture*) sono registrati a riduzione del valore della partecipazione.

Utile per azione

L'utile base per azione è calcolato dividendo il risultato economico del Gruppo per la media ponderata delle azioni in circolazione durante l'esercizio. Ai fini del calcolo dell'utile diluito per azione, la media ponderata delle azioni in circolazione è modificata assumendo la conversione di tutte le azioni aventi potenziale effetto diluitivo.

6.4. Politica di gestione dei rischi finanziari ed informazioni integrative su strumenti finanziari

Oltre a quanto già esposto nella relazione degli amministratori sulla gestione in merito alla ristrutturazione del debito, le principali passività finanziarie del Gruppo, diverse dai derivati, comprendono i prestiti ed i finanziamenti bancari, i debiti commerciali ed i debiti diversi.

L'obiettivo principale di tali passività è di finanziare le attività operative e di investimento del Gruppo.

Il Gruppo ha crediti finanziari, crediti commerciali ed altri crediti, disponibilità liquide e depositi a breve termine che si originano direttamente dall'attività operativa e di investimento. Il Gruppo detiene inoltre attività finanziarie disponibili per la vendita e, con finalità di copertura, sottoscrive contratti derivati.

La gestione dei rischi finanziari è parte integrante della gestione delle attività del Gruppo Prelios.

Le politiche di gestione dei rischi finanziari del Gruppo tendono alla copertura parziale del rischio cambio ed all'attenuazione

dell'esposizione ai tassi di interesse, attuate anche mediante l'utilizzo di selezionati strumenti finanziari derivati.

In particolare la gestione di tali rischi finanziari è svolta centralmente sulla base di linee guida definite dalla direzione Finance, finalizzate a assicurare il management di Gruppo che le attività che comportano un rischio finanziario sono governate con appropriate politiche aziendali e procedure adeguate e che i rischi finanziari sono identificati, valutati e gestiti in coerenza con la propensione al rischio del Gruppo. Secondo tali direttive, il Gruppo utilizza contratti derivati in relazione a sottostanti attività o passività finanziarie od a future transazioni.

La gestione dei rischi finanziari è centralizzata presso la funzione Finance & Treasury, che ha il compito di valutare i rischi e proporre le eventuali strategie di copertura ed attuare le coperture condivise con il management di Gruppo.

La funzione Finance & Treasury agisce direttamente sul mercato coordinando l'attività delle società controllate e monitorando trimestralmente l'attività delle partecipate al fine di sottoporre ai consigli di amministrazione delle iniziative gestite gli strumenti per le opportune decisioni.

In particolare:

- definisce il livello di copertura del debito a tasso variabile (con strumenti derivati) in sede di piano di gestione e/o quando si presentano modifiche e/o cambiamenti rilevanti (i.e. modifiche quadro macroeconomico, modifiche significative dei tassi) che determinano una revisione;
- negozia con le banche le linee di finanziamento corporate sulla base delle indicazioni definite dalla direzione.

Tipologia di rischi finanziari

Il Gruppo, nell'ordinario svolgimento delle proprie attività operative, risulta esposto ai seguenti rischi finanziari:

- rischio di cambio: derivante dalla variazione dei tassi di cambio connessi alle attività finanziarie originate ed alle passività finanziarie assunte;
- rischio di tasso d'interesse: derivante dalla variazione dei tassi di interesse connessi alle attività finanziarie originate ed alle passività finanziarie assunte;
- rischio di prezzo associato ad attività finanziarie: derivante dalla variazione dei prezzi di mercato connessi alle attività finanziarie originate ed alle passività finanziarie assunte;
- rischio di credito: rappresentato dal rischio di inadempimento di obbligazioni assunte dalla controparte in relazione agli impegni di liquidità del Gruppo;
- rischio di liquidità: connesso alla esigenza di far fronte agli impegni finanziari nel breve termine.

La misura dell'esposizione ai diversi rischi di mercato è effettuata, così come previsto dall'applicazione dell'IFRS7, mediante l'analisi di sensitività, attraverso la quale vengono illustrati gli effetti indotti da una variazione nei livelli delle variabili rilevanti nei diversi mercati di riferimento sugli oneri e proventi della gestione finanziaria e direttamente sul patrimonio netto.

L'analisi di sensitività è stata condotta sulla base delle ipotesi ed assunzioni di seguito riportate:

- le analisi di sensitività sono state effettuate applicando variazioni ragionevolmente possibili delle variabili rilevanti di rischio ai valori di bilancio al 31 dicembre 2012 assumendo che tali valori siano rappresentativi dell'intero esercizio;
- le variazioni di valore degli strumenti finanziari designati in una relazione di copertura di flussi di cassa, indotte da variazioni di tassi di interesse, generano un impatto sul livello del debito e sul patrimonio netto e sono pertanto presi in considerazione nella presente analisi;
- le variazioni di valore, indotte da variazioni nei tassi di interesse di riferimento, degli strumenti finanziari a tasso variabile, diversi dagli strumenti derivati, che non sono parte di una relazione di copertura di flussi di cassa, generano un impatto sui proventi e oneri finanziari dell'esercizio; essi, pertanto, sono presi in considerazione nella presente analisi.

Sono di seguito descritte le politiche di gestione e l'analisi di sensitività circa i suddetti rischi finanziari da parte del Gruppo Prelios.

Rischio di cambio

Il rischio di cambio è il rischio che il *fair value* od i flussi di cassa futuri di un'attività o passività finanziaria si modifichino a seguito di variazioni dei tassi di cambio. L'esposizione del Gruppo al rischio di variazioni dei tassi di cambio si riferisce principalmente alle attività operative del Gruppo (*rischio di cambio transattivo*) ed agli investimenti netti del Gruppo in controllate estere (*rischio di cambio traslativo*).

a) rischio di cambio transattivo

Il Gruppo è attivo a livello internazionale in Europa ed è in minima parte esposto al rischio di cambio transattivo, originato dall'esposizione in valute diverse dall'euro, principalmente in zloty polacchi. Di conseguenza una variazione dei tassi di cambio non produce effetti significativi sul conto economico.

Tale rischio è esclusivamente riferito ai crediti per finanziamenti soci vantati verso *joint venture* per iniziative immobiliari in Polonia ed è gestito dalla funzione Finance & Treasury di Gruppo, responsabile di valutare e gestire la posizione netta per valuta, in accordo con le linee guida ed i vincoli prefissati, mediante la negoziazione di contratti derivati di copertura, tipicamente contratti a termine.

Al 31 dicembre 2012 il Gruppo ha in essere contratti a termine con finalità di copertura, ancorchè non designati come tali ai sensi dello IAS 39, per circa 20,6 milioni di euro relativi ai crediti per finanziamento soci accordati alle *joint venture* polacche e per circa 3,7 milioni di euro relativi al finanziamento accordato alla capogruppo Prelios S.p.A. da parte di Prelios Polska S.p.zo.o..

L'impatto netto a conto economico delle poste denominate in valuta al 31 dicembre 2012 è negativo per circa 0,4 milioni di euro, comprensivo dei costi rilevati sui contratti di copertura cambi in essere al 31 dicembre 2012.

L'esposizione del Gruppo alle variazioni dei cambi per tutte le altre valute estere non è materiale e, pertanto, non è oggetto di analisi di sensitività.

b) rischio di cambio traslativo

Il Gruppo Prelios detiene un'unica partecipazione di controllo in una società che redige il bilancio in valuta diversa dall'euro (zloty), che è la valuta di riferimento per il Gruppo. Ciò espone il Gruppo ad un limitato rischio di cambio traslativo, in quanto fluttuazioni nei tassi di cambio dello zloty rispetto alla valuta di consolidamento (euro) possono comportare variazioni nel valore del patrimonio netto consolidato.

Le principali esposizioni al rischio di cambio traslativo sono monitorate attentamente e sinora la scelta del Gruppo è stata quella di non coprirsi a fronte di tale esposizione.

Il patrimonio netto totale consolidato è espresso fondamentalmente in euro, pertanto un ipotetico apprezzamento/deprezzamento di tali valute rispetto all'euro non produrrebbe effetti significativi sul totale patrimonio netto consolidato.

Rischio di tasso di interesse

Il rischio di tasso d'interesse è il rischio che il *fair value* od i flussi di cassa futuri di un'attività o passività finanziaria si modificheranno a causa delle variazioni nei tassi d'interesse di mercato. L'esposizione del Gruppo al rischio di variazioni nei tassi d'interesse di mercato è correlata in prima istanza all'indebitamento di lungo periodo con tasso d'interesse variabile.

La funzione Finance & Treasury riceve da un consulente esterno di riconosciuta professionalità la stima dell'impatto prodotto da variazioni della curva dei tassi di interesse sul valore dei derivati (*mark to market*).

Poichè il debito della capogruppo e delle controllate è quasi integralmente a tasso variabile, la funzione Finance & Treasury gestisce il rischio di incrementi dei tassi di interesse mediante compensazioni con crediti finanziari a tasso variabile e, per l'esposizione rimanente, con l'eventuale ricorso a contratti derivati.

Per quanto riguarda le società collegate e *joint venture* la politica di copertura del debito a tasso variabile viene definita in sede negoziale di concerto con i partner delle iniziative di investimento e gli istituti finanziatori.

La funzione Finance & Treasury monitora periodicamente tali strumenti di copertura nell'ambito delle linee guida del mandato di gestione in essere e, ove necessario, propone agli organi deliberanti eventuali azioni correttive.

Nonostante tali derivati abbiano esclusivamente finalità di copertura, la loro designazione come strumenti di copertura ai fini dello IAS 39 viene valutata sulla base dell'apprezzamento dei requisiti previsti dallo IAS 39 da parte della direzione Finance & Treasury.

Per determinare l'importo del debito non coperto, la funzione Finance & Treasury utilizza le informazioni rese disponibili dalla funzione Administration and Financial Statements sulla posizione finanziaria netta e sul debito delle società partecipate.

Si evidenziano di seguito gli effetti sul risultato netto e quelli sul patrimonio netto totale derivanti da una variazione simulata in aumento od in diminuzione di 0,10% per un anno nel livello dei tassi di interesse a cui è esposto il Gruppo Prelios a parità di altre condizioni:

in migliaia di euro	0,10%		-0,10%	
	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2012	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2011	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2012	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2011
Impatto sul risultato netto				
- società consolidate integralmente	112	(103)	(112)	103
- società valutate con il metodo del patrimonio netto	(819)	(783)	843	799
Totale impatto sul risultato netto	(707)	(885)	731	902
Impatto sul patrimonio netto				
- società consolidate integralmente	112	(103)	(112)	103
- società valutate con il metodo del patrimonio netto	(456)	(212)	547	374
Totale impatto sul patrimonio netto	(344)	(315)	435	477

Ai fini dell'analisi di sensitività si segnala che l'esposizione alla variabilità dei tassi del debito *corporate* è stata calcolata considerando la copertura fornita dai contratti derivati su un nozionale di 170 milioni di euro.

In merito all'analisi sul debito *corporate* si segnala tuttavia che, dal momento che l'attuale struttura finanziaria e le previsioni ad oggi sviluppabili evidenziano l'incapacità a generare, con la gestione ordinaria, flussi di cassa sufficienti a fronteggiare gli impegni nei confronti delle banche finanziatrici, in assenza della revisione della struttura finanziaria e rimodulazione del relativo debito con l'accordo di tutti i finanziatori, in data 28 dicembre 2012, Prelios e le Banche Finanziatrici hanno raggiunto un accordo relativo al differimento delle scadenze previste dal Contratto di Finanziamento Club Deal come ampiamente descritto nella relazione degli amministratori sulla gestione.

Si consideri che tale simulazione viene effettuata, relativamente all'esercizio successivo, sulla base del fixing del primo trimestre e del primo semestre di riferimento (previo controllo con la funzione Administration and Financial Statements) con simulazioni per i successivi tre trimestri ed il successivo semestre dell'anno.

Tale simulazione include l'effetto su (i) oneri/proventi finanziari dei debiti e crediti a tasso variabile, (ii) oneri/proventi liquidati degli strumenti derivati in tassi, (iii) variazione di *fair value* degli strumenti derivati in tassi; sono calcolate a livello di risultato netto sia per le società controllate che per i risultati da partecipazione di società collegate e *joint venture*.

Tali impatti si riferiscono sia alle società consolidate integralmente sia a quelle valutate con il metodo del patrimonio netto, considerate per la percentuale partecipativa detenuta dal Gruppo Prelios.

L'impatto diretto sul patrimonio netto è legato alla variazione di *fair value* dei derivati in *cash flow hedge*, in virtù dell'applicazione dei principi contabili internazionali che regolano l'*hedge accounting*, che prevedono che la valorizzazione al *fair value* (*mark to market*) di tali strumenti venga accantonata in un'apposita riserva del patrimonio netto.

Rischio di prezzo associato ad attività finanziarie

Il rischio di prezzo è rappresentato dalla possibilità che il valore di un'attività o di una passività finanziaria vari in seguito a variazioni dei prezzi di mercato (diverse da quelle relative alle valute ed ai tassi), tanto nel caso in cui tali variazioni derivino da fattori specifici dell'attività o passività finanziaria o dell'emittente della passività finanziaria, quanto nel caso in cui tali variazioni derivino da fattori di mercato.

In particolare il Gruppo Prelios è esposto al rischio di prezzo limitatamente alla volatilità dei fondi immobiliari partecipati quotati sulla Borsa di Milano e su fondi immobiliari chiusi non quotati classificati nel bilancio consolidato come "attività finanziarie disponibili per la vendita" o "partecipazioni possedute per la vendita", la cui variazione di *fair value* è rilevata rispettivamente nel patrimonio netto e nel conto economico. A parità di altre condizioni, un'ipotetica variazione in aumento od in diminuzione del 5% dei suddetti parametri avrebbe comportato un impatto non significativo sul patrimonio netto del Gruppo.

Rischio di credito

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione del Gruppo a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti sia commerciali che finanziarie. Tale rischio discende principalmente da fattori economico-fi-

nanziari, ovvero dalla possibilità che si verifichi una situazione di *default* di una controparte.

Il Gruppo è esposto al rischio di credito dalle sue attività operative (soprattutto per crediti commerciali, note di credito e crediti *Non Performing Loan*) e dalle sue attività di finanziamento.

Al fine di limitare tale rischio, per quanto riguarda le controparti commerciali, il Gruppo ha in essere procedure per la valutazione della potenzialità e della solidità finanziaria della clientela, nonché il monitoraggio da parte del Credit Manager di Gruppo dei flussi di incassi attesi e le eventuali azioni di recupero. Il Credit Manager predispone l'analisi dei crediti scaduti ed a scadere che vengono svalutati in base alle politiche di Gruppo. I crediti svalutati includono sia singole posizioni significative oggetto di svalutazione individuale in funzione di elementi di rischio peculiari, sia posizioni con caratteristiche simili dal punto di vista del rischio credito raggruppate e svalutate su base collettiva in funzione dell'inesigibilità media stimata.

Tali procedure hanno come obiettivo la definizione di limiti di fido per la clientela, al superamento dei quali si attua di norma il blocco delle forniture.

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

Il Gruppo è caratterizzato da un'elevata concentrazione del rischio di credito verso clienti (società e fondi di investimento) del settore *real estate*.

L'informativa relativa alla massima esposizione al rischio di credito, rappresentata dal valore lordo dei crediti, è contenuta nelle successive note illustrative relative rispettivamente ai crediti commerciali ed agli altri crediti.

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità è strettamente connesso e costantemente monitorato in relazione alle esigenze del Gruppo in rapporto alle iniziative volte al rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Dal momento che l'attuale struttura finanziaria e le previsioni ad oggi sviluppabili evidenziano l'incapacità a generare, con la gestione ordinaria, flussi di cassa sufficienti a fronteggiare gli impegni nei confronti delle banche finanziatrici, in assenza della revisione della struttura finanziaria e rimodulazione del relativo debito con l'accordo di tutti i finanziatori, in data 28 dicembre 2012, Prelios e le Banche Finanziatrici hanno raggiunto un accordo relativo al differimento delle scadenze previste dal Contratto di Finanziamento Club Deal. In base a tale accordo, le Banche Finanziatrici hanno concesso a Prelios un ulteriore differimento degli obblighi di pagamento alla data anteriore tra (a) il 31 marzo 2013 e (b) la data in cui sia data esecuzione all'operazione ovvero siano interrotte le trattative tra Feidos e Prelios, al fine di consentire alla stessa l'adempimento dei propri impegni in considerazione del previsto perfezionamento dell'operazione.

In tale scenario vi è pertanto la ragionevole aspettativa di dar seguito all'operazione di ristrutturazione del debito e di ricapitalizzazione come indicato in dettaglio al paragrafo 6.2.

Nella gestione ordinaria, il rischio di liquidità rappresenta il rischio che le risorse finanziarie disponibili non siano sufficienti per far fronte alle obbligazioni finanziarie e commerciali nei termini e nelle scadenze prestabiliti. Il mancato rispetto delle scadenze dei piani finanziari può comportare la violazione di alcuni *covenant* bancari con conseguente diritto delle controparti di richiedere l'estinzione anticipata del debito.

I principali strumenti utilizzati dal Gruppo per la gestione del rischio di liquidità sono costituiti da piani finanziari pluriennali ed annuali e da piani di tesoreria a breve termine per consentire una completa e corretta rilevazione e misurazione dei flussi monetari previsti in entrata e in uscita. Gli eventuali scostamenti tra i piani e i dati consuntivi sono oggetto di costante analisi.

Tale rischio viene gestito dalla funzione Finance & Treasury attraverso il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide e/o titoli a breve termine facilmente smobilizzabili e/o la disponibilità di fondi ottenibili tramite un adeguato ammontare di linee di credito.

La negoziazione dei rapporti bancari avviene centralmente, al fine di assicurare la copertura delle esigenze finanziarie di breve e medio periodo al minor costo possibile.

La gestione delle risorse finanziarie, in particolare dei flussi di incasso e pagamento, è demandata, invece, ai singoli Paesi in modo da limitare il rischio di liquidità ed il mancato rispetto delle varie normative valutarie e fiscali locali.

Ad esclusione della linea di credito accordata da Banca Intesa, utilizzabile a determinate condizioni, al 31 dicembre 2012 le linee di credito per cassa in essere risultano utilizzate per il 100%.

La funzione Finance & Treasury, sulla base dei dati di bilancio, predispone un prospetto con evidenza delle scadenze delle passività finanziarie, limitatamente alle esposizioni delle società consolidate integralmente (entro 1 anno, tra 1 e 2 anni, tra 2 e 5 anni, oltre i 5 anni), effettuando una stima degli interessi da pagare con riferimento ai debiti nominali outstanding.

Le scadenze delle passività finanziarie, limitatamente alle esposizioni delle società consolidate integralmente, al 31 dicembre 2012 sono così sintetizzabili:

	Valore contabile	Flussi finanziari contrattuali	entro 1 anno	tra 1 e 2 anni	tra 2 e 5 anni	oltre 5 anni
Debiti verso banche e altri finanziatori	565.732	660.382	179.890	287.757	190.535	2.200
Debiti commerciali	49.375	49.375	49.375	-	-	-
Altri debiti	65.036	65.036	64.060	64	153	759
Totale	680.143	774.793	293.325	287.821	190.688	2.959

Le scadenze delle passività finanziarie al 31 dicembre 2011 sono così sintetizzabili:

	Valore contabile	Flussi finanziari contrattuali	entro 1 anno	tra 1 e 2 anni	tra 2 e 5 anni	oltre 5 anni
Debiti verso banche e altri finanziatori	525.760	681.425	80.907	107.659	324.538	168.321
Debiti commerciali	74.852	74.852	74.852	-	-	-
Altri debiti	65.993	65.993	62.144	75	353	3.421
Totale	666.605	822.270	217.903	107.734	324.891	171.742

I debiti commerciali includono la quota di debiti verso terzi scaduta da oltre 90 giorni per un importo pari al 31 dicembre 2012 a circa 1,1 milioni di euro.

Informazioni integrative su strumenti finanziari

Categorie di attività e passività finanziarie

A complemento delle analisi richieste dall'IFRS 7, nella tabella che segue sono riportati i valori contabili per ogni classe di attività e passività finanziaria identificata dagli IFRS, con l'indicazione dei criteri di valutazione applicati:

	Nota	31.12.2012			31.12.2011		
		Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato							
Altre attività finanziarie	4	193	193	-	193	193	-
Finanziamenti e crediti							
Crediti commerciali	6	63.891	-	63.891	78.074	-	78.074
Altri crediti	7	249.496	213.579	35.917	365.347	319.359	45.988
Disponibilità liquide	10	45.090	-	45.090	37.684	-	37.684
Attività finanziarie disponibili per la vendita							
Altre attività finanziarie	4	12.931	12.931	-	17.933	17.933	-
Depositi vincolati							
Altre attività finanziarie	4	3.453	3.453	-	6.580	6.580	-
TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE		375.054	230.156	144.898	505.811	344.065	161.746

	Nota	31.12.2012			31.12.2011		
		Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato							
Debiti verso banche e altri finanziatori	15	565.732	420.993	144.739	525.760	488.802	36.958
Debiti commerciali	16	49.375	–	49.375	74.852	–	74.852
Altri debiti	17	65.036	976	64.060	65.993	3.849	62.144
Strumenti finanziari di copertura							
Strumenti finanziari derivati	21	2.526	–	2.526	–	–	–
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE		682.669	421.969	260.700	666.605	492.651	173.954

Livelli gerarchici di valutazione del fair value

In relazione agli strumenti finanziari valutati al *fair value*, l'IFRS 7 richiede che tali strumenti siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli *input* utilizzati nella determinazione del *fair value*. Si distinguono i seguenti livelli:

- Livello 1 – determinazione del *fair value* in base a prezzi quotati in mercati attivi per identici *assets* o *liabilities*;
- Livello 2 – determinazione del *fair value* in base a *input* diversi da prezzi quotati inclusi nel "Livello 1", ma che sono osservabili direttamente (come nel caso dei prezzi) od indirettamente (cioè in quanto derivati dai prezzi);
- Livello 3 – determinazione del *fair value* in base a modelli di valutazione i cui *input* non sono basati su dati di mercato osservabili.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività che sono valutate al *fair value* al 31 dicembre 2012, suddivise nei tre livelli sopra definiti:

	Nota	Valore contabile al 31.12.2012	LIVELLO 1	LIVELLO 2	LIVELLO 3
ATTIVITÀ FINANZIARIE					
Attività finanziarie disponibili per la vendita	2	12.931	2.055	9.866	1.010
– partecipazioni in altre società	2	1.010	–	–	1.010
– fondi immobiliari chiusi	2	11.921	2.055	9.866	–
PASSIVITÀ FINANZIARIE					
Strumenti finanziari di copertura					
Strumenti finanziari derivati	21	–	–	2.526	–

Nel corso del 2012, così come nel periodo comparativo, non vi sono stati trasferimenti tra i livelli gerarchici del *fair value*, nè cambiamenti nella destinazione delle attività finanziarie che abbiano comportato una differente classificazione delle attività stesse.

La seguente tabella evidenzia le variazioni intervenute nel livello 3 nel corso del 2012:

Saldo iniziale 01.01.2012	2.661
Decrementi	(509)
Svalutazioni	(1.142)
Saldo finale 31.12.2012	1.010

Nel corso dell'esercizio non vi sono stati trasferimenti dal livello 3 ad altri livelli e viceversa.

6.5. Politica di gestione del capitale

Come ampiamente descritto nella relazione degli amministratori sulla gestione, la Società, al fine di rilanciare le prospettive di sviluppo industriale nonché il rafforzamento patrimoniale ed il riequilibrio della struttura finanziaria complessiva, ha avviato nel 2012 iniziative finalizzate ad attrarre, anche tramite processi competitivi, investitori terzi e possibili partners industriali. In tale contesto i principali indicatori utilizzati dal Gruppo in passato per la gestione del capitale (ROE, Gearing e Posizione Finanziaria Netta) torneranno ad assumere significatività solo al completamento della già citata operazione straordinaria.

6.6 Stime ed assunzioni

La preparazione del bilancio consolidato comporta per il management la necessità di effettuare stime e assunzioni che, in talune circostanze, poggiano su difficili e soggettive valutazioni basate sull'esperienza storica, e assunzioni che vengono, di volta in volta, considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle circostanze, con particolare riferimento alle previsioni in merito a tempistica e valori delle operazioni di cessione previste nei piani aziendali.

L'attendibilità di tali stime ha effetto sull'adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio, sui valori delle attività e passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data di bilancio, nonché sull'ammontare dei ricavi e dei costi nel periodo di riferimento. I risultati che si consuntiveranno potrebbero pertanto differire da tali stime. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione ad esse apportate sono riflesse a conto economico nel periodo in cui avviene la revisione di stima se la revisione stessa ha effetti solo su tale periodo, o anche nei periodi successivi se la revisione ha effetti sia sull'esercizio corrente, sia su quelli futuri.

In questo contesto si segnala che la situazione causata dall'attuale crisi economica e finanziaria ha comportato la necessità di effettuare assunzioni riguardanti l'andamento futuro caratterizzate da significativa incertezza, per cui non si può escludere il concretizzarsi, nel prossimo periodo, di risultati diversi da quanto stimato e che quindi potrebbero richiedere rettifiche, ad oggi ovviamente né stimabili né prevedibili, anche significative, al valore contabile delle relative voci.

Le principali fattispecie per le quali è maggiormente richiesto l'utilizzo di stime e di valutazioni da parte della direzione aziendale sono:

- la valutazione sulla recuperabilità delle immobilizzazioni immateriali e la definizione della vita utile delle stesse;
- la valutazione delle partecipazioni in collegate e *joint venture*, unitamente alla valutazione della recuperabilità dei crediti finanziari eventualmente vantati nei confronti delle stesse;
- la determinazione del *fair value* degli immobili e del valore di realizzo delle rimanenze;
- le stime delle potenziali passività a fronte dei contenziosi fiscali e legali in essere come meglio descritto ai paragrafi 8.8 e 8.12 della relazione sulla gestione;
- la quantificazione delle perdite di valore dei crediti (in particolare con riferimento alla determinazione del costo ammortizzato dei crediti *non performing*) e delle attività finanziarie e la stima delle passività ritenute probabili ed iscritte tra i fondi rischi ed oneri;
- le stime e le assunzioni sulla recuperabilità delle imposte anticipate.

Le stime e assunzioni che determinano un significativo rischio di causare variazioni nei valori contabili di attività e passività sono principalmente relative al goodwill, alla valutazione del portafoglio immobiliare ed alla valutazione dei crediti *non performing* in relazione agli effetti che questa può avere sul valore degli investimenti in imprese collegate e *joint venture*. Con riferimento al goodwill il Gruppo almeno annualmente od in presenza di indicatori specifici di perdita di valore verifica se lo stesso debba essere assoggettato a "*impairment*" in accordo con i principi contabili. Il valore del portafoglio immobiliare è verificato almeno semestralmente sulla base di perizie indipendenti ed il valore dei crediti *non performing* è valutato in base al periodico aggiornamento delle stime dei flussi di cassa attesi.

I valori dell'attivo riferibili ai portafogli immobiliari ed ai NPL, ovvero al valore delle partecipazioni dei veicoli societari proprietari, sono valutati, sulla base delle rispettive perizie o modelli valutativi, assumendo un processo di valorizzazione e cessione sul mercato nell'ambito del normale ciclo aziendale, possibile solo con il completamento dell'operazione di ristrutturazione del debito e rafforzamento patrimoniale in corso di realizzazione, che consentirà al Gruppo di operare sul mercato secondo obiettivi di massimizzazione dei valori nel medio termine, coerenti con il proprio piano e senza pertanto agire come *forced seller* con l'obiettivo di realizzazione di flussi di cassa di breve termine.

L'approvazione del piano strategico della Società, anche nella prospettiva di operazioni di carattere straordinario, ha comportato l'esigenza di una verifica, già sulla situazione al 30 settembre 2012, della determinazione della stima dei valori d'uso degli avviamenti iscritti a bilancio. I risultati dell'analisi effettuata dal management con il supporto di un esperto indipendente hanno determinato un *impairment loss* limitato a circa 2,5 milioni di euro relativo alla sola *Cash Generating Unit Credit Servicing*, a cui sono stati integrati altri 0,9 milioni di euro allineando il valore consolidato dell'avviamento a quello civilistico. I valori recu-

perabili sono stati determinati basandosi sulla determinazione del maggiore fra il *fair value*, dedotti i costi di vendita, ed il "valore in uso", ad eccezione di quelle eventuali poste dell'attivo per le quali è attesa una cessione nel breve termine e il cui valore di libro è stato allineato al presunto valore di cessione, ove inferiore.

In occasione della chiusura del bilancio al 31 dicembre 2012, il management ha condotto un'analisi interna di scostamento dei risultati a breve termine rispetto a quanto preventivato nel piano quadriennale ed ha chiesto al menzionato esperto indipendente un supporto anche in termini di macro analisi sulle principali variabili esogene e sulla configurazione del costo del capitale. In costanza dei piani di riferimento utilizzati a base del processo valutativo sviluppato dall'esperto indipendente, che sono stati approvati a livello consolidato dal Consiglio di Amministrazione della capogruppo, nonché delle diverse società rappresentanti le principali CGU, è emersa l'esclusione di indicatori tali da rendere necessario un aggiornamento dell'*impairment test* condotto sulla situazione al 30 settembre 2012.

Relativamente all'investimento Highstreet, si ricorda che lo stesso dal 2010 è stato interessato da un significativo processo di ristrutturazione nell'ambito degli accordi definiti con il tenant che hanno comportato una ridefinizione delle strategie di gestione dell'investimento, nonché nuovi accordi con gli istituti di credito che finanziano l'iniziativa. Tali accordi costituiscono, nella sostanza, un privilegio rispetto ad altri creditori nell'attribuzione delle risorse finanziarie residue ai soci, consentendo di prevedere pertanto un recupero di mezzi finanziari superiore rispetto all'assegnazione pro-quota dell'*equity* residuo. Il mutato scenario di gestione dell'investimento, da una logica di continuità operativa ad una logica di uscita dall'iniziativa, ha, così, portato contabilmente all'interruzione, a partire dall'esercizio 2010, della valutazione con il metodo del patrimonio netto finalizzata alla rilevazione pro-quota di risultati di gestione, che divengono, in sostanza, ininfluenti ai fini della valutazione del capitale netto investito ormai limitato al solo credito finanziario, rendendo maggiormente conforme alla natura della voce di bilancio una valutazione della recuperabilità del credito finanziario residuo mediante l'analisi dei flussi di cassa attesi dalla chiusura della *joint venture*, possibile al completamento della *dismission* del patrimonio Highstreet. Tale valutazione di recuperabilità è basata sulla stima di flussi finanziari derivanti dalle future cessioni del portafoglio, che dipenderanno dall'effettiva realizzazione delle vendite nei termini previsti; eventuali differenti condizioni di vendita sono in grado di influire significativamente sul valore del credito iscritto in bilancio.

6.7 Stagionalità

L'andamento dei ricavi non risente di significative dinamiche connesse a fattori di stagionalità.

6.8. Informazioni sullo stato patrimoniale consolidato e sul conto economico consolidato

Si ricorda che, ove non diversamente indicato, gli importi sono espressi in migliaia di euro.

Le note esplicative di seguito esposte fanno riferimento agli schemi di bilancio di cui ai paragrafi 1. e 2..

ATTIVITA'

Nota 1. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Ammontano a 1.615 migliaia di euro con un decremento netto di 3.189 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011 e risultano così composte:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Costo storico	F.do Amm.to/Sval.ni	Valore Netto	Costo storico	F.do Amm.to/Sval.ni	Valore Netto
Fabbricati	1.000	(898)	102	6.290	(3.705)	2.585
Impianti e macchinari	1.716	(1.531)	185	2.277	(1.976)	301
Attrezzature industriali e commerciali	282	(123)	159	115	(104)	11
Altri beni di cui:	14.232	(13.063)	1.169	15.802	(13.895)	1.907
– automezzi	173	(173)	–	336	(336)	–
– mobili, macchine ufficio e altro	14.036	(12.890)	1.146	15.443	(13.559)	1.884
– opere d'arte	23	–	23	23	–	23
Totale	17.230	(15.615)	1.615	24.484	(19.680)	4.804

Il prospetto seguente evidenzia la movimentazione dei costi storici e dei fondi ammortamento intervenuta al 31 dicembre 2012:

Costo storico	31.12.2011	Variazioni area cons./altre	Incrementi	Decrementi	31.12.2012
Fabbricati	6.290	-	99	(5.389)	1.000
Impianti e macchinari	2.277	-	148	(709)	1.716
Attrezzature industriali e commerciali	115	(7)	174	-	282
Altri beni di cui:	15.802	(264)	471	(1.777)	14.232
- automezzi	336	-	-	(163)	173
- mobili, macchine ufficio e altro	15.443	(264)	471	(1.614)	14.036
- opere d'arte	23	-	-	-	23
Totale	24.484	(271)	892	(7.875)	17.230

Fondo ammortamento/svalutazioni	31.12.2011	Variazioni area cons./altre	Amm.ti/ Svalut.ni	Utilizzi	31.12.2012
Fabbricati	(3.705)	-	(294)	3.101	(898)
Impianti e macchinari	(1.976)	-	(80)	525	(1.531)
Attrezzature industriali e commerciali	(104)	7	(26)	-	(123)
Altri beni di cui:	(13.895)	265	(516)	1.083	(13.063)
- automezzi	(336)	-	-	163	(173)
- mobili, macchine ufficio e altro	(13.559)	265	(516)	920	(12.890)
Totale	(19.680)	272	(916)	4.709	(15.615)

Il decremento significativo intervenuto nel corso del 2012 è riconducibile essenzialmente alla dismissione di migliori ed arredi relativi alle sedi di Milano – HQ2 e di Roma, conseguente al trasferimento di sede. Si segnala, inoltre, che gli arredi presenti nell'edificio HQ2, nonché le migliori apportate allo stesso immobile sono stati ceduti in novembre a Pirelli Tyre S.p.A., a fronte di un corrispettivo pari a 2.750 migliaia di euro.

Inoltre nel mese di giugno è stato ceduto a terzi un fabbricato ad uso autorimessa situato a Milano di proprietà della capogruppo.

Nota 2. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Ammontano a 151.402 migliaia di euro con un decremento netto di 6.009 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011.

Le movimentazioni intervenute nel corso del 2012 sono le seguenti:

	31.12.2011	Incrementi	Svalutazioni	Ammortamenti	31.12.2012
Concessioni/licenze/marchi	7.750	15	(2.000)	(381)	5.384
Software applicativo	1.532	784	-	(1.066)	1.250
Avviamento	148.129	-	(3.361)	-	144.768
Totale	157.411	799	(5.361)	(1.447)	151.402

La svalutazione di 2.000 migliaia di euro attiene alla concessione che il Comune di Milano ha rilasciato alla controllata Parcheggio Bicocca S.r.l. per la gestione dei parcheggi siti in zona Bicocca fino al 2032.

Tale valore è stato supportato dalla valutazione effettuata da un perito indipendente che ha determinato il valore delle concessioni in un range definito con la logica del "fair value scenario", tramite l'attualizzazione dei flussi di cassa futuri che sa-

ranno presumibilmente generati dall'utilizzo delle stesse, tenendo in considerazione le vertenze in essere con il Comune di Milano aventi ad oggetto le concessioni di gestione della sosta di superficie: le ipotesi alla base delle valutazioni prevedono pertanto l'azzeramento dei ricavi connessi alla gestione della sosta su strada.

Avviamento

Ammonta a 144.768 migliaia di euro al 31 dicembre 2012, registrando una riduzione pari a 3.361 migliaia di euro rispetto al dicembre 2011 in relazione all'*impairment loss* di parte dell'avviamento iscritto nella CGU Credit Servicing.

Ai fini dell'*impairment test*, l'avviamento è allocato alle *cash generating unit* (CGU), tutte appartenenti alla cosiddetta piattaforma di servizi, come evidenziato nella tabella seguente:

	31.12.2012	31.12.2011
ITALIA	46.327	49.688
Agency	5.815	5.815
Credit Servicing	1.017	4.378
Property	13.356	13.356
Fund management	26.139	26.139
GERMANIA	95.184	95.184
POLONIA	3.257	3.257
Totale	144.768	148.129

Il valore recuperabile è il maggiore fra il valore in uso ed il *fair value* dedotti i costi di vendita. Lo IAS 36 non richiede di stimare entrambe le configurazioni di valore (sia il valore in uso, sia il *fair value* dedotti i costi di vendita). E' sufficiente invece accertare che una delle due configurazioni di valore risulti superiore al valore contabile dell'unità o del gruppo di unità cui è allocato il goodwill, perché non si debba rilevare una riduzione di valore. L'*impairment test* del goodwill, in presenza di costi *corporate* non riallocabili alle singole CGU, ai sensi dello IAS 36, deve essere effettuato su due livelli:

1. il primo livello del test verifica la recuperabilità del valore degli avviamenti allocati alle singole CGU alle quali è allocato goodwill, dove le CGU sono definite come la più piccola unità di *reporting* che presenta flussi ampiamente indipendenti;
2. il secondo livello del test verifica la recuperabilità del valore degli avviamenti complessivamente iscritti nel bilancio consolidato del Gruppo, considerando anche i costi *corporate* non allocati alle singole CGU.

Il primo livello di *impairment test* è stato effettuato confrontando il valore in uso delle CGU con il rispettivo *carrying amount*. Il valore in uso (*value in use*) è calcolato come valore attuale delle proiezioni di risultati, ragionevoli e sostenibili, in grado di rappresentare la migliore stima effettuabile dall'alta direzione. In particolare il valore è desunto per somma del valore attuale degli *unlevered free cash flow* attesi nel periodo di piano e del valore terminale, calcolato proiettando in *perpetuity* il flusso di risultato atteso in uscita di piano.

I piani utilizzati a base del processo valutativo sviluppato dall'esperto indipendente sono stati approvati a livello consolidato dal Consiglio di Amministrazione della capogruppo, nonché delle diverse società rappresentanti le principali CGU.

Lo IAS 36 consente di considerare i rischi di realizzazione nel piano sia operando delle rettifiche in diminuzione nei flussi medi attesi, sia effettuando delle rettifiche in aumento nel tasso di attualizzazione.

La stima del valore in uso delle *cash generating unit* è stata affidata, già al 30 settembre 2012, in relazione all'approvazione del nuovo Piano 2013-2016, ad un esperto esterno indipendente. L'esperto ha rilevato che le principali *assumptions* su cui si fonda il Piano 2013-2016 delle CGU domestiche² riguardano la ripresa del mercato immobiliare e dei correlati servizi a far tempo dal secondo semestre del 2014. Al fine di limitare i rischi impliciti nell'uso di un piano quadriennale, la stima del valore recuperabile per tutte le entità domestiche e per la Polonia si è fondata solo sui primi tre anni di Piano 2013-2015, ciò anche per coerenza con l'analisi di *impairment* compiuta al 31.12.2011, utilizzando come tasso di sconto il WACC di Gruppo.

Le variabili chiave, sulla base dei quali si fondano i flussi di risultato utilizzati ai fini della stima del valore d'uso, sono descritte nella seguente tabella:

² Nel caso di Prelios Credit Servicing S.p.A. si è ritenuto opportuno accorciare ulteriormente la previsione al 2014.

Cash Generating Unit	Variabili chiave	Variabili esogene
ITALIA		Ripresa del mercato immobiliare nella seconda metà del 2014
Agency	Volumi di intermediato <i>non captive</i> – dinamica delle <i>fee</i> di mercato – ripresa volumi attività legate all'erogazione dei mutui	
Credit Servicing	Volumi di incassi – dinamica <i>loan management fee</i> – sviluppo <i>new business</i>	
Property	Sviluppo del business verso clienti esterni al Gruppo (volumi e <i>fee</i>) – successo nella partecipazione a gare pubbliche	
Fund management	Dismissione patrimonio pubblico: volumi <i>Assets Under Management</i> – <i>fee</i> di mercato	
GERMANIA	Realizzazione crescita sul canale terzi – mantenimento servizi sul portafoglio in essere	
POLONIA	Realizzazione sviluppo del canale terzi	

La configurazione di costo del capitale utilizzata è il costo medio ponderato del capitale del Gruppo Prelios (WACC), calcolato sulla base delle più recenti informazioni di mercato. Il costo del capitale è stato stimato per l'entità domestiche e per la Polonia nella misura del 9,84% *post-tax*, mentre per la CGU tedesca si è tenuto conto del minor rischio paese Germania (WACC = 8,04%).

La stima del costo dei mezzi propri si è fondata sul CAPM, assumendo i seguenti parametri:

- risk free rate = 5,78% Italia e Polonia; 1,91% Germania;
- beta = 1,372
- premio per il rischio di mercato = 5%.

Il costo del debito lordo d'imposta è stato assunto pari al 10,22% (= 7,41% *post-tax*). La struttura finanziaria normale è stata posta pari al 54% per la componente debito e 46% per la componente *equity*.

Il saggio di crescita *g* è stato assunto pari a 0 per tutte le CGU eccetto per:

- la CGU Germania dove è stato assunto un saggio di crescita *g* dell'1%, in relazione alle aspettative di crescita del paese;
- CGU *Credit Servicing* dove è stato assunto un saggio di de-crescita dell'1%, coerentemente con le prospettive a lungo termine del business.

I tassi di attualizzazione *post-tax* adottati per ciascuna CGU sono dettagliati nella tabella seguente:

Cash Generating Unit	Tasso di sconto <i>post -tax</i>		Saggio di crescita <i>g</i>
	2011	2012	
ITALIA			
Agency	9,21%	9,84%	0,00%
Credit Servicing	9,21%	9,84%	-1,00%
Property	9,21%	9,84%	0,00%
Fund management	9,21%	9,84%	0,00%
GERMANIA	7,98%	8,04%	1,00%
POLONIA	9,21%	9,84%	0,00%

Nella tabella seguente sono riportati i rispettivi tassi di sconto *pre-tax*:

Cash Generating Unit	Tasso di sconto <i>pre-tax</i>
ITALIA	
Agency	14,10%
Credit Servicing	18,95%
Property	14,61%
Fund management	14,92%
GERMANIA	10,85%
POLONIA	11,81%

Per la CGU *Credit Servicing* il valore recuperabile risulta inferiore al *carrying amount* di 2.450 migliaia di euro, a cui si sono aggiunti 911 migliaia di euro quale risultato dell'analisi di sensitività effettuata alla data di chiusura del bilancio, come meglio evidenziato di seguito. Per le restanti CGU il valore recuperabile è superiore al relativo *carrying amount*.

Nella tabella che segue è presentata un'analisi di sensitività che indica la maggiorazione del tasso di sconto (o la riduzione del saggio di crescita g) che porterebbe ciascuna CGU ad avere un valore recuperabile pari al *carrying amount*.

Cash Generating Unit	Incremento del tasso di sconto post-tax	Decremento del saggio di crescita g
ITALIA		
Agency	8,01%	>10%
Credit Servicing	n.s.	n.s.
Property	>10%	>10%
Fund management	3,13%	4,72%
GERMANIA		
	0,46%	0,62%
POLONIA		
	0,37%	0,50%

L'*impairment test* di secondo livello è stato effettuato *equity side*, verificando che il valore recuperabile dell'*equity* (quota Gruppo) fosse superiore al patrimonio netto consolidato (quota Gruppo). L'*equity value* è stato calcolato con il metodo per somma di parti (SOTP) de:

- (+) L'*enterprise value* delle CGU afferenti le attività di servizi, singolarmente oggetto di valutazione;
- (+) le altre attività alle quali non è allocato goodwill;
- (-) valore attuale dei costi di holding;
- (-) debito finanziario netto;
- (-) fondi assimilabili a debito;
- (-) valore corrente delle *minorities*.

Il management della Società ha inoltre valutato i risultati dell'*impairment test* effettuato al 30 settembre 2012 e ne ha riconsiderato le assunzioni al 31 dicembre 2012 sulla base dei termini, evidenziati negli accordi sottoscritti con nuovi investitori, banche e pattisti, a cui l'operazione di ristrutturazione finanziaria e ricapitalizzazione in corso di esecuzione sarà eseguita. In particolare, tale analisi ha considerato i seguenti eventi successivi alla data dell'ultimo *impairment test* svolto dal valutatore indipendente:

- variazioni di tasso: l'esperto indipendente ha formalmente confermato l'assenza di elementi tali da poter modificare il WACC utilizzato nel test al 30 settembre;
- le valutazioni svolte dal nuovo investitore hanno preso a riferimento un *equity value pre-money* pari a 50 milioni di euro, importo risultante da un processo negoziale che coinvolge numerosi fattori ulteriori alla sola valutazione di mercato degli assets e, pertanto, non può essere considerata quale indicatore di potenziale *impairment*. Peraltro, i contenuti dell'operazione ad oggi formalizzati sono coerenti nella sostanza con gli elementi già noti al momento dell'effettuazione del test al 30 settembre 2012; inoltre, il mercato borsistico ha positivamente reagito alla comunicazione di tali elementi inclusi nell'Accordo Quadro con l'investitore nel dicembre 2012;
- le controllate hanno consuntivato al 31 dicembre 2012 risultati in linea con i piani utilizzati ai fini dell'*impairment test* al 30 settembre 2012, ad eccezione della CGU Agency che ha comunque confermato il proprio piano, attribuendo il mancato raggiungimento degli obiettivi 2012 a situazioni transitorie;
- il management ha ritenuto di confermare il piano della controllata Prelios Credit Servicing S.p.A., pur alla luce degli "Head of Terms" con il partner Credit Agricole illustrato in relazione sulla gestione che prevede la progressiva perdita di alcuni importanti mandati di *special servicing*, assumendo di sostituire le relative componenti economiche con altri incarichi da acquisire da banche che entreranno nell'azionariato di Prelios. A livello consolidato, è stata tuttavia prudentemente effettuata una sensitività che, a parità di flussi approvati dalla CGU, ha assunto un fattore di rischio superiore connesso al minor grado di certezza dei nuovi ricavi rispetto ai mandati già in vigore e, di conseguenza, è stata contabilizzata una rettifica, come già menzionato, del connesso avviamento per 911 migliaia di euro.

Nota 3. PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni in imprese collegate e *joint venture* sono valutate col metodo del patrimonio netto ed ammontano a 236.770 migliaia di euro con un decremento netto di 90.266 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011.

La voce presenta la seguente movimentazione:

	01.01.2012/31.12.2012				01.01.2011/31.12.2011			
	Totale	collegate	joint venture	possedute per la vendita	Totale	collegate	joint venture	possedute per la vendita
Saldo iniziale	327.036	65.713	254.158	7.165	409.274	106.056	303.218	0
Acquisizioni/contribuzioni di capitale e riserve/altre	17.348	73	17.275	-	23.398	28	23.370	-
Quote di altre componenti rilevate a patrimonio netto	1.587	179	1.408	-	31.607	239	31.368	-
Riclassifiche/Altre movimentazioni	-	-	-	-	7.949	(19.730)	7.949	19.730
Distribuzione dividendi e riserve	(10.945)	(1.329)	(9.023)	(593)	(51.091)	(10.306)	(40.785)	-
Alienazioni e liquidazioni	(7.333)	(3.713)	(3.620)	-	(2.207)	-	(1.012)	(1.195)
Quota di risultato/perdite su partecipazioni	(147.186)	(7.286)	(139.900)	-	(173.335)	(10.584)	(162.751)	-
Adeguamento al <i>fair value</i>	(3.201)	-	-	(3.201)	(11.370)	-	-	(11.370)
(Incremento)/Decremento netto crediti finanziari	63.787	(10)	63.797	-	94.366	1	94.365	-
Movimentazione fondi rischi ed oneri	(4.323)	(2)	(4.321)	-	(1.555)	9	(1.564)	-
Saldo finale	236.770	53.625	179.774	3.371	327.036	65.713	254.158	7.165

Le variazioni della voce in commento sono riconducibili principalmente al risultato consuntivato dalle partecipate, complessivamente negativo per 147.186 migliaia di euro, alle distribuzioni di dividendi e riserve ed alle variazioni intervenute nelle altre componenti rilevate direttamente a patrimonio netto, in particolare nella riserva relativa agli strumenti di copertura di flussi finanziari (*cash flow hedge*). Il risultato consuntivato dalle partecipate include, inoltre, un effetto netto negativo pro-quota di competenza del Gruppo Prelios di 78,2 milioni di euro derivante da svalutazioni immobiliari.

La voce “(Incremento)/Decremento netto crediti finanziari” accoglie nel periodo in commento il decremento dei crediti finanziari vantati verso le società collegate e *joint venture* a fronte delle quote di perdita realizzate dalle stesse eccedenti il valore di carico delle partecipazioni.

La movimentazione del fondo rischi ed oneri accoglie, ove esista un’obbligazione legale od implicita, l’accantonamento per il ripianamento delle perdite delle società collegate e *joint venture* eccedenti il valore di carico delle stesse e dei crediti finanziari vantati verso le stesse.

Si segnala che le partecipazioni “possedute per la vendita” fanno riferimento esclusivamente alla quota del fondo Olinda detenuta da Prelios Netherlands B.V., in quanto il Gruppo ritiene di recuperare il relativo valore contabile essenzialmente attraverso un’operazione di vendita, che si prevede verrà finalizzata, compatibilmente con le condizioni di mercato, nel breve termine. Come tale la stessa è stata valutata al minore tra valore contabile ed il *fair value* (valore equo) al netto dei costi di vendita rappresentato dai corsi di borsa.

La quota in *lock up* del fondo Olinda detenuta da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. continua, invece, ad essere iscritta tra le partecipazioni in società collegate e valutata con il metodo del patrimonio netto in virtù dell’influenza notevole esercitata sul fondo.

In ottemperanza agli obblighi di informativa previsti dallo IAS 28 (collegate) e dallo IAS 31 (*joint venture*), di seguito vengono ripiegati i dati patrimoniali ed economici al 100% inclusi nel bilancio consolidato delle società collegate e *joint venture*.

	collegate	joint venture
Attività non correnti	289.023	2.344.687
Attività correnti	607.020	4.695.887
Passività non correnti	471.598	4.745.754
Passività correnti	34.794	1.870.445
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	52.778	665.302
Costi della produzione	(78.610)	(916.896)
Risultato netto	(38.179)	(382.040)

Si segnala, infine, che sono stati costituiti in pegno titoli di società collegate e *joint venture* per un importo pari a 68.634 migliaia di euro.

Nota 4. ALTRE ATTIVITA' FINANZIARIE

Ammontano a 16.577 migliaia di euro con un decremento netto di 8.129 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011. Sono così composte:

	31.12.2012	31.12.2011
Attività finanziarie disponibili per la vendita valutate a <i>fair value</i> a patrimonio netto	12.931	17.933
Fondi immobiliari chiusi	11.921	15.272
Partecipazioni in altre società	1.010	2.661
Altre attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	193	193
Titoli obbligazionari - <i>junior notes</i>	193	193
Depositi vincolati	3.453	6.580
Totale	16.577	24.706

4.1 Fondi immobiliari chiusi

Presentano la seguente movimentazione al 31 dicembre 2012:

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Saldo iniziale	15.272	16.855
Incrementi	1.000	1.010
Decrementi/Rimborsi di capitale	(535)	(304)
Adeguamento <i>fair value</i>	(3.827)	(2.289)
Utile su cessione	11	-
Saldo finale	11.921	15.272
<i>di cui:</i>		
<i>Cloe Fondo Uffici</i>	7.469	9.398
<i>Tecla Fondo Uffici</i>	2.055	3.957
<i>Fondo Enasarco Uno</i>	1.460	749
<i>Fondo Federale Immobiliare di Lombardia</i>	937	943
<i>Fedora</i>	-	225

La posta è stata adeguata per un importo negativo di 3.827 migliaia di euro a fronte della variazione del *fair value* delle quote dei fondi immobiliari. Tale riduzione è stata rilevata nel patrimonio netto, in quanto ritenuta, sia per la quota del periodo che per il totale accumulato al 31 dicembre 2012, non significativa o durevole.

Nel corso del periodo in commento Prelios Netherlands B.V. ha ceduto la quota detenuta nel capitale sociale del Fondo Fedora, realizzando una plusvalenza di 11 migliaia di euro.

4.2 Partecipazioni in altre società

La voce ammonta a 1.010 migliaia di euro, registrando una variazione negativa pari a 1.651 migliaia di euro rispetto al precedente esercizio riconducibile per 1.142 migliaia di euro all'adeguamento al *fair value* della partecipazione detenuta nella società AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungs wirts chaft GmbH & Co KG e per 414 migliaia di euro alla vendita delle quote detenute nella società WoWi Media GmbH & Co. KG da parte di Prelios Netherlands B.V..

4.3 Altre attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

La voce "titoli obbligazionari-junior notes", iscritta per un totale di 193 migliaia di euro al 31 dicembre 2012, è integralmente costituita da un'obbligazione di pagamento differito (*deferred redemption amount*) relativa alla cartolarizzazione di un portafoglio di crediti non performing della società Cairol Finance S.r.l..

4.4 Depositi vincolati

La voce accoglie disponibilità liquide e mezzi equivalenti non utilizzabili liberamente dal Gruppo nel breve termine.

In particolare per 2.653 migliaia di euro fanno riferimento a somme della capogruppo vincolate a seguito di garanzie concesse all'acquirente della società operativa Rinascente S.r.l..

Al 31 dicembre 2011 la posta includeva inoltre 3.721 migliaia di euro relative a disponibilità liquide incassate in seguito alla distribuzione di quote capitale della collegata Spazio Investment N.V., vincolate a fronteggiare eventuali necessità di ricapitalizzazione della stessa. Il vincolo è decaduto nel corso del primo trimestre 2012.

Nota 5. ATTIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE E FONDO PER IMPOSTE DIFFERITE

Sono così composte:

	31.12.2012	31.12.2011
Attività per imposte differite	24.325	26.407
Fondo per imposte differite	(2.495)	(2.243)
Totale	21.830	24.164

La contabilizzazione delle imposte anticipate e differite è stata effettuata, ove ne sussistano i presupposti, tenendo conto delle compensazioni per entità giuridica; la composizione delle stesse al lordo delle compensazioni effettuate è la seguente:

	31.12.2012	31.12.2011
Attività per imposte differite	27.108	29.074
Fondo per imposte differite	(5.278)	(4.910)
Totale	21.830	24.164

Le imposte anticipate, la cui valutazione è stata effettuata nell'ipotesi di probabile realizzo e di recuperabilità fiscale anche tenuto conto del piano quadriennale del Gruppo, attengono principalmente alla rilevazione degli effetti fiscali connessi agli stanziamenti a fondi rischi e svalutazioni rimanenze, alle scritture di consolidato, nonché alle perdite fiscalmente riportabili, ed, infine, ad ulteriori riprese fiscali temporanee. Tale valutazione considera l'intenzione della consolidante Prelios S.p.A., in un'ottica di continuità di tale regime fiscale, di procedere al rinnovo del consolidato fiscale del Gruppo Prelios anche per il triennio periodo 2013-2015 con le proprie società controllate che dispongano dei requisiti di legge.

Nel prospetto sotto riportato è dettagliata la movimentazione intervenuta nel corso dell'esercizio 2012 nel saldo delle imposte differite attive:

Descrizione	31.12.2011	Accantonamenti	Utilizzi	Altre moviment.	31.12.2012
Fondo rischi ed oneri futuri	7.370	1.188	(1.320)	(12)	7.226
Svalutazione magazzino	5.276	-	(305)	-	4.971
Perdite fiscali recuperabili	6.366	59	(2.543)	-	3.882
Ammortamenti	1.908	121	(92)	-	1.937
Adeguamento al <i>fair value</i> quote fondi in portafoglio e strumenti derivati	202	695	-	933	1.830
Costi a finire	1.673	1.534	(1.675)	1	1.533
Adeguamento attuariale fondi del personale	87	19	(10)	1.118	1.214
Elisione margini infragruppo	2.107	-	(802)	(563)	742
Fatture da ricevere	741	242	(702)	20	301
Fondo svalutazione crediti	525	-	(264)	3	264
Altro*	2.819	2.473	(2.081)	(3)	3.208
Totale	29.074	6.331	(9.794)	1.497	27.108

(*) include anticipate su spese legali, compensi amministratori, sindaci, rettifiche IAS, ecc..

La colonna "altre movimentazioni" include prevalentemente le imposte anticipate rilevate in contropartita al patrimonio netto relative, in particolare, per 522 migliaia di euro agli adeguamenti di *fair value* accumulati nei precedenti esercizi sulle valutazioni delle quote detenute nei fondi immobiliari sopra descritti, nonché per 548 migliaia di euro alla rilevazione degli utili/perdite attuariali sui fondi del personale.

Le differenze temporanee che compongono la voce delle imposte differite passive al 31 dicembre 2012 sono riportate nel seguente prospetto:

Descrizione	31.12.2011	Accantonamenti	Utilizzi	Altre moviment.	31.12.2012
Ammortamento avviamento	4.174	406	-	-	4.580
Adeguamento attuariale fondi del personale	392	5	(3)	(145)	249
Altro	344	270	(46)	(119)	449
TOTALE	4.910	681	(49)	(264)	5.278

Si rileva che nel corso del 2012 sono state assorbite imposte differite in contropartita al patrimonio netto per complessive 145 migliaia di euro con riferimento alla rilevazione degli utili/perdite attuariali sui fondi del personale, mentre sono state assorbite imposte differite in contropartita al patrimonio netto per 530 migliaia di euro in relazione all'allineamento al *fair value* delle attività finanziarie disponibili per la vendita.

Le perdite fiscali ripartite per scadenza, a fronte delle quali non sono state rilevate imposte anticipate, sono di seguito riportate:

Descrizione	31.12.2012
Perdite Illimitate - parzialmente compensabili *	70.810
Perdite Illimitate **	19
Perdite Illimitate Prelios Deutschland GmbH	41.055
Perdite da Consolidato Fiscale - anno 2010*	6.344
Perdite da Consolidato Fiscale - anno 2011*	13.479
Perdite da Consolidato Fiscale - anno 2012*	28.684
Totale	160.391

(*) Si riferiscono a perdite illimitatamente riportabili ma compensabili fino a concorrenza dell'80% del reddito di ciascun anno.

(**) Si riferiscono a perdite prodotte nei primi tre esercizi e che sono illimitatamente riportabili e utilizzabili fino a concorrenza del 100% del reddito.

Si è ritenuto di non iscrivere imposte anticipate su buona parte delle perdite fiscali riportabili, in parte relative a periodi precedenti il consolidamento fiscale in capo alla controllante Prelios S.p.A. e, pertanto, recuperabili solo dalle rispettive entità legali che le avevano generate.

A fronte delle sopra esposte perdite fiscali le imposte anticipate non rilevate ammonterebbero a 39.313 migliaia di euro (33.797 migliaia di euro al 31 dicembre 2011).

Nota 6. CREDITI COMMERCIALI

I crediti commerciali ammontano a 63.891 migliaia con un decremento di 14.183 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011.

	31.12.2012			31.12.2011		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti commerciali verso imprese collegate	1.970	–	1.970	1.835	–	1.835
Crediti commerciali verso <i>joint venture</i> e altre imprese Gruppo Prelios	62.434	–	62.434	64.667	–	64.667
Crediti commerciali verso altre parti correlate	563	–	563	547	–	547
Crediti commerciali verso terzi	23.924	–	23.924	55.760	–	55.760
Crediti per commesse	40	–	40	–	–	–
Totale crediti commerciali lordi	88.931	–	88.931	122.809	–	122.809
Fondo svalutazione crediti	(25.040)	–	(25.040)	(44.735)	–	(44.735)
Totale	63.891	0	63.891	78.074	0	78.074

I crediti di natura commerciale fanno riferimento principalmente ai mandati sottoscritti per prestazioni di fund & asset management (Real Estate e *Non Performing Loan*) e di servizi tecnici e commerciali.

Le prestazioni verso società del Gruppo Prelios sono state effettuate alle medesime condizioni applicate a soggetti terzi.

I crediti commerciali verso altre parti correlate sono connessi prevalentemente al recupero di costi diversi.

Del totale crediti commerciali lordi pari a 88.931 migliaia di euro (122.809 migliaia al 31 dicembre 2011), 57.882 migliaia di euro sono scaduti (88.405 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), di cui 40.584 migliaia di euro da oltre un anno principalmente riferiti a società di investimento e fondi partecipati dal Gruppo con quote di minoranza qualificata.

I crediti scaduti evidenziano, al 31 dicembre 2012, una minor incidenza sul totale rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente (65% a fronte del 72%), ed in particolare si riduce il peso dei crediti scaduti da più di un anno.

A fronte di crediti commerciali lordi è appostato un fondo svalutazione di 25.040 migliaia di euro (44.735 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), al fine di riallineare il valore nominale al presumibile valore di realizzo.

I crediti scaduti e a scadere sono stati svalutati in base alle politiche di Gruppo descritte nel paragrafo relativo alla gestione del rischio credito all'interno delle "Politiche di gestione dei rischi finanziari".

I crediti svalutati includono sia singole posizioni significative oggetto di svalutazione individuale in funzione di elementi di rischio peculiari, sia posizioni con caratteristiche simili dal punto di vista del rischio credito raggruppate e svalutate su base collettiva.

Gli accantonamenti al fondo svalutazione crediti sono effettuati in maniera specifica sulle posizioni creditorie che presentano elementi di rischio peculiari. Sulle posizioni creditorie che non presentano tali caratteristiche, sono invece effettuati sulla base dell'inesigibilità media stimata.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

	31.12.2012	31.12.2011
Saldo iniziale	44.735	15.229
Accantonamenti	2.893	35.047
Accantonamenti a riduzione ricavi	1.351	-
Utilizzi	(18.005)	(4.012)
Rilascio fondo eccedente	(103)	(454)
Variazioni area di consolidamento/riclassifiche/altro	(5.831)	(1.075)
Saldo finale	25.040	44.735

Si segnala che a seguito del difficile scenario del mercato immobiliare già segnalato nel corso del precedente esercizio ed ulteriormente peggiorato nel corso del 2012, delle tensioni di cassa derivanti dalla sostanziale contrazione dell'erogazione di credito e della situazione generale di rallentamento delle vendite relativamente ad alcune iniziative partecipate dal Gruppo, si è ritenuto opportuno, sulla base delle informazioni ricevute dagli stessi clienti, procedere alla svalutazione di alcune posizioni, anche verso entità e fondi immobiliari partecipati, nella prospettiva di garantire un sostegno alla continuità aziendale di partecipate nell'ambito di piani di ristrutturazione finanziaria già formalizzati o in stato di avanzata negoziazione con istituti finanziari e partners.

In particolare la perdita di valore dei crediti commerciali è stata pari a 9.846 migliaia di euro, rilevata nel conto economico alla voce "Altri Costi" (nota 25) che accoglie anche svalutazioni, nonché perdite su crediti diversi per un importo di 746 migliaia di euro.

Si espone, qui di seguito, un dettaglio dell'impatto complessivo rilevato a conto economico per le perdite di valore dei crediti.

	31.12.2012	31.12.2011
accantonamento fondo svalutazione crediti commerciali	2.893	35.047
perdite realizzate su crediti commerciali	6.953	798
totale perdita di valore dei crediti	9.846	35.845
accantonamento fondo svalutazione altri crediti	496	19.704
perdite realizzate su altri crediti	250	3
totale perdita di valore dei crediti	746	19.707
Totale perdita di valore dei crediti	10.592	55.552

La variazione rispetto all'esercizio precedente è da ricondurre al fatto che, nell'ambito del generale contesto di tensione di cassa che ha colpito il mercato immobiliare, alcune rilevanti posizioni erano già state svalutate nel corso del 2011. Inoltre la perdita di valore dei crediti al 31 dicembre 2011 si riferiva per circa 19 milioni di euro alla svalutazione dei crediti vantati dalle società di servizi tedesche che avevano in gestione il portafoglio Baubecon.

Alla data di bilancio il *fair value* della voce in oggetto approssima il relativo valore contabile di iscrizione.

Nota 7. ALTRI CREDITI

Sono così suddivisi:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Altri crediti verso imprese collegate	10	–	10	107	–	107
Altri crediti verso <i>joint venture</i>	4.671	10	4.661	5.224	5	5.219
Altri crediti verso altre parti correlate	663	–	663	99	–	99
Crediti diversi	44.044	5.252	38.792	82.686	5.496	77.217
Ratei e risconti attivi di cui:	946	166	790	1.918	272	1.646
– verso <i>altre parti correlate</i>	68	–	68	–	–	–
– verso <i>joint venture</i>	25	–	25	830	–	830
– verso <i>terzi</i>	853	166	687	1.088	272	816
Crediti finanziari	208.327	208.151	176	313.676	313.613	63
Totale altri crediti lordi	258.661	213.579	45.082	403.710	319.359	84.351
Fondo svalutazione altri crediti	(9.165)	–	(9.165)	(38.363)	–	(38.363)
Totale	249.496	213.579	35.917	365.347	319.359	45.988

Al fine di riallineare il valore nominale al presumibile valore di realizzo, a fronte di altri crediti lordi pari a 258.661 migliaia di euro (403.710 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), è appostato un fondo svalutazione di 9.165 migliaia di euro (38.363 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), riconducibile prevalentemente ai crediti per portafoglio NPL che sono stati svalutati a fronte di rivisitazioni dei *business plan* di riferimento effettuati nei precedenti esercizi.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione altri crediti:

	31.12.2012 correnti	31.12.2011 correnti
Saldo iniziale	38.363	18.445
Accantonamenti	496	19.704
Utilizzi	(28.187)	–
Riclassifiche/altre movimentazioni	(1.507)	214
Saldo finale	9.165	38.363

La perdita di valore degli altri crediti, pari a 746 migliaia di euro, è rilevata nel conto economico alla voce “Altri Costi” (nota 25) ed è da ricondurre sostanzialmente alla svalutazione di alcune posizioni, nell’ambito del generale contesto di tensione di cassa che ha colpito il mercato immobiliare, così come meglio indicato alla voce “Crediti commerciali” cui si rimanda.

Il fondo è stato ridotto per utilizzi per complessive 28.187 migliaia di euro, di cui 20.058 migliaia di euro in relazione alla cessione in blocco di alcuni portafogli di crediti NPL perfezionatasi nel corso del primo semestre 2012.

Per gli altri crediti correnti e non correnti si ritiene che il valore contabile approssimi il relativo *fair value*. In particolare per quanto concerne i *crediti non performing* che, come illustrato nella descrizione dei principi contabili e criteri di valutazione di riferimento, sono valutati al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell’interesse effettivo, il valore di iscrizione è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri risultanti dall’ultimo *business plan* disponibile al tasso di interesse effettivo originale. Si ritiene che il valore contabile di tali crediti, calcolato come sopra descritto, approssimi il *fair value* degli stessi alla data del 31 dicembre 2012, in quanto il tasso di interesse effettivo originale, utilizzato per la determinazione del valore attuale è ancora oggi rappresentativo di un tasso di mercato che sarebbe applicato da terzi per la valorizzazione del portafoglio; tale tasso è stato infatti determinato considerando le caratteristiche proprie (rischiosità, mercato di riferimento, ecc.) del portafoglio oggetto di valutazione, elementi che il *management* della società preposto a tali valutazioni ritiene ancora oggi sostanzialmente validi.

Di seguito si riporta un breve commento delle poste più significative.

Altri crediti verso joint venture

La posta ammonta a 4.671 migliaia di euro (5.224 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) ed include principalmente i crediti per dividendi deliberati vantati verso Inimm Due S.à.r.l (834 migliaia di euro), nonché il credito residuo vantato dalla capogruppo verso Polish Investments Real Estate Holding II B.V. per la cessione dell'85% del capitale sociale delle società polacche Coimpex Sp.z.o.o. e Relco Sp.z.o.o. (2.418 migliaia di euro) e il credito vantato da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. a fronte dell'IVA anticipata per conto del Fondo Hospitality & Leisure (1.228 migliaia di euro).

Altri crediti verso altre parti correlate

La voce si riferisce in buona parte al deposito cauzionale versato a Pirelli & C. S.p.A. per l'affitto dell'edificio R&D situato in zona Bicocca presso il quale il Gruppo ha trasferito la propria sede di Milano.

Crediti diversi

Ammontano a 44.044 migliaia di euro contro 82.686 migliaia di euro al 31 dicembre 2011.

	31.12.2012			31.12.2011		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti portafoglio NPL	7.157	–	7.157	35.027	–	35.027
Crediti verso Erario	5.944	221	5.723	5.404	221	5.183
Anticipi	5.489	4.987	502	5.493	4.987	506
Crediti verso Istituti Previdenziali	1.588	–	1.588	1.600	–	1.600
Altri crediti diversi	23.866	44	23.822	35.162	261	34.901
Totale	44.044	5.252	38.792	82.686	5.469	77.217

I *crediti per portafoglio NPL* sono riconducibili alle acquisizioni di portafogli di crediti effettuate dal Gruppo negli anni scorsi. In particolare la voce comprende crediti ipotecari e chirografari acquistati da CFT Finanziaria S.p.A. (che ha incorporato Vindex S.r.l.) nel corso di esercizi precedenti, prevalentemente da Banca Popolare di Intra e Banca Antonveneta.

In relazione ai crediti per portafoglio NPL è stato appostato un fondo svalutazione pari a 4.075 migliaia di euro. Il valore netto al 31 dicembre 2012 risulta pertanto pari a 3.082 migliaia di euro. La riduzione del valore dei crediti per portafogli NPL è da ricondurre alla cessione in blocco di alcuni portafogli.

I *crediti verso Erario* sono relativi alle posizioni delle società consolidate integralmente non aderenti al consolidato IVA di Gruppo, nonché a crediti relativi ad imposte non correlate al reddito.

Al riguardo si segnala che per il periodo d'imposta 2012 Prelios S.p.A., in qualità di società controllante, e le società controllate da questa ai sensi del D.M. 13 dicembre 1979, hanno optato per una autonoma liquidazione IVA di Gruppo.

Gli *anticipi* si riferiscono per 4.987 migliaia di euro alle somme riconosciute da alcuni lottizzanti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area ex Besta-Ansaldo.

Gli *altri crediti diversi* includono tra l'altro 8.696 migliaia di euro a fronte dell'indennizzo che dovrà essere riconosciuto alla capogruppo Prelios S.p.A. in relazione ad alcune controversie giudiziali aventi prevalentemente ad oggetto contestazioni relative ad attività manutentive e di erogazione di servizi agli immobili relativi ad alcune commesse gestite per conto di Inpdap, a fronte delle quali è iscritto un debito pari a 7.354 migliaia di euro, come meglio descritto nella nota 17 "Altri debiti", alla quale si rimanda.

Sempre negli altri crediti diversi è incluso, per un importo pari a 2.040 migliaia di euro, il credito residuo vantato dal Gruppo verso alcuni consiglieri ed esponenti aziendali in relazione alle sanzioni Consob applicate dalla Divisione Emittenti e dalla Divisione Intermediari a seguito della conclusione di un'attività ispettiva e relativi procedimenti nei confronti di Prelios S.p.A. e della controllata Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A., in relazione all'offerta pubblica di acquisto lanciata nel 2007 da Gamma RE B.V., società partecipata dal Gruppo Prelios (49%) e Morgan Stanley (51%), sulle quote dei fondi Tecla e Berenice, entrambi gestiti da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A..

A seguito dell'esito dell'opposizione presentata in Corte d'Appello, che ha peraltro parzialmente annullato alcune sanzioni applicate, è stato presentato ricorso in Cassazione.

In data 5 aprile 2012, a seguito delle attività ispettive svolte, Banca d'Italia ha notificato ai componenti dell'allora Consiglio di Amministrazione, Collegio Sindacale e all'ex Direttore Generale di Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. sanzioni amministrative e pecuniarie per un ammontare complessivo di 150 migliaia di euro che la società ha provveduto a pagare con obbligo di esercitare il regresso nei confronti dei soggetti sanzionati. Alla data del 31 dicembre 2012 il Gruppo vanta verso tali soggetti un credito residuo pari a 30 migliaia di euro.

Crediti finanziari

Al 31 dicembre 2012 i crediti finanziari non correnti ammontano a 208.151 migliaia di euro con un decremento netto di 105.462 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011, mentre i crediti finanziari correnti ammontano a 176 migliaia di euro. Sono così suddivisi:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti verso imprese collegate	578	578	–	1.900	1.900	–
Crediti verso <i>joint venture</i>	207.693	207.517	176	311.649	311.586	63
Crediti verso altri	56	56	–	127	127	–
Totale	208.327	208.151	176	313.676	313.613	63

I crediti non correnti, prevalentemente riconducibili a contratti di finanziamento soci, sono così classificati in virtù della tempistica di incasso, connessa ai piani di dismissione dei patrimoni immobiliari posseduti direttamente od indirettamente dalle società collegate e *joint venture*, che si realizzano in un arco temporale di medio termine. Tali crediti sono erogati a tassi in linea con quelli applicati dai principali operatori di mercato ad eccezione di alcune società alle quali sono stati concessi finanziamenti infruttiferi.

La movimentazione avvenuta nel corso del 2012 dei crediti non correnti è la seguente:

	31.12.2011	Incrementi	Decrementi	Compensazione fondo rischi su partecipazioni	31.12.2012
Crediti finanziari verso imprese collegate	1.900	299	(1.631)	10	578
Crediti finanziari verso <i>joint venture</i>	311.586	22.714	(62.978)	(63.805)	207.517
Crediti finanziari verso altri	127	–	(71)	–	56
Totale	313.613	23.013	(64.680)	(63.795)	208.151

L'incremento dei *crediti verso joint venture* è riconducibile per 7.174 migliaia di euro all'erogazione di nuovi finanziamenti, in particolare alle società Austin S.àr.l, Dallas S.àr.l e Nashville S.àr.l per complessive 1.500 migliaia di euro, Aree Urbane S.r.l. (1.500 migliaia di euro), Delamain S.àr.l (1.473 migliaia di euro), Manifatture Milano S.p.A. (1.450 migliaia di euro), e Polish Investments Real Estate Holding II B.V. (992 migliaia di euro), nonché alla capitalizzazione degli interessi maturati nel corso del periodo ed all'effetto derivante dall'attualizzazione dei finanziamenti soci infruttiferi.

In particolare nel corso del periodo in commento il procedimento di adeguamento dei finanziamenti soci infruttiferi ha comportato un incremento dei crediti per 2.720 migliaia di euro.

Il decremento dei *crediti verso joint venture* è principalmente riconducibile per 47.323 migliaia di euro al rimborso dei finanziamenti soci in essere (di cui in particolare 24.588 migliaia di euro da Delamain S.àr.l, 11.064 migliaia di euro da parte di Espelha – Serviços de Consultadoria L.d.a., 6.271 migliaia di euro dalla *joint venture* Resident Berlin 1 P&K GmbH e per 3.781 migliaia di euro da parte delle società tedesche Tizian Wohnen 1 GmbH e Tizian Wohnen 2 GmbH), nonché per 11.345 migliaia di euro alla rinuncia di finanziamenti da parte delle società eroganti, al fine di ricapitalizzare le società partecipate (di cui 3.600 migliaia di euro a favore di Trixia S.r.l., 2.219 migliaia di euro a favore di Polish Investments Real Estate Holding B.V. e 4.184 migliaia di euro a favore di Polish Investments Real Estate Holding II B.V.).

I *crediti finanziari non correnti verso altri* ammontano a 56 migliaia di euro e sono rappresentati dalle *senior notes* di classe A relative al portafoglio crediti del veicolo di cartolarizzazione ICR8.

La colonna "compensazione fondo rischi su partecipazioni" accoglie la variazione dei crediti finanziari verso società collegate e *joint venture* operate in eccedenza del valore di carico delle partecipazioni relative alle medesime società verso le quali i crediti finanziari sono vantati.

Nota 8. CREDITI TRIBUTARI

Ammontano a complessive 8.465 migliaia di euro, a fronte di 11.048 migliaia di euro al 31 dicembre 2011.

Sono così composti:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti verso Erario	6.973	–	6.973	9.556	–	9.556
Altri crediti verso terzi per adesione al consolidato fiscale	1.492	–	1.492	1.492	–	1.492
Totale	8.465	–	8.465	11.048	–	11.048

Crediti verso Erario

Sono relativi alle imposte correlate al reddito delle società consolidate integralmente non aderenti al consolidato fiscale od alle imposte delle società aderenti al consolidato fiscale generatesi antecedentemente al loro ingresso.

Altri crediti verso terzi per adesione consolidato fiscale

Si tratta del credito vantato da Prelios Credit Servicing S.p.A. verso la precedente controllante Fonspa S.p.A. per l'adesione al consolidato fiscale.

Nota 9. RIMANENZE

	31.12.2012	31.12.2011
Immobili di trading in vendita	24.050	25.072
Aree da edificare	23.044	22.986
Immobili in costruzione / ristrutturazione	7.285	7.243
Totale	54.379	55.301

Immobili di trading in vendita

Ammontano a 24.050 migliaia di euro con un decremento netto di 1.022 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011, attribuibile per 2.147 migliaia di euro alle svalutazioni nette effettuate a fronte del minor valore di presumibile realizzo, determinato sulla base di perizie indipendenti redatte al 31 dicembre 2012 ovvero a fronte di valori inferiori cui le singole controllate sono disposte a vendere in forza di mandati di vendita attribuiti previa approvazione dei rispettivi Consigli di Amministrazione, nonché alle vendite realizzate nel periodo principalmente da Centrale Immobiliare S.p.A. e Orione Immobiliare Prima S.p.A.. Si segnala che quest'ultima ha perfezionato nel corso dell'esercizio l'acquisto di una serie di immobili dal Gruppo Aedes per un importo pari a 3.300 migliaia di euro.

Aree da edificare

Ammontano a 23.044 migliaia di euro sostanzialmente in linea con il valore consuntivato al 31 dicembre 2011.

Immobili in costruzione / ristrutturazione

Ammontano a 7.285 migliaia di euro sostanzialmente in linea con il valore consuntivato al 31 dicembre 2011. Nel corso del periodo in commento tali immobili sono stati svalutati per complessive 15 migliaia di euro a fronte del minor valore di presumibile realizzo.

Le rimanenze si riferiscono principalmente ad immobili in ristrutturazione siti a Milano in zona Bicocca (3.169 migliaia di euro) ed un immobile sito a Magdeburg in Germania (2.544 migliaia di euro).

Nota 10. DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide comprendono depositi bancari, depositi postali, denaro e valori in cassa, nella piena disponibilità del detentore.

Presentano la seguente composizione:

	31.12.2012	31.12.2011
Conti correnti bancari e postali	43.872	37.474
Assegni	710	145
Denaro e valori in cassa	508	65
Totale	45.090	37.684

I conti correnti sono intrattenuti con primarie istituzioni bancarie e finanziarie con elevato merito di credito.

La liquidità presente sui conti correnti bancari viene remunerata a tassi di volta in volta concordati con il sistema bancario.

PATRIMONIO NETTO**PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO****Nota 11. CAPITALE SOCIALE**

In conformità alla delibera dell'assemblea straordinaria degli azionisti di Prelios S.p.A. del 17 aprile 2012, è stato eliminato, ai sensi degli articoli 2328 e 2346 del codice civile, il valore nominale delle azioni.

Alla data del 31 dicembre 2012 il capitale sociale sottoscritto e versato (incluse le azioni proprie in portafoglio detenute ai fini di investimento e non con scopi di negoziazione e che, come tali, in base allo schema previsto dall'art. 2424 del codice civile, sarebbero state classificate alla voce "Immobilizzazioni finanziarie") risulta costituito da n° 841.171.777 azioni prive di valore nominale, per complessivi 218.877.613,14 euro.

Il capitale sociale al 31 dicembre 2012, al netto delle azioni proprie in portafoglio (n° 1.189.662) così come prescritto dallo IAS 32, ammonta a 218.282.782 euro, rispetto ad un valore di 419.991.057,50 euro al 31 dicembre 2011.

A seguito della perdita registrata nel corso del 2012 pari a 241.734 migliaia di euro, il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2012 risulta ridotto a 74.178 migliaia di euro rispetto ai 318.834 migliaia di euro al 31 dicembre 2011. Si richiama quanto esposto in relazione sulla gestione relativamente alle previsioni art. 2446 del codice civile.

Come evidenziato nella relazione degli amministratori sulla gestione, l'assemblea degli azionisti della capogruppo, riunitasi in data 18 dicembre 2012, ha rinviato i provvedimenti richiesti dall'art. 2446 del codice civile a data da proporsi dal Consiglio di Amministrazione, anche in relazione allo sviluppo ed all'attuazione delle prospettate operazioni straordinarie.

Il Consiglio di Amministrazione intende sottoporre all'assemblea degli azionisti la proposta di copertura integrale delle perdite complessive emergenti dalla situazione patrimoniale e dal conto economico al 31 dicembre 2012 mediante riduzione del capitale sociale che rimarrebbe comunque superiore al limite legale stabilito per le società per azioni dall'art. 2327 del codice civile.

Piani LTI/Stock option

Il Gruppo al 31 dicembre 2012 non ha attivi piani LTI/Stock option.

Nota 12. ALTRE RISERVE

Di seguito si evidenzia la movimentazione intervenuta nel corso del 2012 nelle altre componenti rilevate a patrimonio netto.

	Riserva di conversione	Riserva di adeguamento <i>fair value</i> di att.tà finanziarie disponibili per la vendita	Riserva <i>cash flow</i> <i>hedge</i>	Riserva utili/perdite attuariali	Riserva imposte riferite a partite accreditate/ addebitate a PN	Patrimonio Netto di Gruppo	Patrimonio Netto di Terzi	Totale
- valutazione al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	-	(3.444)	-	-	947	(2.497)	(278)	(2.275)
- strumenti di copertura di flussi finanziari (<i>cash flow hedge</i>)	-	-	(2.526)	-	695	(1.831)	-	(1.831)
- (utili)/perdite trasferite a conto economico precedentemente rilevate direttamente a patrimonio netto relativi a strumenti di copertura di flussi finanziari (<i>cash flow hedge</i>)	-	-	2.526	-	(695)	1.831	-	1.831
- rilevazione utili/perdite attuariali	-	-	-	(2.112)	683	(1.429)	(28)	(1.457)
Quota di altre componenti di conto economico complessivo relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	-	-	1.871	37	(330)	1.578	-	1.578
- riserva di conversione	394	-	-	-	-	394	-	394
Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	394	(3.444)	1.871	(2.075)	1.300	(1.954)	(306)	(2.260)

Riserva da sovrapprezzo

La voce in oggetto è stata integralmente utilizzata a copertura della perdita dell'esercizio 2011 in conformità alla delibera dell'assemblea straordinaria degli azionisti di Prelios S.p.A. tenutasi il 17 aprile 2012.

Riserva legale

La riserva legale in essere al 31 dicembre 2011 pari a 4.265 migliaia di euro è stata integralmente azzerata a seguito della copertura della perdita della capogruppo deliberata in sede della sopra indicata assemblea straordinaria degli azionisti.

Riserva adeguamento *fair value* di attività finanziarie disponibili per la vendita

La voce comprende una riserva negativa di 6.211 migliaia di euro, al lordo del relativo effetto fiscale, classificato in una separata riserva, rilevata per effetto della valutazione al *fair value* delle attività finanziarie disponibili per la vendita, principalmente costituite dalle quote detenute in fondi di investimento immobiliari.

Nel corso del 2012 si è registrata una perdita di valore di tali quote che si è riflessa in una variazione negativa della riserva per un importo di 3.444 migliaia di euro.

Riserva *cash flow hedge*

Questa riserva, negativa per 10.233 migliaia di euro, accoglie la porzione efficace degli utili o delle perdite derivanti dall'adeguamento al *fair value* degli strumenti derivati designati di copertura dell'esposizione della variabilità dei flussi finanziari di attività o passività iscritte in bilancio ("*cash flow hedge*").

La riserva ha accolto nel corso del 2012 una variazione positiva di valore di 1.871 migliaia di euro emersa dalla valutazione degli strumenti di copertura dei flussi finanziari in essere nelle società collegate e *joint venture*.

Si segnala che, nell'ambito del test di efficacia prospettico effettuato in relazione agli strumenti finanziari sottoscritti dalla capogruppo nel corso del 2012 e considerati di copertura ai fini dello IAS 39, ed in virtù degli effetti sui flussi di cassa attesi sulla base delle nuove condizioni contrattuali prevedibili dalla nuova struttura debitoria *corporate*, così come risulterà dalla ristrutturazione finanziaria già in precedenza descritta, tale relazione di copertura è risultata non più efficace. Pertanto, l'intero importo in precedenza iscritto in riserva negativa del patrimonio netto, pari a 2.526 migliaia di euro, è stato imputato al conto economico.

Riserva utili/(perdite) attuariali

Mostra un saldo negativo pari a 1.818 migliaia di euro ed accoglie le perdite nette attuariali connesse ai benefici erogati ai dipendenti successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro e qualificati in base allo IAS 19 "a benefici definiti", al lordo dei relativi effetti fiscali.

Riserva stock option equity settled

La voce, pari al 31 dicembre 2011 a 5.156 migliaia di euro, è stata integralmente utilizzata a copertura della perdita dell'esercizio 2011 in conformità alla delibera dell'assemblea straordinaria degli azionisti di Prelios S.p.A..

Riserva imposte riferite a partite accreditate/addebitate a patrimonio netto

La posta, positiva per un importo pari a 3.067 migliaia di euro, accoglie l'effetto fiscale relativo alle partite accreditate/addebitate direttamente a patrimonio netto. Inoltre è stata ridotta per un importo pari a 1.596 migliaia di euro a seguito della copertura della perdita della capogruppo così come deliberata dall'assemblea straordinaria degli azionisti.

Altre riserve

Il decremento registrato al 31 dicembre 2012 è riconducibile alla copertura della riserva costituita in relazione ai costi connessi all'aumento di capitale finalizzato nel corso del 2009 (6.187 migliaia di euro), nonché all'integrale utilizzo della riserva da avanzo da fusione iscritta per un valore positivo di 312 migliaia di euro, così come disposto dalla delibera dell'assemblea straordinaria degli azionisti di Prelios S.p.A..

Nota 13. UTILI (PERDITE) A NUOVO

Le perdite a nuovo ammontano a 115.887 migliaia di euro con un incremento netto di 21.626 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011 riconducibile sostanzialmente alla destinazione del risultato dell'esercizio 2011.

Nota 14. PATRIMONIO NETTO DI TERZI

Il "Patrimonio netto di terzi" è costituito dalle quote di capitale sociale e riserve, oltreché dal risultato d'esercizio, di pertinenza dei terzi per le società consolidate secondo il metodo dell'integrazione globale.

Il patrimonio netto attribuibile ai soci di minoranza è in diminuzione di 1.060 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011 per effetto principalmente della distribuzione dei dividendi della società Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (1.146 migliaia di euro), nonché per l'acquisto da parte della capogruppo del 25% di Prelios Polska S.p.z.o.o., già partecipata al 75%, fenomeni solo in parte compensati dalle operazioni sul capitale della società Prelios Credit Servicing S.p.A. per 600 migliaia di euro e dal risultato netto dell'esercizio complessivamente positivo per 709 migliaia di euro.

PASSIVITA'
Nota 15. DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI FINANZIATORI

I debiti verso banche ed altri finanziatori sono così dettagliati:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Debiti verso banche	387.568	262.977	124.591	358.977	328.122	30.855
Altri debiti finanziari	2.684	627	2.057	3.303	642	2.661
Debiti verso altri finanziatori	98	–	98	2.340	–	2.340
Debiti finanziari verso <i>joint venture</i>	4.519	32	4.487	1.102	–	1.102
Debiti finanziari verso altre parti correlate	170.863	157.357	13.506	160.038	160.038	–
Totale	565.732	420.993	144.739	525.760	488.802	36.958

Al 31 dicembre 2012 ed al 31 dicembre 2011 la ripartizione dei debiti per tasso e per valuta di origine del debito è la seguente:

Valuta di origine: euro	31.12.2012				
	Totale	Tasso fisso	Tasso variabile		
Debiti correnti	144.739	5.593	3,9%	139.146	96,1%
Debiti non correnti	420.993	170.627	40,5%	250.366	59,5%
Totale	565.732	176.220	31,1%	389.512	68,9%

Valuta di origine: euro	31.12.2011				
	Totale	Tasso fisso	Tasso variabile		
Debiti correnti	36.958	5.001	13,5%	31.957	86,5%
Debiti non correnti	488.802	642	0,1%	488.160	99,9%
Totale	525.760	5.643	1,1%	520.117	98,9%

Il valore dei debiti a tasso fisso sopra riportato include i debiti denominati contrattualmente a tasso fisso e quei debiti denominati contrattualmente a tasso variabile a fronte dei quali sono stati posti in essere derivati di copertura.

La percentuale di esposizione alla variabilità dei tassi al 31 dicembre 2012 scende al 32,6% considerando la copertura naturale fornita dai crediti finanziari a tasso variabile (pari a 205.228 migliaia di euro al lordo della compensazione effettuata a fronte delle quote di perdita realizzate dalle società collegate e *joint venture* eccedenti il valore di carico delle partecipazioni) e dai contratti derivati sul debito *corporate*, aventi un nozionale pari a 170.000 migliaia di euro.

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

Si segnala che il 73% (pro-quota Prelios) del debito totale (bancario e non) dei veicoli partecipati è protetto da fluttuazioni dei tassi di interesse oltre ad un certo livello o mediante finanziamenti a tasso fisso o mediante ricorso a strumenti derivati di copertura.

Debiti verso banche

Al 31 dicembre 2012 l'indebitamento verso il sistema bancario ammonta complessivamente a 387.568 migliaia di euro, registrando un incremento di 28.591 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011.

La voce presenta la seguente composizione:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Finanziamenti non recourse	5.874	5.180	694	6.557	5.890	667
Linee di credito a termine	353.102	257.797	95.305	352.232	322.232	30.000
Interessi su linee di credito	28.592	–	28.592	108	–	108
Conti correntei	–	–	–	80	–	80
Totale	387.568	262.977	124.591	358.977	328.122	30.855

Finanziamenti non recourse

La voce si riferisce al finanziamento erogato da Banca Intesa Mediocredito S.p.A. a Parcheggi Bicocca S.p.A..

Linee di credito a termine e conti correnti

Si tratta di utilizzi di linee di credito accordate alla capogruppo Prelios S.p.A. da otto primarie banche italiane.

Per il finanziamento Club Deal, per un importo di complessivi 359.000 migliaia di euro, con scadenza dicembre 2014, Prelios S.p.A. si è impegnata a mantenere un livello massimo di indebitamento netto consolidato, decrescente nel tempo, ed un livello minimo di Patrimonio Netto consolidato.

Si segnala che la linea di finanziamento di tipo *revolving* stipulata in data 28 dicembre 2011 con Banca Intesa per un importo massimo, utilizzabile a determinate condizioni, di 20 milioni di euro, con scadenza 26 giugno 2013, non è stata utilizzata nel corso dell'esercizio.

Relativamente alla sospensione dei *covenants* finanziari ed al differimento del pagamento degli interessi maturati al 31 dicembre 2012, si rimanda a quanto esposto in relazione sulla gestione.

Altri debiti finanziari

La voce "Altri debiti finanziari non correnti" include principalmente i depositi cauzionali in capo a società consolidate.

Gli "Altri debiti finanziari correnti" includono 2.057 migliaia di euro riconducibili principalmente alla gestione delle commesse immobiliari e NPL effettuata per terze parti, quasi integralmente compensati da conti correnti dedicati inclusi nella voce "Disponibilità liquide".

La riduzione rispetto al precedente esercizio è riconducibile per 1.500 migliaia di euro alla restituzione della caparra ricevuta da Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. a fronte di un contratto preliminare di compravendita dell'area di Corsico, i cui termini sono decaduti in quanto non si è realizzato il cambio di destinazione d'uso a residenziale dell'area medesima.

Debiti finanziari verso joint venture

La voce, pari a 4.519 migliaia di euro, include, oltre ai saldi passivi residui di conti correnti *intercompany*, alcuni debiti di natura finanziaria in capo alla capogruppo a fronte dell'obbligazione a sottoscrivere, per il tramite delle partecipazioni Afrodite S.à.r.l ed Artemide S.à.r.l, quote del Fondo Residenziale Diomira ed in capo alla controllata Prelios Netherlands B.V. a sottoscrivere quote del Fondo Vivaldi.

Debiti verso altri finanziatori

La riduzione rispetto al precedente esercizio è riconducibile per 2.250 migliaia di euro al rimborso del finanziamento concesso dal socio terzo alla società Prelios Credit Servicing S.p.A..

Debiti finanziari verso altre parti correlate

Ammontano a 170.863 migliaia di euro e si riferiscono all'utilizzo di una linea di credito a tasso variabile accordata da Pirelli & C. S.p.A. a Prelios S.p.A. con scadenza 31 luglio 2017.

Relativamente alla sospensione dei *covenants* finanziari ed al differimento del pagamento degli interessi maturati al 31 dicembre 2012, si rimanda a quanto esposto in relazione sulla gestione.

Nota 16. DEBITI COMMERCIALI

Sono così composti:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Debiti commerciali verso imprese collegate	1.091	–	1.091	926	–	926
Debiti commerciali verso <i>joint venture</i> e altre imprese Gruppo Prelios	2.481	–	2.481	5.000	–	5.000
Debiti commerciali verso altre parti correlate	130	–	130	2.259	–	2.259
Debiti commerciali verso terzi	45.673	–	45.673	66.667	–	66.667
Totale	49.375	0	49.375	74.852	0	74.852

Al 31 dicembre 2012 il *fair value* della voce in oggetto approssima il relativo valore contabile di iscrizione.

Debiti commerciali verso imprese collegate

Ammontano a 1.091 migliaia di euro e sono quasi integralmente riconducibili alle passività verso Progetto Corsico S.r.l. e Olinda Fondo Shops, in qualità di lottizzanti, per oneri di urbanizzazione e costi accessori relativi, rispettivamente, ad un'area sita nel Comune di Corsico ed un'area in zona Bicocca.

Debiti commerciali verso *joint venture* e altre imprese del Gruppo Prelios

Si riferiscono sostanzialmente a riaddebiti di varia natura da parte delle *joint venture* ed altre imprese del Gruppo Prelios.

Ammontano a 2.481 migliaia di euro, con un decremento di 2.519 migliaia di euro rispetto al dicembre 2011 sostanzialmente attribuibile al pagamento del debito verso Fondo Cloe, proprietario dell'edificio HQ2, relativo ai canoni di affitto della sede di Milano.

Debiti commerciali verso altre parti correlate

Ammontano a 130 migliaia di euro con un decremento pari a 2.129 migliaia di euro rispetto al dato consuntivato al 31 dicembre 2011. La variazione rispetto allo scorso esercizio è dovuta alla compensazione delle posizioni creditorie e debitorie commerciali in essere fra Prelios S.p.A. e le sue controllate ed il Gruppo Pirelli & C., a seguito dell'accordo raggiunto tra le parti nel mese di novembre 2012.

Il debito residuo si riferisce principalmente a debiti per prestazioni sanitarie, per servizi di *information technology* e per alcune attività di bonifica prestate da società del Gruppo Pirelli & C..

Debiti commerciali verso terzi

Ammontano a 45.673 migliaia di euro con un decremento rispetto al 31 dicembre 2011 di 20.994 migliaia di euro per lo più attribuibile a minori volumi di SAL e manutenzione delle commesse gestite dal Gruppo.

La voce include 2.544 migliaia di euro di *debiti commerciali verso clienti per commesse* (2.606 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), generati da acconti superiori all'avanzamento lavori relativi alle commesse in capo a Lambda S.r.l. per iniziative di urbanizzazione in Bicocca e Pioltello.

In particolare i costi sostenuti ed i margini rilevati al 31 dicembre 2012 relativamente alle commesse in oggetto ammontano a 16.672 migliaia di euro (16.489 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), mentre gli acconti ricevuti a fronte della fatturazione ad avanzamento dei lavori ammontano a 19.216 migliaia di euro (19.093 migliaia di euro al 31 dicembre 2011).

Nota 17. ALTRI DEBITI

Sono così composti:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Altri debiti verso imprese collegate	2.163	–	2.163	2.111	–	2.111
Altri debiti verso <i>joint venture</i> ed altre imprese Gruppo Prelios	18.476	–	18.476	19.115	2.608	16.507
Altri debiti verso altre parti correlate	–	–	–	–	–	–
Altri debiti verso terzi di cui:	39.773	528	39.245	41.570	744	40.826
– <i>oneri per risarcimento danni</i>	7.354	–	7.354	7.771	–	7.771
– <i>debiti verso dipendenti</i>	5.605	–	5.605	6.288	–	6.288
– <i>debiti verso Erario</i>	7.331	–	7.331	6.516	–	6.516
– <i>debiti verso istituti di previdenza</i>	2.430	–	2.430	2.691	–	2.691
– <i>altri debiti diversi</i>	17.053	528	16.525	18.304	744	17.560
Ratei e risconti passivi	4.624	448	4.176	3.197	497	2.700
Totale	65.036	976	64.060	65.993	3.849	62.144

Altri debiti verso imprese collegate

Il debito, interamente nei confronti di Olinda Fondo Shops (in qualità di lottizzante dell'area Bicocca), si riferisce all'importo incassato da Iniziative Immobiliari 3 S.r.l., così come previsto contrattualmente, a fronte delle opere in corso di realizzazione relative alle urbanizzazioni afferenti l'area di possesso del lottizzante stesso.

Altri debiti verso imprese *joint venture* ed altre imprese del Gruppo Prelios

Si riferiscono principalmente ad un debito di una società controllata tedesca originato da un contratto di “*profit & loss agreement*” attivo fino al 2007 in base al quale l'associante aveva il diritto di ricevere risultati positivi realizzati dall'associato e per contro l'obbligo di ricoprire le eventuali perdite da essa derivanti, nonché ad un debito per oneri relativi a cessione di quote partecipative avvenute in passato. In virtù degli accordi e dei patti parasociali con il socio di maggioranza nelle *joint venture* immobiliari coinvolte, anche i crediti relativi alle poste in commento sono da considerarsi di esclusiva competenza di Prelios. Si segnala inoltre l'incremento pari a 1.987 migliaia di euro riconducibile all'importo ancora da corrispondere ad Espelha – Serviços de Consultadoria Lda a fronte della compravendita di *junior notes* classe C avvenuta nel mese di settembre e già cedute a terzi nel corso del terzo trimestre 2012.

Altri debiti verso terzi

Gli *oneri per risarcimento danni* accolgono il debito residuo in capo ad Edilnord Gestioni S.r.l. (in liquidazione) a titolo di oneri connessi a risarcimento danni a favore di Inpdap in relazione ad alcune controversie giudiziali aventi ad oggetto contestazioni relative alla gestione di alcune commesse (7.354 migliaia di euro). Tali oneri sono oggetto di garanzia da parte del precedente azionista della società e sono, pertanto, sostanzialmente compensati da crediti classificati alla voce “Altri crediti”.

I *debiti verso dipendenti* accolgono prevalentemente gli stanziamenti per ferie non godute e mensilità differite da erogare. Tale voce comprende inoltre le passività contrattualizzate a fronte dei piani di ristrutturazione posti in essere.

I *debiti verso Erario* sono relativi alle posizioni delle società consolidate integralmente non aderenti al consolidato IVA di Gruppo, nonché a debiti per imposte non correlate al reddito.

I *debiti verso istituti di previdenza* riguardano la posizione debitoria del Gruppo nei confronti degli istituti previdenziali. La voce accoglie i debiti verso l'INPS per 1.858 migliaia di euro, verso l'INAIL e altri istituti previdenziali per un valore complessivo di 572 migliaia di euro, relativamente ai contributi maturati che saranno oggetto di versamento alle rispettive scadenze.

I *debiti verso amministratori e Organismo di Vigilanza* inclusi negli altri debiti diversi ammontano a 614 migliaia di euro (a fron-

te di 746 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), mentre i debiti verso i sindaci sono pari a 586 migliaia di euro (811 migliaia di euro al 31 dicembre 2011).

La voce "altri debiti diversi" accoglie tra l'altro 9.975 migliaia di euro in capo a Prelios S.p.A. (importo invariato rispetto all'esercizio precedente) derivanti da oneri contrattuali differiti in relazione a cessioni di quote partecipative avvenute in passato.

Ratei e risconti passivi

Nella voce risconti passivi sono incluse plusvalenze sospese derivanti da rettifiche di consolidato su cessioni di immobili relativamente alla quota parte non ancora realizzata verso terzi, per un importo pari a 1.283 migliaia di euro (1.889 migliaia di euro al 31 dicembre 2011).

Nota 18. FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI

I fondi ammontano complessivamente a 53.682 migliaia di euro (di cui non correnti 24.905 migliaia di euro) a fronte di 70.383 migliaia di euro al 31 dicembre 2011 (di cui non correnti 35.814 migliaia di euro).

	31.12.2012			31.12.2011		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Fondo oneri futuri per impegni contrattuali	21.968	16.633	5.335	23.261	12.590	10.671
Fondo contenziosi arbitrati e vertenze in corso	10.466	6.560	3.906	24.061	21.369	2.692
Fondo garanzie	355	30	325	314	-	314
Fondo altri rischi	5.150	567	4.583	7.039	1.191	5.848
Fondo ristrutturazione	12.935	1.115	11.820	8.577	664	7.913
Fondo rischi su partecipazioni valutate a patrimonio netto	2.808	-	2.808	7.131	-	7.131
Totale	53.682	24.905	28.777	70.383	35.814	34.569

Le movimentazioni intervenute nel corso del 2012 sono le seguenti:

	31.12.2011	Movimentazione		31.12.2012
		Incremento	Decremento	
Fondo oneri futuri per impegni contrattuali	23.261	1.822	(3.115)	21.968
Fondo contenziosi arbitrati e vertenze in corso	24.061	6.525	(20.316)	10.466
Fondo garanzie	314	41	-	355
Fondo altri rischi	7.039	169	(1.862)	5.150
Fondo ristrutturazione	8.577	9.557	(5.199)	12.935
Fondo rischi su partecipazioni valutate a patrimonio netto	7.131	-	(4.323)	2.808
TOTALE	70.383	18.114	(34.815)	53.682

Fondo oneri futuri per impegni contrattuali

La voce accoglie tra l'altro 8.490 migliaia di euro relativi al fondo oneri accantonato dalla controllata Geolidro S.p.A. in relazione ad impegni contrattuali assunti con riferimento all'esecuzione di lavori straordinari di manutenzione su immobili ceduti, nonché 1.820 migliaia di euro a fronte degli oneri futuri in relazione al trasferimento della sede di Milano ed alla risoluzione anticipata del contratto di affitto per l'edificio HQ2.

La voce accoglie altresì 7.865 migliaia di euro quale stima degli oneri che la controllata Lambda S.r.l. potrebbe sostenere a fronte di alcuni impegni assunti per la realizzazione di opere di urbanizzazione. In particolare per 2.437 migliaia di euro la voce si riferisce alle passività stimate dalla società per la realizzazione dell'asilo/scuola materna. Il fondo è stato utilizzato a fronte

dell'avanzamento dei lavori svolti nel corso del 2012 per 236 migliaia di euro. Per 4.129 migliaia di euro fa riferimento alla proposta di monetizzazione effettuata al Comune di Milano in sostituzione della realizzazione di alcuni parcheggi siti in zona Bicocca. Il fondo accoglie inoltre 1.099 migliaia di euro quale stima prudenziale di taluni impegni urbanistici assunti in passato dalla società e riguardanti le aree cedute negli esercizi precedenti, nonché oneri legati al *rebranding* del *franchising*.

Fondo contenziosi arbitrati e vertenze in corso

La voce accoglie accantonamenti effettuati in relazione alla migliore stima dei probabili rischi derivanti da alcune contestazioni in corso da parte di clienti, nonché a fronte dei rischi connessi a vertenze legali con il personale.

Tale fondo accoglie inoltre, all'eventuale ricorrere dei presupposti, la miglior stima di probabili oneri derivanti da avvisi di accertamento ricevuti da società del Gruppo Prelios a seguito di verifiche fiscali.

La riduzione intercorsa nel periodo è attribuibile per circa 15 milioni di euro alla riclassifica nelle passività tributarie di quanto accantonato al 31 dicembre 2011 relativamente ad avvisi di accertamento, che sono stati oggetto di definizione con adesione.

Fondi garanzie

La voce è sostanzialmente riconducibile ad accantonamenti per i rischi connessi alle garanzie rilasciate a Iniziative Retail S.r.l. sugli immobili apportati da quest'ultima a "Olinda – Fondo Shops – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" gestito da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. per la manleva data a fronte di eventuali contestazioni in materia edilizia, urbanistica, impiantistica ed ambientale.

Fondi altri rischi

La voce include principalmente un potenziale rischio impositivo a seguito dell'evoluzione normativa in merito alla cessione di partecipazioni in società tedesche appartenenti al Gruppo "Mistral", nonché accantonamenti riferibili a rischi di indennizzo da riconoscere, in applicazione dei regolamenti del consolidato fiscale in precedenza in capo a Pirelli & C. S.p.A. a fronte delle variazioni dei perimetri di riferimento.

Fondo ristrutturazione

La posta si riferisce ad oneri di ristrutturazione a fronte di programmi di riorganizzazione interna, già deliberati ed in corso di esecuzione da parte di alcune società del Gruppo per far fronte al mutato scenario del settore immobiliare, che mirano a semplificare i livelli organizzativi ed a ridurre i costi operativi grazie al ridimensionamento del personale e ad una netta semplificazione delle strutture societarie, nonché oneri riferiti a contratti onerosi su sedi del Gruppo.

Fondo rischi su partecipazioni valutate a patrimonio netto

Il fondo rischi su partecipazioni valutate a patrimonio netto accoglie, ove esista un'obbligazione legale od implicita, l'accantonamento per il ripianamento delle perdite delle società collegate e *joint venture* eccedenti il valore di carico delle stesse e dei crediti finanziari vantati verso le stesse.

Nota 19. FONDI DEL PERSONALE

I fondi del personale ammontano complessivamente a 12.568 migliaia di euro con un incremento netto di 1.443 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011. La voce presenta la seguente composizione:

	31.12.2012	31.12.2011
Fondo trattamento fine rapporto	3.932	3.892
Fondo pensione	7.800	6.100
Altri benefici ai dipendenti	836	1.133
Totale	12.568	11.125

Fondo trattamento di fine rapporto

Il fondo trattamento di fine rapporto si riferisce solo alle società italiane del Gruppo ed include sostanzialmente le indennità di fine rapporto di lavoro maturate dal personale in servizio al 31 dicembre, al netto delle anticipazioni concesse ai dipendenti.

Secondo quanto previsto dalla normativa nazionale, l'importo spettante a ciascun dipendente matura in funzione del servizio prestato ed è erogato nel momento in cui il dipendente lascia la società. Il trattamento dovuto alla cessazione del rapporto di lavoro è calcolato in base alla sua durata ed alla retribuzione imponibile di ciascun dipendente. La passività viene annualmente rivalutata sulla base dell'indice ufficiale del costo della vita e degli interessi di legge. Non essendo associata ad alcuna condizione o periodo di maturazione, né ad alcun obbligo di provvista finanziaria, non esistono attività al servizio del fondo.

La disciplina è stata integrata dal Decreto Legislativo n° 252/2005 e dalla Legge n° 296/2006 (Finanziaria 2007) che, per le aziende con almeno 50 dipendenti, ha stabilito che le quote maturate dal 2007 sono destinate, su opzione dei dipendenti, o al Fondo Tesoreria INPS od alle forme di previdenza complementare, assumendo quindi la natura di "Piano a contribuzioni definite".

In applicazione dello IAS 19, il fondo trattamento di fine rapporto viene rielaborato con metodologia di valutazione attuariale, attraverso il supporto di un perito esterno, ed adeguato in relazione al verificarsi di eventi che ne richiedano l'aggiornamento.

La data dell'ultima valutazione attuariale è il 31 dicembre 2012: il valore della passività verso i dipendenti è stato determinato sulla base di una *full evaluation* al 30 settembre 2012, rettificata sulla base degli effettivi pagamenti avvenuti da tale data al 31 dicembre 2012. Il metodo di calcolo utilizzato è il c.d. "Projected Unit Credit Method-Metodo della Proiezione Unitaria del Credito", in base al quale viene determinato il valore attuale dell'obbligazione relativa ai benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro.

Le movimentazioni intervenute nel fondo trattamento di fine rapporto al 31 dicembre 2012 e nel corso del precedente esercizio sono di seguito riportate:

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Saldo iniziale	3.892	4.313
Quota maturata e stanziata a conto economico	208	134
Quota maturata e stanziata a conto economico <i>curtailment</i>	(29)	160
Variazione per personale ricevuto da altre parti correlate	-	593
Adeguamento patrimoniale per utili/perdite attuariali	596	111
Anticipi su TFR	(60)	(107)
Indennità liquidate	(618)	(1.289)
Altre variazioni	(57)	(23)
Saldo finale	3.932	3.892

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto (T.F.R.) si è movimentato principalmente in funzione degli utilizzi dell'esercizio per liquidazioni al personale cessato e per anticipazioni, fenomeni sostanzialmente compensati dall'adeguamento attuariale.

L'adeguamento attuariale ha comportato un aumento del fondo in virtù dell'utilizzo di un minor tasso di sconto rispetto al 31 dicembre 2011 adottato ai fini dell'elaborazione attuariale (3,35% al 31 dicembre 2012 - 4,60% al 31 dicembre 2011).

Gli ammontari rilevati a conto economico sono inclusi nella voce "Costi del personale" (nota 25).

Fondi pensione

Si tratta di *defined benefit plans* relativi principalmente a società di servizi tedesche.

Le movimentazioni intervenute al 31 dicembre 2012 e nel precedente esercizio sono di seguito riportate:

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Saldo iniziale	6.100	6.434
Quota maturata e stanziata a conto economico	296	221
Adeguamento patrimoniale per utili/perdite attuariali	1.553	10
Indennità liquidate	(310)	(785)
Altre variazioni	161	220
Saldo finale	7.800	6.100

L'adeguamento attuariale ha comportato un aumento del fondo pari a 1.553 migliaia di euro connesso all'utilizzo di un minor tasso di sconto rispetto al precedente esercizio.

Gli ammontari rilevati a conto economico sono inclusi nella voce "Costi del personale" (nota 25).

Altri benefici ai dipendenti

La voce "Altri benefici ai dipendenti" include 234 migliaia di euro relative al fondo Altersteilzeit, comunemente utilizzato in Germania quale modello di pensionamento anticipato concordato coi dipendenti che abbiano compiuto i 55 anni di età.

La posta accoglie inoltre premi di anzianità, nonché premi di fedeltà per un ammontare complessivo pari a 602 migliaia di euro.

Gli ammontari rilevati in conto economico sono inclusi nella voce "Costi del personale" (nota 25).

Dipendenti

Il numero totale dei dipendenti, al 31 dicembre 2012, incluso il personale ausiliario preposto agli immobili, è pari a 878 unità (884 unità considerando anche le risorse con contratto interinale) contro 974 unità del 31 dicembre 2011 (999 unità considerando anche le risorse con contratto interinale).

Nella tabella seguente viene indicata la composizione:

	Numero fine periodo		Numero medio periodo	
	31.12.2012	31.12.2011	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
dirigenti	75	87	78	87
quadri	140	148	145	164
impiegati	582	657	618	692
Operai/Personale ausiliario (*)	81	82	82	83
totale	878	974	923	1.026

(*) Personale variabile in relazione alle attività legate alle commesse gestite.

Altre informazioni

Le principali assunzioni attuariali utilizzate alla data dell'ultima valutazione di riferimento del 31 dicembre 2012 sono le seguenti:

	Italia	Germania	Olanda
tasso di sconto	3,35%	3,35%	3,35%
tasso di inflazione	2,00%	2,00%	2,00%
tasso atteso di incremento delle retribuzioni	n/a	n/a	n/a

Nota 20. DEBITI TRIBUTARI

Sono così composti:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Debiti verso Erario	18.881	7.376	11.505	10.200	–	10.200
Debiti per consolidato fiscale	244	–	244	–	–	–
Altri debiti verso <i>joint venture</i> per oneri per trasparenza fiscale	1.080	–	1.080	1.080	–	1.080
Totale	20.205	7.376	12.829	11.280	0	11.280

Debiti verso Erario

La voce accoglie tra l'altro i debiti per imposte correnti delle società non aderenti al consolidato fiscale della controllante Prelios S.p.A., nonché i debiti per imposte sul reddito in capo alle società estere ed i debiti per imposte delle società aderenti al consolidato fiscale maturati antecedentemente al loro ingresso o relative al debito IRAP.

L'incremento registrato nel periodo è prevalentemente attribuibile alla riclassifica del fondo rischi di quanto dovrà essere riconosciuto all'Amministrazione Tributaria a seguito del perfezionamento di un accertamento con adesione per il quale è stato definito un pagamento in 12 rate trimestrali.

Altri debiti verso *joint venture* per oneri per trasparenza fiscale

Dall'esercizio 2006 all'esercizio 2008, la partecipata Trixia S.r.l. ha esercitato l'opzione per la trasparenza fiscale ai sensi dell'art. 115 del Tuir, con regolazione dei rapporti emergenti dall'adesione alla trasparenza fiscale mediante un apposito accordo che prevede una procedura comune per l'applicazione delle disposizioni normative e regolamentari.

Nota 21. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

La voce si riferisce alla valutazione a *fair value* di alcuni strumenti finanziari derivati a copertura del rischio di tasso sui debiti sottoscritti dalla capogruppo nel corso del 2012.

Nella tabella seguente sono illustrati i dettagli relativi agli strumenti finanziari in essere alla data del 31 dicembre 2012:

Tipologia di strumento	<i>Interest rate swap</i>	<i>Interest rate swap</i>	<i>Interest rate swap</i>	<i>Interest rate swap</i>
Controparte	Intesa SanPaolo	Montepaschi	Banca Popolare di Sondrio	Banca Popolare di Milano
Nozionale (euro)	50.000.000	50.000.000	20.000.000	50.000.000
Differenziale pagato nell'esercizio	72.972	96.097	28.161	60.125
Data di stipula	08.03.2012	02.04.2012	18.04.2012	18.04.2012
Data di estinzione	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
<i>Strike</i>	1,21%	1,30%	1,20%	1,16%
<i>Fair value</i> al 31 dicembre 2012 (euro)	(839.883)	(930.751)	(331.915)	(423.512)

Lo *strike* indicato si riferisce al tasso EURIBOR 6 mesi.

Nel corso dell'intero esercizio 2012 tali contratti derivati sono stati considerati di copertura, in quanto i requisiti richiesti dallo IAS 39 per la verifica dell'efficacia della copertura sono stati soddisfatti.

Tuttavia al 31 dicembre 2012, assumendo nell'ambito del test di efficacia prospettico, con decorrenza dal 1° gennaio 2013, gli effetti sui flussi di cassa attesi sulla base delle nuove condizioni contrattuali prevedibili dalla nuova struttura debitoria *corporate*, così come risulterà dalla ristrutturazione finanziaria già in precedenza descritta, tale relazione di copertura è risultata

non più efficace. Pertanto, l'intero importo in precedenza iscritto in riserva negativa del patrimonio netto, pari a 2.526 migliaia di euro, è stato imputato al conto economico.

IMPEGNI E GARANZIE

Garanzie personali

Fidejussioni

Sono state rilasciate da istituti bancari e da compagnie di assicurazione a favore di terzi e nell'interesse di società del Gruppo Prelios fidejussioni principalmente riferite ad adempimenti contrattuali per un importo complessivo di 132.946 migliaia di euro.

Si evidenziano inoltre garanzie e patronage rilasciate dal Gruppo Prelios nell'interesse di collegate e *joint venture* per un totale di 45.858 migliaia di euro così composte:

- coobblighi assicurativi verso terzi di varia natura per un importo complessivo di 4.895 migliaia di euro;
- garanzie a fronte di potenziali oneri futuri e di finanziamenti concessi da istituti di credito a società collegate e *joint venture*, per un importo complessivo pari a 13.992 migliaia di euro.
- garanzie rilasciate a favore di Hypo Real Estate, banca finanziatrice dell'acquisizione del gruppo DGAG, relative alla copertura di eventuali passività tributarie legate al periodo di durata del finanziamento. Tali garanzie comportano un'esposizione per il Gruppo quantificata in 25.000 migliaia di euro;
- garanzie rilasciate a fronte dell'obbligo di pagamento del prezzo di acquisto di un portafoglio di *Non Performing Loan* da parte della società International Credit Recovery 8 S.r.l. per un importo pari a 1.971 migliaia di euro.

Pegni su titoli

Sono stati costituiti in pegno titoli di società collegate e *joint venture* per un importo pari a 68.634 migliaia di euro. La voce include principalmente il pegno su quote acceso dalla controllata Prelios Netherlands B.V. a favore di Morgan Stanley Real Estate Special Situation Fund III, L.P. a garanzia del finanziamento da quest'ultima accordato alla società Gamma RE B.V.

Impegni per acquisto di partecipazioni/quote di fondi/titoli/finanziamenti

Ammontano a 12.278 migliaia di euro e si riferiscono ai seguenti impegni assunti:

- da parte di Prelios S.p.A., per il tramite della sua controllata Prelios Netherlands B.V., ad effettuare versamenti per un importo massimo pari a 2.562 migliaia di euro a favore della società Gamma RE B.V.;
- da parte di Prelios S.p.A., al versamento di fondi a favore di International Credit Recovery (5) S.r.l., International Credit Recovery (6) S.r.l., International Credit Recovery (123) S.r.l., per un ammontare massimo pari a 513 migliaia di euro e a favore della controllata Prelios Credit Servicing S.p.A., per un ammontare massimo pari a 2.000 migliaia di euro, a copertura di potenziali passività antecedenti alla cessione di portafogli crediti insoluti;
- da Prelios S.p.A. al versamento di fondi per un ammontare massimo pari a 2.009 migliaia di euro a garanzia dell'eventuale richiesta di restituzione dell'acconto rilasciato a favore di veicoli di cartolarizzazione nell'ambito delle richieste di anticipazioni somme trattenute presso i tribunali;
- da Prelios S.p.A. a sottoscrivere quote iniziali del fondo Donizetti per un ammontare massimo complessivo di 1.500 migliaia di euro;
- da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. a sottoscrivere quote del Fondo Federale Immobiliare di Lombardia (già Fondo Abitare Sociale 1 – Fondo Comune Chiuso di Investimento Immobiliare Etico Riservato ad Investitori Qualificati), per un controvalore massimo complessivo di 1.403 migliaia di euro;
- da Prelios S.p.A. a sottoscrivere, per il tramite delle partecipazioni Afrodite S.à.r.l ed Artemide S.à.r.l quote del Fondo Residenziale Diomira – Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso non quotato riservato fino ad un ammontare massimo di 1.311 migliaia di euro;
- da Prelios S.p.A. al versamento di un importo massimo di 980 migliaia di euro a favore di Espelha Serviços de Consultadoria L.d.A. a copertura di passività potenziali.

Impegni per acquisto di immobili

Gli impegni per acquisto di immobili si riferiscono all'impegno assunto dalla capogruppo Prelios S.p.A. ad acquistare alcuni immobili che dovessero risultare invenduti di proprietà di Imser 60 S.r.l., per l'importo massimo di 292.980 migliaia di euro. Il prezzo di acquisto di tali immobili è contrattualmente definito in una frazione del valore di mercato degli stessi. Tale opzione potrà essere esercitata dalla controparte dal 12 novembre 2021 al 31 maggio 2022.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

(indicatore alternativo di performance non previsto dai principi contabili)

Si riporta di seguito, in continuità con l'informazione fornita nei bilanci precedenti, la composizione della posizione finanziaria netta:

(importi in migliaia di euro)	31.12.2012	31.12.2011
ATTIVITÀ CORRENTI		
Altri crediti	176	63
– di cui verso parti correlate	176	63
Crediti finanziari	176	63
– verso imprese joint venture e altre imprese Gruppo Prelios	176	63
Disponibilità liquide	45.090	37.684
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI - A	45.266	37.747
PASSIVITÀ CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(144.739)	(36.958)
– di cui verso parti correlate	(17.993)	(1.102)
– verso imprese joint venture e altre imprese Gruppo Prelios	(4.487)	(1.102)
– verso altre parti correlate	(13.506)	–
– altri debiti finanziari	(2.057)	(2.661)
– debiti verso banche	(124.591)	(30.855)
– debiti verso altri finanziatori	(98)	(2.340)
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI - B	(144.739)	(36.958)
PASSIVITÀ NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(420.993)	(488.802)
– di cui verso parti correlate	(157.389)	(160.038)
– verso imprese joint venture e altre imprese Gruppo Prelios	(32)	–
– verso altre parti correlate	(157.357)	(160.038)
– altri debiti finanziari	(627)	(642)
– debiti verso banche	(262.977)	(328.122)
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI - C	(420.993)	(488.802)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (*) = D = (A+B+C)	(520.466)	(488.013)

(*) 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".

CONTO ECONOMICO**Nota 22. RICAVI PER VENDITE E PRESTAZIONI**

I ricavi per vendite e prestazioni ammontano a 130.961 migliaia di euro contro un valore di 177.801 migliaia di euro al 31 dicembre 2011 e sono così formati:

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Ricavi su commesse	224	1.098
Ricavi per vendite:	2.782	21.520
– vendita di aree da edificare	440	756
– vendita di immobili residenziali	2.342	3.564
– vendita di immobili terziari	–	17.200
Ricavi per prestazioni di servizi	127.955	155.183
Totale	130.961	177.801

Ricavi su commesse

La voce ammonta a 224 migliaia di euro, a fronte di un importo pari a 1.098 migliaia di euro del precedente esercizio. Nel corso del 2012 la posta ha accolto principalmente i ricavi conseguiti da Lambda S.r.l. per la realizzazione delle opere sull'edificio denominato "Hangar Bicocca".

Ricavi per vendite

Le vendite perfezionate nel corso del 2012 sono prevalentemente relative alla cessione di unità immobiliari da parte di Centrale Immobiliare S.p.A. ed Orione Immobiliare Prima S.p.A..

Ricavi per prestazioni di servizi

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi presentano la seguente composizione:

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Prestazioni di servizi verso terzi	58.888	58.593
Prestazioni verso imprese collegate	10.360	13.799
Prestazioni verso imprese <i>joint venture</i> ed altre imprese del Gruppo Prelios	58.582	82.489
Prestazioni verso altre parti correlate	125	302
Totale	127.955	155.183

Nota 23. VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI

La variazione delle rimanenze al 31 dicembre 2012 è complessivamente positiva per 94 migliaia di euro, contro una variazione negativa per 5.697 migliaia di euro al 31 dicembre 2011, periodo che aveva registrato un incremento delle rimanenze conseguente all'ingresso nel perimetro di consolidamento di alcune società di sviluppo immobiliare facenti capo a Mistral Real Estate B.V..

La movimentazione è attribuibile agli eventi descritti alle voci "ricavi per vendite" ed "acquisto beni" alle quali si rimanda.

Nota 24. ALTRI PROVENTI

La voce in oggetto è così dettagliata:

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Recuperi, rivalse ed altri proventi	18.373	13.453
Altri proventi verso imprese collegate, <i>joint venture</i> ed altre imprese del Gruppo Prelios	788	289
Altri proventi verso altre parti correlate	888	307
Totale	20.049	14.049

I *recuperi, rivalse ed altri proventi* sono relativi a proventi riconducibili ad esiti positivi su controversie, nonché ai riaddebiti agli inquilini dei costi di gestione degli immobili di proprietà o degli immobili gestiti per conto di terzi; in quest'ultimo caso i riaddebiti sono relativi prevalentemente alle attività svolte dal property management.

Gli *altri proventi verso altre parti correlate* si riferiscono prevalentemente al riaddebito da parte di Lambda S.r.l. a Pirelli & C. S.p.A. dei costi di bonifica dell'area sita in zona Bicocca destinata ad accogliere un asilo/scuola materna.

La voce accoglie poste non ricorrenti per 1.939 migliaia di euro con un'incidenza sul totale della voce di circa il 9,7%.

Nota 25. COSTI OPERATIVI

I costi operativi ammontano a 188.937 migliaia di euro a fronte di 260.889 migliaia di euro consumati al 31 dicembre 2011 e sono così rappresentati:

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Materie prime e materiali di consumo utilizzati di cui:	4.687	28.380
a) <i>Acquisto di beni</i>	3.665	18.652
b) <i>Variazione rimanenze immobili di trading, materie prime e materiali vari</i>	1.022	9.728
Costi per il personale	77.145	74.551
Ammortamenti e svalutazioni	7.724	5.242
Altri Costi	99.381	152.716
Totale	188.937	260.889

Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)

La voce "*Acquisto di beni*" pari a 3.665 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 si riferisce per 3.300 migliaia di euro all'acquisto di alcune unità immobiliari residenziali perfezionato da Orione Immobiliare Prima S.p.A dal Gruppo Aedes e per 365 migliaia di euro all'acquisto di materiale di consumo vario. Al 31 dicembre 2011 la voce accoglieva un importo pari a 18.159 migliaia di euro conseguente all'ingresso nel perimetro di consolidamento di alcune società di sviluppo immobiliare facenti capo a Mistral Real Estate B.V..

Nel corso del 2012 la voce "*Variazione rimanenze immobili di trading, materie prime e materiali vari*" è negativa per 1.022 migliaia di euro a fronte di un valore parimenti negativo di 9.728 migliaia di euro del 2011 per effetto degli eventi descritti alle voci "ricavi per vendite" e "acquisto beni" alle quali si rimanda.

Costi del personale

I costi per il personale ammontano a 77.145 migliaia di euro a fronte di 74.551 migliaia al 31 dicembre 2011.

La voce presenta la seguente composizione:

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Salari e stipendi	52.734	52.203
Incentivo all'esodo	8.606	5.544
Stock option	-	(988)
Oneri sociali	11.349	12.443
Trattamento di fine rapporto	179	294
Contributi fondi pensioni a contributi definiti/Altri costi	4.277	5.055
Totale	77.145	74.551

Si segnala che la voce "Salari e stipendi" include circa 2,7 milioni di euro correlati alla fase conclusiva di una specifica commessa.

Al netto di tale componente, si registra una contrazione dei costi del personale riconducibile principalmente alla riduzione dell'organico medio nell'esercizio (923 dipendenti a fronte di 1.026 del precedente esercizio).

Per il numero dei dipendenti si rimanda a quanto indicato nel commento ai fondi del personale (nota 19).

La posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 8.606 migliaia di euro con un'incidenza sul totale della voce di circa l'11,2%.

Ammortamenti e svalutazioni

Per il dettaglio degli ammortamenti e delle svalutazioni si rimanda ai prospetti presentati nei commenti alle voci dell'attivo immobilizzato (nota 1 e nota 2).

Altri costi

Al 31 dicembre 2012 ammontano a 99.381 migliaia di euro a fronte di 152.716 migliaia di euro del 2011.

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Altri costi verso imprese collegate	138	351
Altri costi verso <i>joint venture</i> ed altre imprese del Gruppo Prelios	4.718	5.516
Altri costi verso altre parti correlate	921	3.088
Altri costi verso terzi	93.604	143.761
Totale	99.381	152.716

La voce presenta la seguente composizione per natura:

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Costi per servizi	56.311	66.450
Costi godimento beni di terzi	14.329	15.399
Perdita di valore dei crediti	10.592	55.552
Accantonamento rischi	4.740	4.270
Oneri diversi di gestione	13.409	11.045
Totale	99.381	152.716

Costi per servizi

I costi per servizi ammontano complessivamente a 56.311 migliaia di euro, a fronte di 66.450 migliaia di euro consuntivati nel 2011.

I costi per servizi sono prevalentemente rappresentati da costi di manutenzione, spese per conduzione beni di terzi, provvigioni passive, consulenze ed onorari di professionisti.

La voce registra una significativa riduzione per lo più attribuibile a minori volumi delle commesse gestite dal Gruppo nella costruzione e manutenzione, nonché una contrazione delle consulenze connesse all'attività operativa del Gruppo.

Si segnala che i compensi verso amministratori ed Organismo di Vigilanza ammontano a 3.576 migliaia di euro a fronte di 3.572 migliaia di euro al 31 dicembre 2011 e che i compensi dovuti ai sindaci delle società consolidate sono pari a 570 migliaia di euro a fronte di un valore di 682 migliaia di euro del 2011.

La posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 551 migliaia di euro con un'incidenza sul totale della voce di circa l'1%.

Costi di godimento beni

La voce è pari a 14.329 migliaia di euro contro un valore di 15.399 migliaia di euro consuntivato al 31 dicembre 2011 e si riferisce quasi esclusivamente alle locazioni delle sedi sociali, nonché a leasing e noleggio di autovetture.

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Costi di godimento beni verso altre parti correlate	426	211
Costi di godimento beni verso <i>joint venture</i> ed altre imprese del Gruppo Prelios	4.309	4.853
Costi di godimento beni verso terzi	9.594	10.335
Totale	14.329	15.399

La posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 163 migliaia di euro con un'incidenza sul totale della voce di circa l'1%.

Perdita di valore dei crediti

La perdita di valore dei crediti (10.592 migliaia di euro a fronte di 55.552 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) è stata rilevata a fronte dei potenziali rischi di insolvenza dei debitori, nonché di perdite su crediti già realizzate nel corso del periodo in commento.

La variazione rispetto all'esercizio precedente è da ricondurre al fatto che, nell'ambito del generale contesto di tensione di cassa che ha colpito il mercato immobiliare, alcune rilevanti posizioni erano già state svalutate nel corso del 2011. Inoltre la perdita di valore dei crediti al 31 dicembre 2011 si riferiva per circa 19 milioni di euro alla svalutazione dei crediti vantati dalle società di servizi tedesche che avevano in gestione il portafoglio Baubecon.

La posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 9.710 migliaia di euro con un'incidenza sul totale della voce del 92%, riconducibili alla svalutazione di alcune rilevanti posizioni effettuata anche nella prospettiva di garantire sostegno alla continuità aziendale di talune partecipate, nell'ambito di piani di ristrutturazione finanziaria già formalizzati o in stato di avanzata negoziazione, come meglio indicato alla voce "Crediti commerciali" ed "Altri crediti" a cui si rimanda.

Accantonamenti per rischi ed oneri

Al 31 dicembre 2012 sono stati effettuati accantonamenti per complessivi 4.740 migliaia di euro a fronte di 4.270 migliaia di euro del 2011.

Per il dettaglio degli accantonamenti per rischi ed oneri si rimanda a quanto indicato alla voce del passivo "Fondi per rischi ed oneri futuri".

La posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 2.150 migliaia di euro con un'incidenza sul totale della voce del 45%, per lo più riconducibili agli oneri futuri ed agli indennizzi relativi al trasferimento della sede di Milano, avvenuto a partire dal mese di novembre 2012.

Oneri diversi di gestione

Ammontano a 13.409 migliaia di euro contro 11.045 migliaia di euro consuntivato nel 2011.

La posta accoglie tra l'altro 1.863 migliaia di euro di costi per bolli, tributi ed imposte varie, riconducibili prevalentemente all'IMU, alle imposte di registro, nonché all'IVA non recuperabile da attività finanziaria.

La posta contempla costi relativi ad eventi non ricorrenti per 1.404 migliaia di euro con un'incidenza sul totale della voce del 10,5%.

Nota 26. RISULTATO DA PARTECIPAZIONI

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Quota di risultato di società collegate e <i>joint venture</i>	(135.782)	(90.899)
Dividendi	2.354	6.658
Utili su partecipazioni	5.038	1.098
Perdite su partecipazioni	(20.780)	(109.841)
Totale	(149.170)	(192.984)

La voce include un effetto netto negativo pro-quota di competenza del Gruppo Prelios di 78,2 milioni di euro derivante da svalutazioni immobiliari.

La posta in commento accoglie inoltre un impatto negativo di 3.201 migliaia di euro (11.370 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) relativo all'adeguamento al *fair value* delle quote detenute da Prelios Netherlands B.V. nel fondo Olinda a seguito dell'intenzione da parte del *management* della società di recuperare il relativo valore contabile attraverso un'operazione di vendita anziché con la detenzione.

Le perdite su partecipazioni includono tra l'altro l'adeguamento del valore di carico di European NPL S.A. a fronte delle previsioni contrattuali definite dall'*"head of terms"* sottoscritto dalla capogruppo con il potenziale acquirente.

Il rilevante onere iscritto tra le perdite su partecipazioni nel 2011 derivava principalmente dalle rettifiche di valore delle partecipazioni e dei crediti finanziari relativi ad Aida RE B.V., Nabucco RE B.V. e Theta RE B.V. per 81.670 migliaia di euro, azzeando pertanto gli stessi, in coerenza con l'esercizio da parte di Barclays Bank dell'opzione di acquisto delle società appartenenti al portafoglio BauBeCon, in precedenza consolidato con il metodo del patrimonio netto, ad un prezzo simbolico di 1 euro.

Inoltre la posta accoglieva 13.635 migliaia di euro derivanti dalla rideterminazione di oneri contrattuali differiti legati alla cessione del Facility Management e della quota di minoranza dell'allora Pirelli RE Società di Gestione del Risparmio S.p.A..

Tali effetti erano stati in parte compensati dal risultato realizzato a seguito della cessione della società operativa Rinascente S.r.l. da parte della holding Rinascente Upim S.r.l., operazione che aveva consentito al Gruppo di valorizzare la propria partecipazione in un business ritenuto non più strategico, realizzando una plusvalenza pari a circa 28 milioni di euro, al netto di *closing cost* di 4,4 milioni di euro.

Infine si segnala che nel corso del periodo in commento sono stati distribuiti al Gruppo dividendi da parte dei fondi Tecla (349 migliaia di euro) e Cloe (118 migliaia di euro), nonché da società partecipate con quote minoritarie (1.887 migliaia di euro).

La posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 746 migliaia di euro con un'incidenza sul totale della voce dello 0,5%.

Nota 27. PROVENTI FINANZIARI

I proventi finanziari ammontano a 16.071 migliaia di euro, a fronte di 29.797 migliaia di euro del 2011 e presentano la seguente composizione:

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Interessi attivi		
a) Interessi attivi derivanti da attività non correnti:		
- Interessi attivi da crediti finanziari verso imprese collegate	38	33
- Interessi attivi da crediti finanziari verso <i>joint venture</i>	12.047	24.778
Totale interessi attivi derivanti da attività non correnti	12.085	24.811
b) Interessi attivi derivanti da attività correnti:		
- Interessi attivi verso <i>joint venture</i>	1.204	2.597
- Interessi diversi	443	515
Totale interessi attivi derivanti da attività correnti	1.647	3.112
Altri proventi finanziari		
c) Proventi derivanti da attività non correnti:		
- Proventi da titoli	2	50
Totale proventi finanziari derivanti da attività non correnti	2	50
d) Proventi derivanti da attività correnti:		
- Altri proventi verso <i>joint venture</i>	42	-
Totale proventi derivanti da attività correnti	42	-
Altri/vari	491	299
Utili su cambi	1.804	1.525
Totale	16.071	29.797

Le variazioni degli interessi attivi sono correlate sia ai crediti finanziari verso società del Gruppo ed ai conti correnti infragrupo in essere con società collegate o *joint venture*, nonché all'effetto tassi.

Gli utili su cambi, pari a 1.804 migliaia di euro, sono riferiti essenzialmente ai finanziamenti in valuta polacca erogati alle *joint venture* Polish Investments Real Estate Holding B.V. e Polish Investments Real Estate Holding II B.V., e sono compensati dai costi rilevati sui contratti di copertura cambi posti in essere.

Nota 28. ONERI FINANZIARI

Ammontano a 60.604 migliaia di euro contro un valore di 35.727 migliaia di euro consuntivato al 31 dicembre 2011.

Presentano la seguente composizione:

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Interessi passivi bancari	32.471	21.009
Interessi passivi verso <i>joint venture</i>	1.375	1.851
Interessi passivi verso altre parti correlate	14.824	7.276
Interessi passivi verso altri	233	476
Altri oneri finanziari	2.085	2.762
Altri oneri finanziari verso altre parti correlate	-	16
Altri oneri finanziari verso <i>joint venture</i>	4.612	18
Perdite su cambi	2.221	2.319
Valutazione di strumenti derivati	2.783	-
Totale	60.604	35.727

Gli *interessi passivi bancari* si riferiscono ai finanziamenti stipulati con gli istituti di credito al fine della normale gestione dell'attività aziendale, nonché alla quota di competenza delle commissioni *up front* pagate per i finanziamenti medesimi.

Gli *interessi verso altre parti correlate* attengono alla linea di finanziamento accordata da Pirelli & C. S.p.A. a Prelios S.p.A., nonché alla quota di competenza delle commissioni *up front* pagate per il finanziamento stesso.

Gli *altri oneri finanziari verso joint venture* si riferiscono per 4.576 migliaia di euro alla svalutazione dell'investimento in Highstreet.

Le *perdite su cambi* ammontano a 2.221 migliaia di euro, a fronte di 2.319 migliaia di euro consuntivato nel corso del precedente esercizio, ed includono essenzialmente l'effetto della valutazione a cambi di fine periodo al 31 dicembre 2012 dei finanziamenti soci in valuta polacca, nonché le perdite su cambi nette realizzate sui contratti di copertura del rischio cambi zloty.

La *valutazione di strumenti derivati* accoglie per 2.526 migliaia di euro le perdite precedentemente imputate a patrimonio netto in relazione agli strumenti finanziari derivati a copertura del rischio di tasso sui debiti sottoscritti dalla capogruppo nel corso del 2012 ed iscritte a conto economico al 31 dicembre 2012 a seguito dell'inefficacia della relazione di copertura risultante dal test di efficacia prospettico.

Nota 29. IMPOSTE

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Imposte correnti	5.394	19.534
Imposte differite attive	3.463	(238)
Imposte differite passive	632	(1.414)
Totale	9.489	17.882

La voce "Imposte", relativa ad imposte correnti, anticipate e differite, calcolate in base alle aliquote vigenti, ammonta a 9.489 migliaia di euro a fronte di 17.882 migliaia di euro del 2011.

In particolare l'importo complessivo è rappresentato da:

- IRES e altre imposte sul reddito estero per 7.583 migliaia di euro (di cui 3.538 migliaia di euro imposte correnti), a fronte di un valore di 13.004 migliaia di euro del 2011, che beneficiava, invece, di 5.950 migliaia di euro di sopravvenienze attive relative alla consuntivazione di una maggior deducibilità di costi sul reddito estero riguardanti esercizi precedenti;
- IRAP per 1.906 migliaia di euro (di cui 1.856 migliaia di euro imposte correnti), a fronte di 2.312 migliaia di euro del 2011;
- imposta sostitutiva delle imposte sui redditi: la voce, presente solo al 31 dicembre 2011 per 2.566 migliaia di euro, si riferiva all'imposta pari al 5% sul *Net Asset Value* dei fondi detenuti direttamente.

La riconciliazione tra onere fiscale da bilancio ed onere fiscale teorico (Imposte sul reddito/IRAP) è così dettagliata:

IMPOSTE SUL REDDITO	31.12.2012
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(231.536)
Storno Risultato da Partecipazioni	(161.174)
Dividendi tassati	2.007
Altre variazioni tassabili/indeducibili	2.067
Totale imponibile	(388.636)
Imposta teorica	17.994
Delta imposte esercizio precedente	(1.762)
Imposta teorica rettificata	16.232
Imposte da bilancio	(7.583)
Differenza dovuta a:	(23.815)
- Interessi indeducibili art.96 TUIR	(8.858)
- Imposta non iscritta su imponibile negativo	(7.915)
- Costi indeducibili e sopravvenienze passive	(3.181)
- Svalutazioni crediti	(2.050)
- Imposte non deducibili	(936)
- Altre variazioni	(875)
IRAP	31.12.2012
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE ITALIA	(42.921)
Costo del lavoro	46.187
Gestione finanziaria società finanziarie	(33.056)
Totale imponibile	(29.790)
IRAP teorica (aliquota 3,9%)	1.162
Delta imposte esercizio precedente	50
IRAP teorica rettificata	1.212
IRAP da bilancio	(1.906)
Differenza dovuta a:	(3.118)
- Imposta non iscrivibile su imponibile negativo	(1.953)
- Differenza aliquota teorica/effettiva	47
- Costi indeducibili e Sopravvenienze Passive	(302)
- Svalutazione crediti	(261)
- Prestiti personale / CO. CO. PRO./Amministratori	(107)
- Interessi passivi	(83)
- Acc.to fondo rischi / Utilizzo	(79)
- Altre variazioni	(380)

Si evidenzia, inoltre, che le aliquote fiscali nominali dei Paesi nei quali operano le società del Gruppo sono le seguenti:

Europa:	31.12.2012
Italia	31,40%
Germania	31,83%
Olanda	25,50%
Polonia	19,00%

Nota 30. RISULTATO PER AZIONE

	31.12.2012	31.12.2011
Numero medio ponderato delle azioni in circolazione ai fini del calcolo dell'utile (perdita) per azione:		
- base (A)	839.982.115	839.982.115
Utile (perdita) di periodo del Gruppo (B)	(241.734)	(289.641)
Utile (perdita) per azione (in unità di euro):		
- base (B/A)	(0,29)	(0,34)

Non viene riportato il risultato diluito per azione del 2012, in quanto non ci sono in circolazione strumenti che possano comportare effetti diluitivi.

6.9. Informativa di settore

Il Gruppo ha applicato in materia di informativa di settore il principio IFRS 8, che pone l'attenzione sulla reportistica utilizzata internamente dal management aziendale, richiedendo alla società di basare le informazioni riportate nell'informativa di settore sugli elementi che il management utilizza per prendere le proprie decisioni operative.

I segmenti operativi sono pertanto individuati come componenti di un'impresa le cui informazioni finanziarie sono disponibili e sono valutate regolarmente dal *top management* nel decidere come allocare le risorse e nella valutazione delle *performance*.

Come rappresentato nella relazione sulla gestione, la struttura organizzativa del Gruppo risulta infatti basata su tre aree territoriali Italia, Germania e Polonia.

Le aree geografiche sono state individuate sulla base del paese in cui sono localizzate le attività.

I risultati suddivisi per settore al 31 dicembre 2012 sono i seguenti:

	Italia	Germania	Polonia	NPL	Holding	Totale	interelimina- zioni	Consolidato
Ricavi consolidati	53.752	59.282	1.429	15.185	1.708	131.356	(395)	130.961
<i>di cui verso terzi</i>	53.752	59.282	1.429	15.185	1.313	130.961	-	130.961
<i>di cui verso Gruppo</i>	-	-	-	-	395	395	(395)	-
Risultato operativo	(25.930)	(3.965)	(963)	(5.374)	(9.531)	(37.833)	-	(37.833)
Risultato da partecipazioni	(73.590)	(14.946)	(1.707)	(58.927)	-	(149.170)	-	(149.170)
Risultato operativo comprensivo risultato da partecipazioni	(99.520)	(10.981)	(2.670)	(64.301)	(9.531)	(187.003)	-	(187.003)
Proventi finanziari da partecipazioni	3.430	3.772	2.120	2.765	-	12.087	-	12.087
Risultato operativo comprensivo risultato e proventi finanziari da partecipazioni (a)	(96.090)	(7.209)	(550)	(61.536)	(9.531)	(174.916)	-	(174.916)
Altri proventi e oneri finanziari						-	-	(56.620)
Risultato lordo (P.B.T.)						(174.916)	-	(231.536)
Oneri fiscali						-	-	(9.489)
Risultato del periodo						(174.916)	-	(241.025)
di cui attribuibile a interessenze di minoranza						-	-	709
Risultato netto di competenza						(174.916)	-	(241.734)
Note:								
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (b)	(65.023)	(20.929)	-	-	-	(85.952)	-	(85.952)
Oneri di ristrutturazione (c)	(19.978)	(2.595)	-	1.182	-	(21.391)	-	(21.391)
Risultato operativo comprensivo del risultato e proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/ rivalutazioni immobiliari e imposta patrimoniale (d) = (a) - (b) - (c)	(11.089)	16.315	(550)	(62.718)	(9.531)	(67.573)	0	(67.573)

I risultati suddivisi per settore al 31 dicembre 2011 sono i seguenti:

	Italia	Germania	Polonia	NPL	Holding	Totale	intereliminazioni	Consolidato
Ricavi consolidati	78.822	74.149	2.363	18.250	7.499	181.083	(3.282)	177.801
<i>di cui verso terzi</i>	78.822	74.149	2.363	18.250	4.217	177.801	-	177.801
<i>di cui verso Gruppo</i>	-	-	-	-	3.282	3.282	(3.282)	-
Risultato operativo	(35.630)	(17.436)	(2.529)	(9.780)	(9.361)	(74.736)	-	(74.736)
Risultato da partecipazioni	(64.589)	(78.580)	(8.545)	(41.270)	-	(192.984)	-	(192.984)
Risultato operativo comprensivo risultato da partecipazioni	(100.219)	(96.016)	(11.074)	(51.050)	(9.361)	(267.720)	-	(267.720)
Proventi finanziari da partecipazioni	4.094	15.677	1.694	2.381	-	23.846	-	23.846
Risultato operativo comprensivo risultato e proventi finanziari da partecipazioni (a)	(96.125)	(80.339)	(9.380)	(48.669)	(9.361)	(243.874)	-	(243.874)
Altri proventi e oneri finanziari						-	-	(29.776)
Risultato lordo (P.B.T.)						(243.874)	-	(273.650)
Oneri fiscali						-	-	(17.882)
Risultato dell'esercizio						(243.874)	-	(291.532)
di cui attribuibile a interessenze di minoranza						-	-	(1.891)
Risultato netto di competenza						(243.874)	-	(289.641)
Note:								
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (b)	(99.166)	(93.096)	(2.320)	-	-	(194.582)	-	(194.582)
Oneri di ristrutturazione (c)	(47.430)	(377)	(861)	-	-	(48.668)	-	(48.668)
Imposta patrimoniale (d)	(6.295)	-	-	-	-	(6.295)	-	(6.295)
Risultato operativo comprensivo del risultato e proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e imposta patrimoniale (e) = (a)-(b)-(c)-(d)	56.766	13.134	(6.199)	(48.669)	(9.361)	5.671	-	5.671

Le vendite infrasettoriali sono avvenute alle medesime condizioni delle vendite a terzi.

Le misure patrimoniali rilevanti per il management sono state ottenute per aggregazione o riclassifica di misure contabili nell'ambito degli IFRS e, pertanto, sono riconducibili in via indiretta agli schemi di bilancio come meglio specificato nelle note in calce alle tabelle.

Le poste patrimoniali suddivise per area geografica al 31 dicembre 2012 sono le seguenti:

	Italia	Germania	Polonia	NPL	Totale	Intereliminazioni	Consolidato
Immobilizzazioni:	254.673	143.970	3.336	2.488	404.467	–	404.467
Immobilizzazioni materiali	817	670	79	49	1.615	–	1.615
Immobilizzazioni immateriali di cui:	51.407	95.409	3.257	2.240	152.313	–	152.313
<i>Avviamento</i>	<i>45.310</i>	<i>95.184</i>	<i>3.257</i>	<i>1.928</i>	<i>145.679</i>	–	<i>145.679</i>
Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare ed altre attività finanziarie	202.449	47.891	–	199	250.539	–	250.539 ⁽¹⁾
Capitale circolante netto	56.092	(13.522)	268	12.429	55.465	–	55.465
Rimanenze	51.793	2.545	41	–	54.379	–	54.379
Altre poste di capitale circolante netto	4.299	(16.067)	227	12.429	708	–	708 ⁽²⁾
Capitale netto investito	310.765	130.448	3.604	14.737	459.554	–	459.554

Le voci contrassegnate dalle note 1) e 2) sono state ottenute come di seguito indicato:

Note	TOTALE CONSOLIDATO non incluso in PFN	TOTALE da Schemi di bilancio	di cui inclusi in PFN
1) Partecipazioni in imprese collegate	53.625	53.625	–
Partecipazioni in <i>joint venture</i>	183.145	183.145	–
Altre attività finanziarie	16.577	16.577	–
Fondo rischi su partecipazioni riclassificati dalla voce "Fondi rischi e oneri correnti"	(2.808)	(2.808)	–
Totale partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare	250.539	250.539	–
2) Attività per imposte differite	24.325	24.325	–
Altri crediti non correnti	5.428	213.579	208.151
Crediti commerciali correnti	63.891	63.891	–
Altri crediti correnti	35.741	35.917	176
Crediti tributari correnti	8.465	8.465	–
Altri debiti non correnti	(976)	(976)	–
Debiti tributari non correnti	(7.376)	(7.376)	–
Debiti commerciali correnti	(49.375)	(49.375)	–
Altri debiti correnti	(64.060)	(64.060)	–
Debiti tributari correnti	(12.829)	(12.829)	–
Strumenti finanziari derivati	(2.526)	(2.526)	–
Altre poste di capitale circolante netto	708	209.035	208.327

Le poste patrimoniali suddivise per area geografica al 31 dicembre 2011 sono le seguenti:

	Italia	Germania	Polonia	NPL	Totale	Intereliminazioni	Consolidato
Immobilizzazioni:	328.314	168.418	2.352	7.742	506.826	–	506.826
Immobilizzazioni materiali	3.757	835	130	82	4.804	–	4.804
Immobilizzazioni immateriali di cui:	53.507	95.405	3.257	5.242	157.411	–	157.411
<i>Avviamento</i>	<i>45.310</i>	<i>95.184</i>	<i>3.257</i>	<i>4.378</i>	<i>148.129</i>	–	<i>148.129</i>
Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare ed altre attività finanziarie	271.050	72.178	(1.035)	2.418	344.611	–	344.611 ⁽¹⁾
Capitale circolante netto	61.369	(11.302)	(334)	20.643	70.376	–	70.376
Rimanenze	52.692	2.545	64	–	55.301	–	55.301
Altre poste di capitale circolante netto	8.677	(13.847)	(398)	20.643	15.075	–	15.075 ⁽²⁾
Capitale netto investito	389.683	157.116	2.018	28.385	577.202	–	577.202

Le voci contrassegnate dalle note 1) e 2) sono state ottenute come di seguito indicato:

Note	TOTALE CONSOLIDATO non incluso in PFN	TOTALE da Schemi di bilancio	di cui inclusi in PFN
1) Partecipazioni in imprese collegate	65.713	65.713	–
Partecipazioni in <i>joint venture</i>	261.323	261.323	–
Altre attività finanziarie	24.706	24.706	–
Fondo rischi su partecipazioni riclassificati dalla voce "Fondi rischi e oneri correnti"	(7.131)	(7.131)	–
Totale partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare	344.611	344.611	–
2) Attività per imposte differite	26.407	26.407	–
Altri crediti non correnti	5.746	319.359	313.613
Crediti commerciali correnti	78.074	78.074	–
Altri crediti correnti	45.925	45.988	63
Crediti tributari correnti	11.048	11.048	–
Altri debiti non correnti	(3.849)	(3.849)	–
Debiti commerciali correnti	(74.852)	(74.852)	–
Altri debiti correnti	(62.144)	(62.144)	–
Debiti tributari correnti	(11.280)	(11.280)	–
Altre poste di capitale circolante netto	15.075	328.751	313.676

6.10. Operazioni con parti correlate

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

	01.01.2012/ 31.12.2012	Incidenza % (*)	01.01.2011/ 31.12.2011	Incidenza % (*)
Ricavi operativi	71.183	47,1%	97.942	52,6%
Costi operativi	(11.407)	6,0%	(13.550)	5,2%
Risultato da partecipazioni	(149.922)	100,5%	(184.241)	95,5%
Proventi finanziari	13.332	83,0%	27.404	92,0%
Oneri finanziari	(20.811)	34,3%	(9.161)	25,6%

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

	31.12.2012				31.12.2011			
	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti
Crediti commerciali	46.745	73,2%	-	46.745	45.520	58,3%	-	45.520
Altri crediti di cui:	213.708	85,7%	208.105	5.603	319.778	87,5%	313.491	6.287
- finanziari	208.271	100,0%	208.095	176	313.549	100,0%	313.486	63
Debiti commerciali	(3.702)	7,5%	-	(3.702)	(8.185)	10,9%	-	(8.185)
Altri debiti	(20.639)	31,7%	-	(20.639)	(21.226)	32,2%	(2.608)	(18.618)
Debiti tributari	(1.324)	6,6%	-	(1.324)	(1.080)	9,6%	-	(1.080)
Debiti verso banche ed altri finanziatori	(175.382)	31,0%	(157.389)	(17.993)	(161.140)	30,6%	(160.038)	(1.102)
Fondo rischi e oneri futuri	(2.808)	5,2%	-	(2.808)	(7.131)	10,1%	-	(7.131)

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

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

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

Ricavi operativi	70.170	La voce fa riferimento ai mandati sottoscritti dalle società del Gruppo relativi alle prestazioni di fund e asset management (real estate e non performing loans) ed a servizi tecnici e commerciali.
Costi operativi	(4.856)	La voce fa riferimento a riaddebiti di varia natura.
Risultato da partecipazioni	(149.922)	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 e dai dividendi distribuiti dai fondi immobiliari e da società partecipate con quote minoritarie.
Proventi finanziari	13.332	La posta accoglie principalmente gli interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo.
Oneri finanziari	(5.987)	La voce è in buona parte riferibile a fenomeni di "attualizzazione" di crediti vantati verso società del Gruppo non consolidate integralmente.
Crediti commerciali correnti	46.182	La voce include i crediti di cui alla voce "Ricavi operativi".
Altri crediti non correnti	208.105	
– di cui finanziari	208.095	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	4.872	La voce include tra l'altro crediti per dividendi deliberati, ma ancora da incassare, nonché crediti residui di varia natura.
– di cui finanziari	176	
Debiti commerciali correnti	(3.572)	Fanno riferimento a riaddebiti di varia natura, riconducibili essenzialmente a canoni di affitto, oneri di urbanizzazione e costi accessori.
Altri debiti correnti	(20.639)	La voce accoglie riaddebiti di varia natura.
Debiti tributari correnti	(1.324)	L'importo riguarda principalmente il debito verso la società Trixia S.r.l. derivante dall'adesione della stessa al regime di trasparenza fiscale ai sensi dell'art. 115 del Tuir, in virtù della quale gli imponibili positivi o negativi della società vengono imputati ai soci.
Debiti verso banche ed altri finanziatori non correnti	(32)	
Debiti verso banche ed altri finanziatori correnti	(4.487)	La voce, pari a 4.487 migliaia di euro, include, oltre ai saldi passivi residui di conti correnti intercompany, alcuni debiti di natura finanziaria in capo alla capogruppo a fronte dell'obbligazione a sottoscrivere, per il tramite delle partecipazioni Afrodite S.à.r.l ed Artemide S.à.r.l, quote del Fondo Residenziale Diomira ed in capo alla controllata Prelios Netherlands B.V. a sottoscrivere quote del Fondo Vivaldi.
Fondo rischi e oneri futuri	(2.808)	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 dicembre 2012 tra il Gruppo Prelios ed altre parti indirettamente correlate per il tramite di amministratori.

Nella tabella seguente viene fornito un dettaglio dei suddetti rapporti:

Rapporti verso Pirelli & C. S.p.A. ed altre imprese del Gruppo Pirelli & C.		
Ricavi operativi	1.013	Sono relativi principalmente al recupero di costi per affitto di alcuni spazi nella sede di Milano - HQ2, al riaddebito da parte di Lambda S.r.l. dei costi di bonifica dell'area sita in zona Bicocca destinata ad accogliere un asilo/scuola materna, nonché al recupero di costi per servizi diversi.
Costi operativi	(921)	La voce include i costi per il servizio sanitario prestato dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l., il costo dell'assistenza IT da Pirelli Sistemi Informativi S.r.l., i costi addebitati da Pirelli & C. S.p.A. per l'affitto dell'edificio R&D e l'utilizzo di alcuni spazi nell'edificio HQ1, nonché l'impatto derivante dalla cessione a Pirelli Tyre S.p.A. degli arredi e migliorie della sede di Milano - HQ2.
Oneri finanziari	(14.824)	Sono relativi agli interessi maturati sulla linea di finanziamento accordata da Pirelli & C. S.p.A., nonché alla quota di competenza delle commissioni <i>up front</i> pagate per il finanziamento stesso.
Crediti commerciali correnti	562	Si riferiscono prevalentemente al recupero di costi per servizi diversi di cui alla voce "Ricavi operativi".
Altri crediti correnti	731	La voce si riferisce in buona parte al deposito cauzionale versato a Pirelli & C. S.p.A. per l'affitto dell'edificio R&D.
Debiti commerciali correnti	(130)	Si riferiscono principalmente a debiti per prestazioni sanitarie, per servizi di information technology e per alcune attività di bonifica prestate da società del Gruppo Pirelli & C..
Debiti verso banche ed altri finanziatori non correnti	(157.357)	Si riferiscono all'utilizzo della linea di credito a tasso variabile accordata da Pirelli & C. S.p.A. a Prelios S.p.A..
Debiti verso banche ed altri finanziatori correnti	(13.506)	Si riferiscono agli interessi maturati sulla linea di finanziamento accordata da Pirelli & C. S.p.A..

Flussi di cassa

Al 31 dicembre 2012 non si segnalano flussi di cassa relativi ad operazioni con parti correlate degni di nota e non direttamente desumibili dagli schemi di bilancio e dalle note esplicative.

Dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa

Al 31 dicembre 2012, i compensi spettanti ai 19 dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa (di cui 17 in carica alla data del 31 dicembre 2012), ossia a coloro che hanno il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività di Prelios S.p.A., compresi gli amministratori (esecutivi o meno) ammontano a 5.630 migliaia di euro (4.546 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), di cui 3.412 migliaia di euro (1.799 migliaia di euro nel 2011) imputati nella voce di conto economico "Costi per il personale" e 2.218 migliaia di euro (2.747 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) rilevati nella voce di conto economico "Altri costi".

La parte a lungo termine è nulla al pari del 31 dicembre 2011.

6.11. Altre informazioni

Compensi alla società di revisione

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149 - *duodecies* del regolamento emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2012 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione, resi da Reconta Ernst & Young S.p.A. e da entità appartenenti alla sua rete.

Descrizione incarico	Onorari parziali	Onorari totali
Servizi di revisione:		1.921
Prelios S.p.A.	1.118	
Controllate	803	1.921
Servizi di attestazione:		8
Prelios S.p.A.	-	
Controllate	8	
Servizi diversi dalla revisione:		555
Prelios S.p.A.	100	
Controllate	455	
Totale generale:		2.484
Prelios S.p.A.		1.218
Controllate		1.266

Milano, 27 marzo 2013

Il Consiglio di Amministrazione

7. PROSPETTO SUPPLEMENTARE AL BILANCIO CONSOLIDATO

7.1 Allegato 1: Area di consolidamento

	Settore attività al 31.12.2012	Sede legale Città/Stato	Capitale Sociale	Posseduta al 31.12.2012 da	31.12.2012 % Possesso e di voto (*)	31.12.2011 % Possesso e di voto (*)
Società consolidate integralmente						
Controllate						
BauBeCon Treuhand GmbH	Real Estate	Hannover/Germania	€ 530.000	Prelios Immobilien Management GmbH	100,00%	100,00%
Brand for Agency Services S.r.l. (già NewCo RE 1 S.r.l.) (1)	Real Estate	Milano/Italia	€ 30.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
Centrale Immobiliare S.p.A.	Real Estate	Milano/Italia	€ 5.200.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
CFT Finanziaria S.p.A.	NPL	Milano/Italia	€ 20.110.324	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 42.118.455	Mistral Real Estate B.V.	94,90%	94,90%
DGAG Nordpartner GmbH & Co. KG	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 2.760.976	Mistral Real Estate B.V.	94,00%	94,00%
Edilnord Gestioni S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate	Milano/Italia	€ 100.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
Einkaufszentrum Münzstrasse GmbH & Co. KG	Real Estate	Amburgo/Germania	DM 10.000.000	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG Prelios Deutschland GmbH	74,80% 25,20%	74,80% 25,20%
Erste DGAG Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Real Estate	Amburgo/Germania	DM+€ 970000+31.700	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG Verwaltung Erste DGAG Grundstücksgesellschaft mbH	94,00% 6,00%	94,00% 6,00%
Geolidro S.p.A.	Real Estate	Napoli/Italia	€ 3.099.096	Centrale Immobiliare S.p.A.	100,00%	100,00%
Iniziativa Immobiliari 3 S.r.l.	Real Estate	Milano/Italia	€ 10.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
Lambda S.r.l.	Real Estate	Milano/Italia	€ 578.760	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
Mistral Real Estate B.V. (Tracking Share) (**)	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Prelios S.p.A.	35,02%	35,02%
Mistral Real Estate B.V. (Tracking Shares Goflers Park) (**)	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Prelios S.p.A.	35,02%	35,02%
Mistral Real Estate B.V. (Tracking Shares Osnabruck) (**)	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Prelios S.p.A.	35,02%	35,02%
Mistral Real Estate B.V. (Tracking Shares Dresden) (**)	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Prelios S.p.A.	35,02%	35,02%
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	Real Estate	Milano/Italia	€ 104.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
Parcchegi Bicocca S.r.l.	Real Estate	Milano/Italia	€ 1.500.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
P.B.S. Società consortile a r.l. (in liquidazione) (2)	Real Estate	Milano/Italia	€ 100.000	Prelios Property Management S.p.A.	60,00%	60,00%
Prelios Bulgaria AD in liquidazione (3)	Real Estate	Sofia/Bulgaria	-	Prelios Netherlands B.V.	-	75,00%
Prelios Agency S.p.A.	Real Estate	Milano/Italia	€ 1.000.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
Prelios Agency Deutschland GmbH	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 25.000	Prelios Deutschland GmbH	100,00%	100,00%
Prelios Asset Management Deutschland GmbH	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 25.000	Prelios Deutschland GmbH	100,00%	100,00%
Prelios Credit Servicing S.p.A. (4)	NPL	Milano/Italia	€ 14.250.000	Prelios S.p.A.	80,00%	80,00%
Prelios Deutschland GmbH	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 5.000.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
Prelios Facility Management Deutschland GmbH	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 25.600	Prelios Deutschland GmbH	100,00%	100,00%
Prelios Finance S.p.A. (5)	Real Estate	Milano/Italia	-	Prelios Agency S.p.A.	-	100,00%
Prelios Hausmeister Service Deutschland GmbH	Real Estate	Kiel/Germania	€ 25.000	Prelios Facility Management Deutschland GmbH	100,00%	100,00%
Prelios Immobilien Management GmbH	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 25.000	Prelios Deutschland GmbH	100,00%	100,00%
Prelios Investments Deutschland GmbH (6)	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 25.000	Prelios S.p.A.	100,00%	0,00%
Prelios Management Services Deutschland GmbH	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 25.000	Prelios Deutschland GmbH	100,00%	100,00%
Prelios Netherlands B.V.	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 21.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
Prelios Polska Sp.z.o.o. (già Pirelli Pekao Real Estate Sp.z.o.o.) (7)	Real Estate	Varsavia/Polonia	PLN 35.430.000	Prelios S.p.A.	100,00%	75,00%
Prelios Property & Project Management S.p.A.	Real Estate	Milano/Italia	€ 124.400	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
Prelios Residential Investments GmbH	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 570.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	Real Estate	Milano/Italia	€ 24.558.763	Prelios S.p.A.	90,00%	90,00%
Prelios Valuations & e-Services S.p.A.	Real Estate	Milano/Italia	€ 298.999	Prelios Agency S.p.A.	100,00%	100,00%

	Settore attività al 31.12.2012	Sede legale Città/Stato	Capitale Sociale	Posseduta al 31.12.2012 da	31.12.2012 % Possesso e di voto (*)	31.12.2011 % Possesso e di voto (*)
Progetto Vallata S.r.l. (in liquidazione) (8)	Real Estate	Milano/Italia	€ 1.500.000	Prelios S.p.A.	80,00%	80,00%
Projekt Bahnhof Hamburg-Altona Verwaltungs GmbH	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 25.000	Projektentwicklung Bahnhof Hamburg-Altona GmbH & Co. KG	100,00%	100,00%
Projektentwicklung Bahnhof Hamburg-Altona GmbH & Co. KG	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 8.000.000	Prelios Deutschland GmbH	74,90%	74,90%
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	Altro	Milano/Italia	€ 520.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
SIB S.r.l.	Real Estate	Milano/Italia	€ 10.100	Prelios Credit Servicing S.p.A.	100,00%	100,00%
Sustainable Energy S.r.l.	Real Estate	Milano/Italia	€ 10.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
Tau S.r.l. (in liquidazione) (9)	Real Estate	Milano/Italia	-	Orione Immobiliare Prima S.p.A.	-	100,00%
Verwaltung Einkaufszentrum Münzstrasse GmbH	Real Estate	Amburgo/Germania	DM 50.000	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG Prelios Deutschland GmbH	74,80% 25,20%	74,80% 25,20%
Verwaltung Erste DGAG Grundstücksgesellschaft mbH	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 25.000	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG	100,00%	100,00%
Verwaltung Grundstücksgesellschaft Friedenstraße Wohnungsbau mbH	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 26.100	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG	100,00%	100,00%
Società valutate con il metodo del patrimonio netto						
Collegate						
Cairli Finance S.r.l. (in liquidazione)	NPL	Milano/Italia	€ 10.000	Prelios S.p.A.	35,00%	35,00%
Dixia S.r.l. (10)	Real Estate	Milano/Italia	-	Prelios S.p.A.	-	30,00%
Monteverdi - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso	Real Estate	Milano/Italia	€ 62.000.000	Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. Tiglio I S.r.l.	29,84% 4,03% 66,13%	29,84% 4,03% 66,13%
Olinda Fondo Shops - Fondo quotato ad apporto privato (*)	Real Estate	Milano/Italia	€ NA	Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. Prelios Netherlands B.V.	5,18% 6,64%	5,18% 6,64%
Progetto Corsico S.r.l.	Real Estate	Milano/Italia	€ 100.000	Prelios S.p.A.	49,00%	49,00%
Progetto Fontana S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate	Milano/Italia	€ 10.000	Prelios S.p.A.	23,00%	23,00%
Sci Roev Texas Partners L.P.	Real Estate	Dallas/USA	\$ 12.000.000	Prelios S.p.A.	10,00%	10,00%
S.J. Acquisition LP	Real Estate	New York/USA	\$ 1.243.465	Prelios S.p.A.	10,00%	10,00%
Spazio Investment N.V. (*)	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 4.589.189	Prelios Netherlands B.V. Spazio Investment N.V.	22,07% 0,23%	22,07% 0,23%
Joint venture						
Afrodite S.à.r.l.	Real Estate	Lussemburgo	€ 4.129.475	Prelios S.p.A.	40,00%	40,00%
Aida RE B.V.	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Prelios Netherlands B.V.	40,00%	40,00%
Alceo B.V.	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Prelios S.p.A.	33,00%	33,00%
Alimede Luxembourg S.à.r.l.	Real Estate	Lussemburgo	€ 12.955	Prelios S.p.A.	35,05%	35,00%
Alnitak S.à.r.l.	Real Estate	Lussemburgo	€ 4.452.500	Prelios S.p.A.	35,00%	35,00%
Aree Urbane S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate	Milano/Italia	€ 100.000	Prelios S.p.A.	34,60%	34,60%
Artemide S.à.r.l.	Real Estate	Lussemburgo	€ 2.857.050	Prelios S.p.A.	35,00%	35,00%
Austin S.à.r.l.	Real Estate	Lussemburgo	€ 125.000	Prelios S.p.A.	28,46%	28,46%
Beteiligungsgesellschaft Einkaufszentrum Mülheim mbH	Real Estate	Amburgo/Germania	DM 60.000	Prelios Deutschland GmbH	41,17%	41,17%
Bioccca S.à.r.l.	Real Estate	Lussemburgo	€ 12.520	Prelios S.p.A.	35,00%	35,00%
Castello S.r.l. (in liquidazione) (11)	Real Estate	Milano/Italia	-	Prelios S.p.A.	-	49,10%
City Center Mülheim Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 47.805.791	Prelios Deutschland GmbH	41,18%	41,18%
Colombo S.à.r.l.	Real Estate	Lussemburgo	€ 960.150	Prelios S.p.A.	35,00%	35,00%
Consorzio G6 Advisor	Real Estate	Milano/Italia	€ 50.000	Prelios Agency S.p.A.	42,30%	42,30%
Continuum S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate	Milano/Italia	€ 500.000	Prelios S.p.A.	40,00%	40,00%
Dallas S.à.r.l.	Real Estate	Lussemburgo	€ 125.000	Prelios S.p.A.	28,46%	28,46%
Delamain S.à.r.l.	Real Estate	Lussemburgo	€ 12.500	Prelios S.p.A.	49,00%	49,00%

	Settore attività al 31.12.2012	Sede legale Città/Stato	Capitale Sociale	Posseduta al 31.12.2012 da	31.12.2012 % Possesso e di voto (%)	31.12.2011 % Possesso e di voto (%)
Doria S.àrl	Real Estate	Lussemburgo	€ 992.850	Prelios S.p.A.	35,00%	35,00%
Einkaufszentrum Mülheim GmbH & Co. KG	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 26.075.886	Prelios Deutschland GmbH	41,18%	41,18%
Espelha Serviços de Consultadoria L.d.A.	NPL	Funchal/Madeira	€ 5.000	Prelios S.p.A.	49,00%	49,00%
European NPL S.A.	NPL	Lussemburgo	€ 2.538.953	Prelios S.p.A.	33,00%	33,00%
Fondo Città di Torino - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso	Real Estate	Milano/Italia	€ 34.500.000	Prelios Netherlands B.V.	36,23%	36,23%
Gamma RE B.V.	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Prelios Netherlands B.V.	49,00%	49,00%
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Herzogtum Lauenburg mbH	Real Estate	Lubecca/Germania	€ 816.900	Prelios S.p.A. Solaia Real Estate B.V.	2,05% 94,87%	2,05% 94,87%
Gesellschaft für Wohnungsbau Lübeck mbH	Real Estate	Lubecca/Germania	€ 900.000	Prelios S.p.A. Prelios DGAG Deutsche Grundvermögen GmbH	2,04% 94,90%	2,04% 94,90%
Golfo Aranci S.p.A. - Società di trasformazione urbana	Real Estate	Golfo Aranci (OT)/Italia	€ 1.000.000	Prelios S.p.A. Centrale Immobiliare S.p.A.	43,80% 5,00%	43,80% 5,00%
Grundstücksgesellschaft Königstraße mbH & Co. KG	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 1.024.629	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG Verwaltung Grundstücksgesellschaft Friedenstraße Wohnungsbau mbH	44,90% 5,10%	44,90% 5,10%
Grundstücksgesellschaft Merkur Hansaallee mbH & Co. KG	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 22.905.876	Prelios Deutschland GmbH	33,75%	33,75%
GWL Wohnungsbetreuungsgesellschaft mbH	Real Estate	Lubecca/Germania	€ 26.000	Prelios S.p.A. Gesellschaft für Wohnungsbau Lübeck mbH	1,99% 94,80%	1,99% 94,80%
GWK Braunschweig GmbH	Real Estate	Braunschweig/Germania	€ 1.050.000	Prelios S.p.A. Prelios DGAG Deutsche Grundvermögen GmbH	2,99% 92,50%	2,99% 92,50%
Heimstätten Lübeck GmbH	Real Estate	Lubecca/Germania	€ 3.000.000	Prelios S.p.A. Solaia Real Estate B.V.	2,04% 94,90%	2,04% 94,90%
Kurpromenade 12 Timmendorfer Strand GG KG	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 6.237.761	Prelios Deutschland GmbH	50,00%	50,00%
IN Holdings I S.àrl	Real Estate	Lussemburgo	€ 2.595.725	Prelios S.p.A.	20,50%	20,50%
Induxia S.r.l. (in liquidazione) (12)	Real Estate	Milano/Italia	€ 40.000	Prelios S.p.A.	24,75%	24,75%
Inimm Due S.àrl	Real Estate	Lussemburgo	€ 240.950	Prelios S.p.A.	25,01%	25,01%
Iniziativa Immobiliari S.r.l. (in liquidazione) (13)	Real Estate	Milano/Italia	€ 5.000.000	Prelios S.p.A.	49,46%	49,46%
Manifatture Milano S.p.A.	Real Estate	Roma/Italia	€ 11.230.000	Prelios S.p.A.	50,00%	50,00%
Maro S.r.l. (in liquidazione)	NPL	Milano/Italia	€ 20.000	Prelios S.p.A.	25,00%	25,00%
Masseto I B.V.	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 19.000	Prelios S.p.A.	33,00%	33,00%
Mistral Real Estate B.V.	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Prelios S.p.A.	35,02%	35,02%
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 20.053	Prelios S.p.A.	25,00%	25,00%
Nashville S.àrl	Real Estate	Lussemburgo	€ 125.000	Prelios S.p.A.	28,46%	28,46%
Polish Investments Real Estate Holding B.V. (14)	Real Estate	Amsterdam/Olanda	-	Prelios S.p.A.	-	40,00%
Polish Investments Real Estate Holding II B.V.	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Prelios S.p.A.	40,00%	40,00%
Popoy Holding B.V.	Real Estate	Rotterdam/Olanda	€ 26.550	Prelios S.p.A.	25,00%	25,00%
Prelios Finance S.p.A. (5)	Real Estate	Milano/Italia	€ 120.000	Prelios Agency S.p.A.	20,00%	-
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate	Milano/Italia	€ 3.151.800	Prelios S.p.A.	26,00%	26,00%
Progetto Bicocca Universita' S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate	Cinisello Balsamo/Italia	€ 50.360	Prelios S.p.A.	50,50%	50,50%
Progetto Gioberti S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate	Milano/Italia	€ 100.000	Prelios S.p.A.	50,00%	50,00%
Resident Baltic GmbH	Real Estate	Berlino/Germania	€ 25.000	Prelios Netherlands B.V. S.I.G. RE B.V.	5,20% 94,80%	5,20% 94,80%
Resident Berlin 1 P&K GmbH	Real Estate	Berlino/Germania	€ 125.000	Prelios Residential Investments GmbH	40,00%	40,00%
Resident Sachsen P&K GmbH	Real Estate	Berlino/Germania	€ 25.000	Prelios Netherlands B.V. S.I.G. RE B.V.	5,20% 94,80%	5,20% 94,80%

	Settore attività al 31.12.2012	Sede legale Città/Stato	Capitale Sociale	Posseduta al 31.12.2012 da	31.12.2012 % Possesso e di voto (*)	31.12.2011 % Possesso e di voto (*)
Resident West GmbH	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 25.000	Prelios Netherlands B.V. S.I.G. RE B.V.	5,20% 94,80%	5,20% 94,80%
Riva dei Ronchi S.r.l.	Real Estate	Milano/Italia	€ 100.000	Prelios S.p.A.	50,00%	50,00%
Roca S.r.l. (in liquidazione)	NPL	Milano/Italia	€ 20.000	Prelios S.p.A.	25,00%	25,00%
Sicily Investments S.àrl	Real Estate	Lussemburgo	€ 12.500	Prelios S.p.A.	40,00%	40,00%
Sigma RE B.V.	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Prelios Netherlands B.V.	24,66%	24,66%
S.I.G. RE B.V.	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Prelios Netherlands B.V.	47,20%	47,20%
SI Real Estate Holding B.V. (in liquidazione)	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 763.077	Prelios S.p.A.	25,00%	25,00%
Solaia RE S.àrl	Real Estate	Lussemburgo	€ 13.000	Prelios S.p.A.	40,00%	40,00%
Solaris S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate	Milano/Italia	€ 20.000	Prelios S.p.A.	40,00%	40,00%
Tamerice Immobiliare S.r.l. (in liquidazione) (15)	Real Estate	Milano/Italia	€ 500.000	Prelios S.p.A.	20,00%	20,00%
Theta RE B.V.	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 18.005	Prelios Netherlands B.V.	40,00%	40,00%
Tizian Wohnen 1 GmbH (16)	Real Estate	Berlino/Germania	-	Prelios Residential Investments GmbH	-	40,00%
Tizian Wohnen 2 GmbH (17)	Real Estate	Berlino/Germania	-	Prelios Residential Investments GmbH	-	40,00%
Trinacria Capital S.àrl	Real Estate	Lussemburgo	€ 12.500	Prelios S.p.A.	40,00%	40,00%
Trixia S.r.l.	Real Estate	Milano/Italia	€ 1.209.700	Prelios S.p.A.	36,00%	36,00%
Verwaltung Büro- und Lichtspielhaus Hansaallee GmbH	Real Estate	Amburgo/Germania	DM 50.000	Prelios Deutschland GmbH Grundstücksgesellschaft Merkur Hansaallee mbH & Co. KG	27,00% 20,00%	27,00% 20,00%
Verwaltung City Center Mülheim Grundstücksges.GmbH	Real Estate	Amburgo/Germania	DM 60.000	Prelios Deutschland GmbH	41,17%	41,17%
Verwaltung Kurpromenade 12 Timmendorfer Strand GG mbH	Real Estate	Amburgo/Germania	DM 50.000	Prelios Deutschland GmbH	50,00%	50,00%
Verwaltung Mercado Ottensen Grundstücksgesellschaft mbH	Real Estate	Amburgo/Germania	DM 50.000	Prelios Netherlands B.V. Mistral Real Estate B.V.	44,00% 50,00%	44,00% 50,00%
Vespucci S.àrl	Real Estate	Lussemburgo	€ 960.150	Prelios S.p.A.	35,00%	35,00%
Vesta Finance S.r.l.	NPL	Milano/Italia	€ 10.000	Prelios S.p.A.	35,00%	35,00%
Vivaldi - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso (18)	Real Estate	Milano/Italia	€ 20.400.000	Prelios Netherlands B.V.	50,00%	50,00%
Altre partecipazioni rilevanti ai sensi della Deliberazione CONSOB 14 maggio 1999 n.º 11971						
AWW Assekuranzvermittlung der Wohnungs wirts chaft GmbH & Co KG	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 260.000	Prelios Netherlands B.V. Prelios Deutschland GmbH	10,50% 0,20%	10,50% 0,20%
Tecnocitta S.r.l. (in liquidazione)	Non operativa	Milano/Italia	€ 547.612	Prelios S.p.A.	12,00%	12,00%
WoWi Media GmbH & Co. KG (19)	Real Estate	Amburgo/Germania	-	Prelios Netherlands B.V.	-	18,85%

(*) Le percentuali indicate fanno riferimento al rapporto di partecipazione diretta in capo alla società indicata, considerando eventuali azioni proprie possedute.

(**) Con riferimento alla *joint venture* Mistral Real Estate B.V. la situazione di controllo congiunto in capo ad entrambi i soci è stata derogata dalle parti pattizamente, in relazione a talune iniziative di sviluppo, mediante la creazione di nuove classi di azioni ("*Tracker Shares*") nel capitale sociale di Mistral Real Estate B.V., aventi ad oggetto una diversa ripartizione di costi, benefici e diritti tra i due partners. La titolarità delle *Tracker Shares* ha determinato, infatti, ad esito dell'avvenuta attivazione di un meccanismo di *put and call rights*, l'esercizio del controllo di fatto da parte di Prelios S.p.A. su talune società del Gruppo Mistral Real Estate correlate alle iniziative di sviluppo, pur non possedendo la maggioranza del capitale sociale delle stesse. Tale situazione ha portato ad includere tali partecipazioni nell'area di consolidamento del bilancio Prelios S.p.A. in applicazione dei principi contabili, vista la riconducibilità a Prelios S.p.A. della totalità dei rischi, benefici e diritti relativi a tali iniziative di sviluppo. Nonostante quanto sopra, il meccanismo delle *Tracker Shares* non incide però sul controllo di Mistral Real Estate B.V., che resta società non controllata da Prelios S.p.A..

(1) In data 25 giugno 2012 ha acquisito efficacia la modifica della denominazione sociale in "Brand for Agency Services S.r.l.".

(2) In data 24 maggio 2012 è stata iscritta la delibera assembleare con la quale l'assemblea dei consorziati della società P.B.S. S.c.a r.l. ha deliberato, tra l'altro, lo scioglimento anticipato della società che pertanto assume la nuova denominazione sociale: P.B.S. S.c.a r.l. (in liquidazione).

(3) In data 13 dicembre 2012 la società Prelios Bulgaria AD in liquidazione è stata cancellata dal Registro tenuto presso la competente Camera di Commercio di Sofia.

(4) In data 7 febbraio 2012 è stata iscritta al Registro delle Imprese di Milano l'attestazione di avvenuta sottoscrizione della seconda e ultima tranches dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti di Prelios Credit Servicing S.p.A. in data 7 giugno 2011. Pertanto, il capitale sociale della società è pari a 14.250.000 euro - interamente versato.

(5) In data 2 aprile 2012 la società Prelios Agency S.p.A. ha ceduto a terzi l'80% del capitale sociale detenuto in Prelios Finance S.p.A.. A seguito della suddetta operazione il Gruppo Prelios detiene il 20% del capitale sociale di Prelios Finance S.p.A.. Inoltre, in data 20 dicembre 2012, la società ha deliberato la modifica della propria denominazione sociale in "24 Finance Mediazione Creditizia S.p.A.". Tale modifica è divenuta efficace in data 3 gennaio 2013.

- (6) In data 7 marzo 2012 Prelios S.p.A. ha acquistato da terzi la società di diritto tedesco Vindusvisker Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH che successivamente ha modificato la propria denominazione sociale in Prelios Investments Deutschland GmbH.
- (7) In data 15 novembre 2012 la società Prelios S.p.A. ha acquistato da terzi una quota pari al 25% del capitale sociale della società Pirelli Pekao Real Estate Sp.z.o.o.. A seguito della suddetta operazione la società Prelios S.p.A. detiene il 100% del capitale sociale di Pirelli Pekao Real Estate S.p.z.o.o.. Inoltre con efficacia dal 31 dicembre 2012, la società ha modificato la propria denominazione sociale in "Prelios Polska Sp.zo.o..".
- (8) In data 14 settembre 2012 ha acquisito efficacia lo scioglimento anticipato della società Progetto Vallata S.r.l. e la conseguente modifica della denominazione sociale in Progetto Vallata S.r.l. (in liquidazione).
- (9) In data 12 giugno 2012 la società Tau S.r.l. (in liquidazione) è stata cancellata dal Registro delle Imprese di Milano.
- (10) In data 21 dicembre 2012 – data di iscrizione dell'atto di cessione quote del 14 dicembre 2012 – Prelios S.p.A. ha ceduto a terzi la quota di partecipazione pari a nominali 750.000 euro (30%) da essa detenuta nel capitale della società Dixia S.r.l.. A seguito della predetta cessione la società è detenuta interamente da terzi.
- (11) In data 11 aprile 2012 la società Castello S.r.l. (in liquidazione) è stata cancellata dal Registro delle Imprese di Milano.
- (12) In data 8 agosto 2012 è divenuta efficace l'assegnazione di partecipazioni sottoscritta da parte di SI Real Estate Holding B.V., di una quota pari al 27% del capitale sociale della società "Induxia S.r.l. (in liquidazione)", come segue: una quota pari al 6,75% è stata assegnata a Prelios S.p.A. ed una quota pari al 20,25% è stata assegnata ad una società terza.
- (13) In data 25 ottobre 2012, data di iscrizione della delibera assembleare tenutasi lo scorso 17 ottobre, ha acquisito efficacia, tra l'altro, lo scioglimento anticipato della società Iniziative Immobiliari S.r.l. e la conseguente modifica della denominazione sociale in Iniziative Immobiliari S.r.l. (in liquidazione).
- (14) In data 20 dicembre 2012 si è perfezionata la cessione da parte di Prelios S.p.A. delle quote detenute nella società Polish Investments Real Estate Holding B.V. che, pertanto, alla data del 31 dicembre 2012 non risulta più valutata con il metodo del patrimonio netto.
- (15) In data 20 aprile 2012 ha acquisito efficacia la delibera relativa allo scioglimento anticipato della società Tamerice Immobiliare S.r.l. che pertanto assume la nuova denominazione sociale di Tamerice Immobiliare S.r.l. (in liquidazione).
- (16) Con effetto 29 agosto 2012 la società Prelios Residential Investments GmbH ha ceduto a terzi la partecipazione da essa detenuta nella società Tizian Wohnen 1 GmbH, pari al 39,9991% del capitale sociale. A seguito della predetta cessione la società Tizian Wohnen 1 GmbH è detenuta interamente da terzi.
- (17) Con effetto 29 agosto 2012 la società Prelios Residential Investments GmbH ha ceduto a terzi la partecipazione da essa detenuta nella società Tizian Wohnen 2 GmbH, pari al 40,0058% del capitale sociale. A seguito della predetta cessione la società Tizian Wohnen 2 GmbH è detenuta interamente da terzi.
- (18) In data 26 settembre 2012 la società Prelios Netherlands B.V. ha sottoscritto una nuova quota del Fondo Vivaldi pari a 200.000 euro. La quota di partecipazione rimane invariata.
- (19) Con effetto 31 dicembre 2012 la società Prelios Netherlands B.V. ha ceduto la propria quota detenuta nel capitale sociale della società WoWi Media GmbH & Co. KG, pari al 18,85% pertanto alla data del presente bilancio la società risulta uscita dal perimetro del Gruppo.

8. ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

1. I sottoscritti Sergio Iasi, in qualità di Amministratore Delegato, e Angelo Cattaneo, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, di Prelios S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato, nel corso del periodo 1 gennaio 2012 – 31 dicembre 2012.

2. Al riguardo si segnala che la valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2012 è avvenuta sulla base della valutazione del sistema di controllo interno. Tale valutazione si è basata su di uno specifico processo definito in coerenza dei criteri stabiliti nel modello "*Internal Control – Integrated Framework*" emesso dal "*Committee of Sponsoring Organizations of Traedway Commission*" (COSO) che rappresenta un *framework* di riferimento generalmente accettato a livello internazionale.

3. Si attesta, inoltre, che:

3.1 il bilancio consolidato:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

3.2 La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonchè della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

27 Marzo 2013

L'Amministratore Delegato

(Sergio Iasi)



Il Dirigente Preposto alla
redazione dei documenti contabili societari

(Angelo Cattaneo)



9. RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE



Reconta Ernst & Young S.p.A.
Via della Chiusa, 2
20123 Milano
Tel. (+39) 02 722121
Fax (+39) 02 72212037
www.ey.com

Relazione della società di revisione ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39

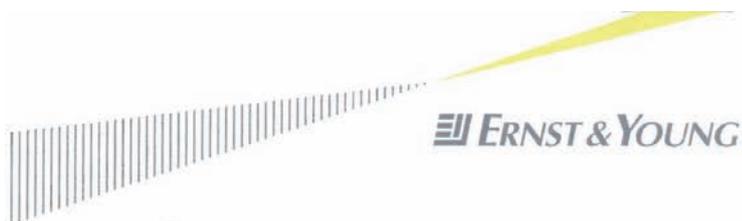
Agli Azionisti
della Prelios S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto degli utili e delle perdite complessivi, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative della Prelios S.p.A. e sue controllate ("Gruppo Prelios") chiuso al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005, compete agli amministratori della Prelios S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 26 marzo 2012.
3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2012 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa del Gruppo Prelios per l'esercizio chiuso a tale data.
4. A titolo di richiamo di informativa, si segnala quanto riportato nella Relazione sulla Gestione e nelle note esplicative al bilancio al paragrafo "6.2. Base per la preparazione - adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio" in merito allo stato di avanzamento del progetto di ricapitalizzazione e ristrutturazione del debito finanziario della Capogruppo e di ingresso nell'azionariato e nella gestione dell'investitore industriale Feidos S.p.A.; gli Amministratori hanno adottato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2012 sulla base della disponibilità manifestata dall'investitore, dagli attuali finanziatori della Capogruppo e da alcuni azionisti riuniti nel patto di sindacato ad aderire e dare esecuzione a tale progetto.

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sede Legale: 00198 Roma - Via Po, 32
Capitale Sociale € 1.402.500,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma
Codice Fiscale e numero di iscrizione 00434000584
P.I. 00891231003
Iscritta all'Albo Revisori Contabili al n. 70945 Pubblicato sulla G.U.
Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Comodò al progressivo n. 2 data n. 10831 del 16/7/1997

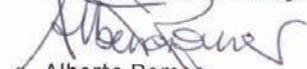
A member firm of Ernst & Young Global Limited



5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli amministratori della Prelios S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2012.

Milano, 28 marzo 2013

Reconta Ernst & Young S.p.A.


Alberto Romeo
(Socio)

C. LA CAPOGRUPPO PRELIOS S.P.A.

1. STATO PATRIMONIALE

Nota	ATTIVITÀ (in euro)	31.12.2012	31.12.2011
ATTIVITÀ NON CORRENTI			
1	Immobilizzazioni materiali	274.076	3.604.248
2	Immobilizzazioni immateriali	763.290	923.296
3	Partecipazioni in imprese controllate	247.524.213	322.478.070
3	Partecipazioni in imprese collegate e <i>joint venture</i>	55.633.185	77.493.596
4	Altre attività finanziarie	6.550.580	6.541.948
5	Attività per imposte differite	2.911.064	1.538.680
7	Altri crediti	258.168.660	346.880.984
	– di cui verso parti correlate	258.112.740	346.754.320
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		571.825.068	759.460.822
ATTIVITÀ CORRENTI			
6	Crediti commerciali	18.408.365	30.186.292
	– di cui verso parti correlate	17.014.170	23.538.932
7	Altri crediti	68.683.408	70.714.435
	– di cui verso parti correlate	56.988.569	58.405.803
8	Disponibilità liquide	27.895.543	26.225.543
9	Crediti tributari	7.436.302	9.009.953
	– di cui verso parti correlate	3.684.344	4.776.784
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		122.423.618	136.136.223
TOTALE ATTIVITÀ		694.248.686	895.597.045

PATRIMONIO NETTO (in euro)		31.12.2012	31.12.2011
PATRIMONIO NETTO			
10	Capitale sociale	218.282.782	419.991.058
11	Altre riserve	265.298	110.188.814
12	Utili a nuovo	–	–
	Risultato dell'esercizio	(213.995.991)	(311.513.824)
TOTALE PATRIMONIO NETTO		4.552.089	218.666.048
PASSIVITÀ (in euro)			
PASSIVITÀ NON CORRENTI			
13	Debiti verso banche e altri finanziatori	415.154.379	482.270.848
	– di cui verso parti correlate	157.357.048	160.038.400
15	Altri debiti	963.156	1.014.219
16	Fondo rischi e oneri futuri	8.192.879	10.557.168
17	Fondi del personale	1.321.485	1.315.580
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		425.631.899	495.157.815
PASSIVITÀ CORRENTI			
13	Debiti verso banche e altri finanziatori	207.383.364	119.593.016
	– di cui verso parti correlate	83.486.777	89.485.269
14	Debiti commerciali	14.543.864	25.176.854
	– di cui verso parti correlate	3.239.114	7.197.000
15	Altri debiti	32.915.394	30.871.791
	– di cui verso parti correlate	16.764.983	14.945.159
16	Fondo rischi e oneri futuri	3.711.731	1.393.610
18	Debiti tributari	2.984.284	4.737.911
	– di cui verso parti correlate	2.984.284	4.737.911
19	Strumenti finanziari derivati	2.526.061	–
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		264.064.698	181.773.182
TOTALE PASSIVITÀ		689.696.597	676.930.997
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		694.248.686	895.597.045

Le poste di bilancio relative ad operazioni con parti correlate sono descritte nel Paragrafo 6.6 delle Note Esplicative cui si rimanda.

2. CONTO ECONOMICO

Nota	(in euro)	01.01.2012 31.12.2012	01.01.2011 31.12.2011
20	Ricavi per vendite e prestazioni	10.721.422	16.976.609
21	Altri proventi	6.917.552	10.449.756
	TOTALE RICAVI OPERATIVI	17.638.974	27.426.365
	– <i>di cui verso parti correlate</i>	15.720.201	23.371.009
	– <i>di cui eventi non ricorrenti</i>	–	(300.000)
23	Materie prime e materiali di consumo utilizzati	(34.738)	(75.580)
24	Costi del personale	(15.991.138)	(13.070.757)
25	Ammortamenti e svalutazioni	(842.536)	(1.008.100)
26	Altri costi	(32.459.832)	(36.222.525)
22	TOTALE COSTI OPERATIVI	(49.328.244)	(50.376.962)
	– <i>di cui verso parti correlate</i>	(12.420.605)	(13.751.553)
	– <i>di cui eventi non ricorrenti</i>	(12.829.979)	(7.974.594)
	RISULTATO OPERATIVO	(31.689.270)	(22.950.597)
27	Risultato da partecipazioni, di cui	(155.161.148)	(283.919.995)
	– dividendi	40.153.817	58.481.921
	– utili su partecipazioni	5.857.557	8.241.778
	– perdite su partecipazioni	(201.172.522)	(350.643.694)
	– <i>di cui verso parti correlate</i>	40.153.817	58.482.960
	– <i>di cui eventi non ricorrenti</i>	1.234.568	22.380.634
28	Proventi finanziari	22.483.616	23.976.572
	– <i>di cui verso parti correlate</i>	20.521.600	22.217.225
29	Oneri finanziari	(55.539.441)	(33.411.214)
	– <i>di cui verso parti correlate</i>	(17.349.866)	(8.774.239)
	– <i>di cui eventi non ricorrenti</i>	–	(89.236)
	RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(219.906.243)	(316.305.234)
30	Imposte	5.910.252	4.791.410
	– <i>di cui verso parti correlate</i>	4.591.659	4.474.327
	(PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITÀ IN FUNZIONAMENTO	(213.995.991)	(311.513.824)
	(PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(213.995.991)	(311.513.824)

Le poste di bilancio relative ad operazioni con parti correlate sono descritte nel Paragrafo 6.6 delle Note Esplicative cui si rimanda.

3. PROSPETTO DEGLI UTILI E DELLE PERDITE COMPLESSIVI

(in euro)	01.01.2012 / 31.12.2012		
	lordo	imposte	netto
A Risultato dell'esercizio			(213.995.991)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto:			
Utili/(perdite) attuariali su benefici ai dipendenti	(162.714)	44.746	(117.968)
Adeguamento al <i>fair value</i> di derivati designati come cash flow hedge	(2.526.061)	694.667	(1.831.394)
Utili/(perdite) trasferiti a conto economico precedentemente rilevati direttamente a patrimonio netto relativi a strumenti di copertura di flussi finanziari	2.526.061	(694.667)	1.831.394
B Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	(162.714)	44.746	(117.968)
A+B Totale utili (perdite) complessivi dell'esercizio			(214.113.959)

	01.01.2011 / 31.12.2011		
	lordo	imposte	netto
A Risultato dell'esercizio			(311.513.824)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto:			
Utili/(perdite) attuariali su benefici ai dipendenti	(44.010)	12.103	(31.907)
Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	(1.237.151)	-	(1.237.151)
B Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	(1.281.161)	12.103	(1.269.058)
A+B Totale utili (perdite) complessivi dell'esercizio			(312.782.882)

4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

(in migliaia di euro)	Capitale sociale	Riserva da sovrapprezzo	Riserva di Rival.	Riserva legale	Riserva Avanzo di fusione	Riserva stock option equity settled	Riserva vers.to a f.do perduto	Riserva cash flow hedge	Riserva utili/perdite attuariali	Riserva imposte riferite a partite accreditate/addebitate a PN	Altre Riserve	Utile (Perdita) a nuovo	Utile (Perdita) dell'esercizio	Patrimonio Netto
Patrimonio Netto al 31.12.2010	419.991	158.336	15	4.265	313	5.468	19.069	-	427	1.584	(4.952)	60.708	(133.463)	531.761
- rilevazione utili/perdite attuariali	-	-	-	-	-	-	-	-	(44)	12	-	-	-	(32)
- valutazione AFS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.237)	-	-	(1.237)
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	-	-	-	(44)	12	(1.237)	-	-	(1.269)
- copertura perdita 2010	-	(53.686)	-	-	-	-	(19.069)	-	-	-	-	(60.708)	133.463	-
Piano incentivi LTI 2010	-	-	-	-	-	(312)	-	-	-	-	-	-	-	(312)
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(311.514)	(311.514)
Patrimonio Netto al 31.12.2011	419.991	104.650	15	4.265	313	5.156	-	-	383	1.596	(6.189)	-	(311.514)	218.666
- strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge)	-	-	-	-	-	-	-	(2.526)	-	695	-	-	-	(1.831)
- utili/(perdite) trasferiti a conto economico precedentemente rilevati direttamente a patrimonio netto relativi a strumenti di copertura di flussi finanziari	-	-	-	-	-	-	-	2.526	-	(695)	-	-	-	1.831
- rilevazione utili/perdite attuariali	-	-	-	-	-	-	-	-	(163)	45	-	-	-	(118)
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	-	-	-	(163)	45	-	-	-	(118)
- copertura perdita 2011	(201.708)	(104.650)	(15)	(4.265)	(313)	(5.156)	-	-	-	(1.596)	6.189	-	311.514	-
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(213.996)	(213.996)
Patrimonio Netto al 31.12.2012	218.283	-	-	-	-	-	-	-	220	45	-	-	(213.996)	4.552

5. RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di euro)	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Utile/ (Perdita) dell'esercizio al lordo delle imposte	(219.906)	(316.305)
Ammortamenti / svalutazioni e ripristini immobilizzazioni immateriali e materiali	843	1.008
Perdita di valore dei crediti	5.203	4.688
Plus/minusvalenze da cessione immobilizzazioni materiali e immateriali	266	(2)
Risultato da cessione partecipazioni	(879)	13.441
Perdite di valore delle partecipazioni	196.196	328.961
Oneri finanziari	55.539	33.411
Proventi finanziari	(22.484)	(23.977)
Dividendi	(40.154)	(58.482)
Variazioni crediti / debiti commerciali	(4.058)	(5.695)
Variazione altri crediti / debiti	2.494	(18.285)
Variazioni fondi del personale e altri fondi	4.356	(3.218)
Imposte rimborsate (pagate)	3.928	7.631
Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A)	(18.656)	(36.824)
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(233)	(270)
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	(8)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	2.821	4
<i>di cui verso parti correlate</i>	2.751	-
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(207)	(497)
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	(106)
Acquisizione / contribuzioni in partecipazioni in società controllate	(24.139)	(17.793)
Cessione di partecipazioni in società controllate e altre variazioni	-	(3.660)
Acquisizione / contribuzioni in partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i>	(16.768)	(27.142)
Cessione / liquidazione di partecipazioni in società collegate, <i>joint venture</i> e altre variazioni	2.663	148
Acquisizione / contribuzioni in altre attività finanziarie	-	(2.050)
Cessione di altre attività finanziarie	-	4
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	4
Dividendi incassati	40.154	58.482
Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B)	4.291	7.226
Altre variazioni del patrimonio netto	-	(312)

(in migliaia di euro)	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Variazione dei crediti finanziari	46.892	7.970
Variazione dei debiti finanziari	(29.727)	64.680
Flusso assorbito dagli oneri finanziari	(2.612)	(22.418)
Flusso generato dai proventi finanziari	1.482	1.549
Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C)	16.035	51.469
Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nell'esercizio (D=A+B+C)	1.670	21.871
Disponibilità liquide + conti correnti passivi all'inizio dell'esercizio (E)	26.226	4.355
Disponibilità liquide + conti correnti passivi alla fine dell'esercizio (D+E)	27.896	26.226
di cui:		
- disponibilità liquide	27.896	26.226
- conti correnti bancari passivi	-	-

I flussi di cassa relativi ad operazioni con parti correlate sono descritti nel Paragrafo 6.6 delle Note Esplicative cui si rimanda.

6. NOTE ESPLICATIVE

6.1 Base per la preparazione - adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio

Come già descritto in precedenza con maggior dettaglio nella relazione sulla gestione degli amministratori, l'esercizio 2012 è stato caratterizzato da una persistente debolezza del contesto di mercato, soprattutto in Italia, che ha influenzato i risultati economici in termini di deterioramento dei profili di flussi di cassa attesi dagli asset immobiliari e dai crediti NPL, e da un rallentamento delle compravendite (anche per la diminuita disponibilità del sistema bancario a finanziare le operazioni), nonché di riduzione dei valori ai quali si possono concludere le transazioni immobiliari, con conseguente effetto negativo sui valori patrimoniali di alcune attività del Gruppo, di conseguenza, anche a seguito di impatti da *impairment*, la Società ha sofferto significative perdite economiche.

Solo alcune delle operazioni previste ai fini della riduzione dell'indebitamento per l'esercizio 2012 si sono effettivamente perfezionate, mentre la maggior parte, nonostante l'attivazione di diversi processi strutturati per la loro conclusione, non si è poi realizzata, inizialmente per le difficoltà di mercato, e, in seguito, anche per il sopravvenuto interessamento di alcuni importanti operatori terzi all'ingresso nel capitale, in un più ampio contesto di revisione e rafforzamento patrimoniale e finanziario della Società, a condizione che non variasse sostanzialmente l'attuale struttura di *business*.

In tale mutato scenario, la Società ha comunicato, in occasione della redazione della situazione semestrale 2012, l'esistenza di incertezze sulla prospettiva della continuità aziendale in assenza di operazioni straordinarie che modificassero l'attuale struttura finanziaria o fossero in grado di generare flussi di cassa ulteriori rispetto a quelli generabili dall'attività caratteristica, nonché i rischi di natura finanziaria connessi principalmente alla sostenibilità del debito finanziario in essere. Conseguentemente, la Società ha tempestivamente avviato tutte le necessarie iniziative, anche nei confronti dei Finanziatori, per la definizione di un'operazione straordinaria volta a perseguire l'obiettivo del risanamento, sulla cui aspettativa di successo era stata redatta la relazione semestrale in continuità.

Come già ricordato nei capitoli degli "Eventi successivi" e di "Evoluzione prevedibile della gestione" della relazione sulla gestione, gli amministratori ritengono che l'Accordo Quadro con Feidos 11, il *Term Sheet* formalizzato ed approvato dai Finanziatori e gli impegni di sottoscrizione formalizzati dai Finanziatori e da parte degli Azionisti del Patto, attraverso la cui esecuzione verrà perfezionata la descritta operazione, nei termini indicati nella relazione sulla gestione, siano funzionali agli obiettivi di risanamento del Gruppo e tali da consentire al Gruppo Prelios di operare in una situazione di continuità aziendale, grazie al previsto rafforzamento patrimoniale della Società, all'immissione di nuove risorse finanziarie ed alla prevista rimodulazione dei termini di rimborso dei finanziamenti esistenti. È su tali basi pertanto che è stato adottato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2012.

Gli amministratori evidenziano che la tempestiva esecuzione degli accordi sottoscritti con i nuovi investitori, il sistema bancario, Pirelli & C. S.p.A. e gli Azionisti del Patto nei termini descritti – e dunque la positiva conclusione della prospettata operazione – potranno consentire il riequilibrio finanziario ed il rafforzamento patrimoniale in tempi compatibili con l'attuale situazione della Società, nonché, in un contesto generale e di settore evolutivo, il rilancio delle prospettive di crescita e sviluppo industriale del Gruppo, grazie anche all'apporto di competenze e di nuove opportunità di *business* attese da parte dell'Investitore Industriale.

Gli amministratori evidenziano, peraltro, le incertezze naturalmente connesse alla compiuta realizzazione dell'operazione, anche tenuto conto dell'evoluzione del contesto di mercato di riferimento. I risultati previsti dal Piano assumono il completamento dell'operazione descritta, con efficacia dei relativi effetti sulla rimodulazione del debito a decorrere dal 1 gennaio 2013, e la valutazione della fattibilità del Piano stesso è stata effettuata basandosi su elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, tenuto conto della difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario, quali l'esclusione di ulteriori crisi che dovessero colpire i mercati finanziari o un aggravamento dei fattori che hanno determinato le attuali condizioni di deterioramento dello scenario generale di riferimento e del mercato immobiliare in particolare che, allo stato e secondo il percorso ad oggi ritenuto prevedibile, è atteso in ripresa a partire dal secondo semestre del 2014. Si ritiene inoltre che lo scenario di mercato descritto consentirà di realizzare le cessioni immobiliari a valori e secondo tempistiche in linea con il capitale netto investito nelle iniziative e con flussi di cassa disponibili per Prelios alla data di realizzo delle cessioni stesse. La fattibilità del Piano rappresenta, allo stato e secondo il percorso ad oggi ritenuto prevedibile, la condizione per consentire alla Società di mantenere durevolmente l'equilibrio patrimoniale e finanziario e ritenere appropriata l'adozione del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2012.

6.2 Principi contabili e criteri di valutazione di riferimento

Il bilancio separato di Prelios S.p.A. è stato predisposto in base ai principi contabili internazionali IFRS in vigore emessi dall'International Accounting Standard Board ("IASB") ed omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2012, nonché ai prov-

vedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del Decreto Legislativo n° 38/2005. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti ("IAS") e tutte le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC"), precedentemente denominato Standing Interpretations Committee ("SIC").

L'applicazione degli IFRS è stata effettuata facendo anche riferimento al "quadro sistematico per la preparazione e presentazione del bilancio" (c.d. *framework*), con particolare riguardo al principio fondamentale che riguarda la prevalenza della sostanza sulla forma, nonché al concetto della rilevanza e significatività dell'informazione. Sul piano interpretativo, si è inoltre tenuto conto dei documenti sull'applicazione degli IFRS in Italia predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

In conformità a quanto disposto dall'art. 5, comma 2 del Decreto Legislativo n° 38 del 28 febbraio 2005, il presente bilancio è redatto utilizzando l'euro come moneta di conto, senza frazioni decimali.

Si precisa inoltre che Prelios S.p.A. ha applicato quanto stabilito dalla delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006 in materia di schemi di bilancio e dalla Comunicazione Consob n° 6064293 del 28 luglio 2006 in materia di informativa societaria.

I principi contabili e i criteri di valutazione sono omogenei con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2011, fatti salvi i nuovi principi/interpretazioni adottati dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2012. Tali nuovi principi/interpretazioni non hanno avuto impatto sul presente bilancio al 31 dicembre 2012.

Per la descrizione dei principi contabili e dei criteri di valutazione si rimanda alle note esplicative al bilancio consolidato, ad eccezione dei trattamenti contabili specifici per il bilancio separato sotto riportati.

ATTIVITÀ E PASSIVITÀ NON CORRENTI

Partecipazioni in imprese controllate, collegate e *joint venture*

Le partecipazioni in imprese controllate, collegate e *joint venture* sono valutate al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori al netto di eventuali perdite durevoli di valore.

In presenza di specifici indicatori di *impairment*, il valore delle partecipazioni è assoggettato a *impairment test*. Ai fini dell'*impairment test*, il valore di carico delle partecipazioni è confrontato con il valore recuperabile, definito come il maggiore tra il *fair value*, dedotti i costi di vendita, e il valore d'uso.

Per le società di servizi il valore in uso (*value in use*) è calcolato come valore attuale delle proiezioni di risultati, ragionevoli e sostenibili, in grado di rappresentare la migliore stima effettuabile dall'alta direzione. In particolare il valore è desunto per somma del valore attuale degli *unlevered free cash flow* attesi nel periodo di piano e del valore terminale, calcolato proiettando in *perpetuity* il flusso di risultato atteso in uscita di piano.

I piani utilizzati a base del processo valutativo sviluppato dall'esperto indipendente – descritto nelle note esplicative al bilancio consolidato – sono stati approvati a livello consolidato dal Consiglio di Amministrazione della capogruppo, nonché delle diverse società di servizi.

Per le società di investimento la valutazione del valore d'uso tiene conto dei maggiori valori impliciti relativi ai portafogli immobiliari detenuti, anche sulla base di perizie estimative indipendenti.

Ai fini della determinazione del valore d'uso si procede a stimare alternativamente:

- a) la propria quota del valore attuale dei flussi di cassa futuri che si stima verranno generati mediante il corrispettivo derivante dalla cessione finale dell'investimento, tenendo conto anche dei maggiori valori impliciti relativi ai portafogli immobiliari detenuti (c.d. criterio del *Discounted Cash Flow – asset side*), come risultanti da perizie estimative indipendenti ovvero di valori inferiori cui la direzione aziendale è disposta a vendere in forza di mandati di vendita attribuiti previa approvazione dei rispettivi consigli di amministrazione;
- b) il valore attuale dei flussi di cassa futuri che si stima deriveranno dai dividendi da riceversi e dalla dismissione finale dell'investimento (c.d. criterio del *Dividend Discount model – equity side*).

Se il valore recuperabile di una partecipazione è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene imputata a conto economico.

In presenza di indicazioni che una perdita di valore rilevata negli esercizi precedenti possa non esistere più o possa essersi ridotta, viene stimato nuovamente il valore recuperabile della partecipazione e, se esso risulta superiore al valore della partecipazione, quest'ultimo viene aumentato fino al valore recuperabile e comunque fino a concorrenza del valore contabile originario.

Tale ripristino viene rilevato a conto economico.

RICONOSCIMENTO DEI RICAVI

Dividendi

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'assemblea dei soci che delibera sulla distribuzione dei dividendi. Vengono rilevati direttamente a conto economico.

6.2.1 Schemi di bilancio adottati

Il bilancio separato è costituito dagli schemi dello stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto degli utili e delle perdite complessivi, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note esplicative ed è corredato dalla relazione degli amministratori sull'andamento della gestione.

Lo schema adottato per lo stato patrimoniale prevede la distinzione delle attività e delle passività tra correnti e non correnti.

Lo schema di conto economico adottato prevede la classificazione dei costi per natura. La Società ha optato per un conto economico separato rispetto ad un conto economico complessivo unico.

Il "prospetto degli utili e delle perdite complessivi" include il risultato dell'esercizio e, per categorie omogenee, i proventi e gli oneri che, in base agli IFRS, sono imputati direttamente a patrimonio netto. La Società ha optato per la presentazione degli effetti fiscali degli utili/perdite rilevati direttamente a patrimonio netto e delle riclassifiche a conto economico di utili/perdite rilevati direttamente a patrimonio netto in esercizi precedenti direttamente nel prospetto degli utili e delle perdite complessivi, e non nelle note esplicative.

Il "prospetto delle variazioni del patrimonio netto" include gli importi delle operazioni con i possessori di capitale ed i movimenti intervenuti durante l'esercizio nelle riserve di utili.

Nel rendiconto finanziario, i flussi finanziari derivanti dall'attività operativa sono presentati utilizzando il metodo indiretto, per mezzo del quale l'utile o la perdita d'esercizio sono rettificati dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi, e da elementi di ricavi o costi connessi ai flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o dall'attività finanziaria.

Gli schemi di stato patrimoniale e conto economico riportano, per le grandezze patrimoniali ed economiche maggiormente significative, l'ammontare riferibile ad operazioni poste in essere con parti correlate.

6.3 Politica di gestione dei rischi finanziari ed informazioni integrative su strumenti finanziari

Oltre a quanto già esposto nella relazione degli amministratori sulla gestione in merito alla ristrutturazione del debito, le principali passività finanziarie della Società, diverse dai derivati, comprendono i debiti verso banche e altri finanziatori, i debiti commerciali ed i debiti diversi.

L'obiettivo principale di tali passività è di finanziare le attività operative e di investimento della Società.

La Società ha crediti finanziari, crediti commerciali, altri crediti e disponibilità liquide che si originano direttamente dall'attività operativa e di investimento. La Società detiene inoltre attività finanziarie disponibili per la vendita e, con finalità di copertura, può sottoscrivere contratti derivati.

La gestione dei rischi finanziari è parte integrante della gestione delle attività della Società.

Le politiche di gestione dei rischi finanziari della Società tendono alla copertura parziale del rischio cambio ed all'attenuazione dell'esposizione ai tassi di interesse, attuate anche mediante l'utilizzo di selezionati strumenti finanziari derivati.

In particolare la gestione di tali rischi finanziari è svolta centralmente sulla base di linee guida definite dalla direzione *finance*, descritte al paragrafo 6.4 nelle note esplicative al bilancio consolidato cui si rimanda.

Per quanto attiene la politica di gestione dei rischi finanziari con riferimento alla situazione della Società si precisa quanto segue.

Tipologia di rischi finanziari

Rischio di cambio

Il rischio di cambio è il rischio che il *fair value* od i flussi di cassa futuri di un'attività o passività finanziaria si modifichino a seguito di variazioni dei tassi di cambio.

La Società è in minima parte esposta al rischio di cambio transattivo, originato dall'esposizione in valute diverse dall'euro, principalmente in zloty polacchi. Tale rischio è esclusivamente riferito ai crediti per finanziamenti soci vantati verso *joint venture* per iniziative immobiliari in Polonia e al debito finanziario verso la società controllata Prelios Polska Sp.z.o.o. (già Pirelli Pekaio Sp.z.o.o.) ed è gestito dalla funzione Finance & Treasury di Gruppo, responsabile di valutare e gestire la posizione netta per valuta, in accordo con le linee guida ed i vincoli prefissati, mediante la negoziazione di contratti di copertura, tipicamente contratti a termine.

Al 31 dicembre 2012 la Società ha in essere contratti a termine con finalità di parziale copertura, ancorché non designati come tali ai sensi dello IAS 39, per circa 20,6 milioni di euro relativi ai crediti per finanziamento soci accordati alle *joint venture* polacche, e per circa 3,7 milioni di euro relativi al debito finanziario verso la controllata Prelios Polska Sp.z.o.o. (già Pirelli Pekaio Sp.z.o.o.).

L'impatto a conto economico delle poste denominate in valuta al 31 dicembre 2012 è negativo per circa 0,4 milioni di euro, comprensivo dei costi rilevati sui contratti di copertura cambi in essere al 31 dicembre 2012.

L'esposizione della Società alle variazioni dei cambi per tutte le altre valute estere non è materiale e, pertanto, non è oggetto di analisi di sensitività.

Rischio di tasso di interesse

Il rischio di tasso d'interesse è il rischio che il *fair value* od i flussi di cassa futuri di un'attività o passività finanziaria si modifichino a causa delle variazioni nei tassi d'interesse di mercato. L'esposizione della Società al rischio di variazioni nei tassi d'interesse di mercato è correlata in prima istanza all'indebitamento di lungo periodo con tasso d'interesse variabile.

A parità di altre condizioni, un'ipotetica variazione in aumento di 0,10% nel livello dei tassi di interesse a cui la Società è esposta avrebbe comportato – in ragione d'anno – una rettifica positiva sul risultato netto dell'esercizio di 165 migliaia di euro (rettifica negativa di 35 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) mentre una variazione in diminuzione di 0,10% nel livello dei tassi di interesse avrebbe comportato una rettifica negativa sul risultato netto dell'esercizio di 165 migliaia di euro (a fronte di un impatto positivo di 35 migliaia di euro al 31 dicembre 2011).

Ai fini dell'analisi di sensitività si segnala che l'esposizione alla variabilità dei tassi del debito *corporate* è stata calcolata considerando la copertura fornita dai contratti derivati su un nozionale di 170 milioni di euro.

In merito all'analisi sul debito *corporate* si segnala tuttavia che, dal momento che l'attuale struttura finanziaria e le previsioni ad oggi sviluppabili evidenziano l'incapacità a generare, con la gestione ordinaria, flussi di cassa sufficienti a fronteggiare gli impegni nei confronti delle banche finanziatrici, in assenza della revisione della struttura finanziaria e rimodulazione del relativo debito con l'accordo di tutti i finanziatori, in data 28 dicembre 2012, Prelios e le Banche Finanziatrici hanno raggiunto un accordo relativo al differimento delle scadenze previste dal Contratto di Finanziamento Club Deal come ampiamente descritto nella relazione degli amministratori sulla gestione.

Si consideri che tale simulazione viene effettuata, relativamente all'esercizio successivo, sulla base del *fixing* del primo trimestre di riferimento con simulazioni per i successivi tre trimestri dell'anno, ovvero sulla base del *fixing* del primo semestre di riferimento, con simulazioni per il secondo semestre, relativamente alla parte del debito finanziario riconducibile alle linee di finanziamento Club Deal e Pirelli & C. S.p.A..

Tale simulazione include l'effetto su (i) oneri/proventi finanziari dei debiti e crediti a tasso variabile, (ii) oneri/proventi liquidati degli strumenti derivati in tassi (iii) variazione di *fair value* degli strumenti derivati in tassi.

Rischio di tasso di credito

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione della Società a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle ob-

bligazioni assunte dalle controparti sia commerciali che finanziarie. Tale rischio discende principalmente da fattori economico-finanziari, ovvero dalla possibilità che si verifichi una situazione di *default* di una controparte.

La Società è esposta al rischio di credito dalle sue attività operative e dalle sue attività di finanziamento.

Al fine di limitare tale rischio, per quanto riguarda le controparti commerciali, la Società ha in essere procedure per la valutazione della potenzialità e della solidità finanziaria della clientela, nonché il monitoraggio da parte del Credit Manager di Gruppo dei flussi di incassi attesi e le eventuali azioni di recupero. Il Credit Manager predispone l'analisi dei crediti scaduti ed a scadere che vengono svalutati in base alle politiche di Gruppo. I crediti svalutati includono sia singole posizioni significative oggetto di svalutazione individuale in funzione di elementi di rischio peculiari, sia posizioni con caratteristiche simili dal punto di vista del rischio credito raggruppate e svalutate su base collettiva in funzione dell'inesigibilità media stimata.

La Società è caratterizzata da un'elevata concentrazione del rischio di credito verso clienti (società e fondi di investimento) del settore *real estate*.

L'informativa relativa alla massima esposizione al rischio di credito, rappresentata dal valore lordo dei crediti, è contenuta nella successiva nota esplicativa relativa ai crediti commerciali.

Rischio di liquidità

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

Dal momento che l'attuale struttura finanziaria e le previsioni ad oggi sviluppabili evidenziano l'incapacità a generare, con la gestione ordinaria, flussi di cassa sufficienti a fronteggiare gli impegni nei confronti delle banche finanziatrici, in assenza della revisione della struttura finanziaria e rimodulazione del relativo debito con l'accordo di tutti i finanziatori, in data 28 dicembre 2012, Prelios e le Banche Finanziatrici hanno raggiunto un accordo relativo al differimento delle scadenze previste dal Contratto di Finanziamento Club Deal. In base a tale accordo, le Banche Finanziatrici hanno concesso a Prelios un ulteriore differimento degli obblighi di pagamento alla data anteriore tra (a) il 31 marzo 2013 e (b) la data in cui sia data esecuzione all'Operazione ovvero siano interrotte le trattative tra Feidos e Prelios, al fine di consentire alla stessa l'adempimento dei propri impegni in considerazione del previsto perfezionamento dell'Operazione.

In tale scenario vi è pertanto la ragionevole aspettativa di dar seguito all'operazione di ristrutturazione del debito e di ricapitalizzazione come indicato in dettaglio al paragrafo 6.1.

Nella gestione ordinaria, il rischio di liquidità rappresenta il rischio che le risorse finanziarie disponibili non siano sufficienti per far fronte alle obbligazioni finanziarie e commerciali nei termini e nelle scadenze prestabiliti. Il mancato rispetto delle scadenze dei piani finanziari può comportare la violazione di alcuni *covenants* bancari con conseguente diritto delle controparti di richiedere l'estinzione anticipata del debito. I principali strumenti utilizzati dalla Società per la gestione del rischio di liquidità sono costituiti da piani finanziari pluriennali ed annuali e da piani di tesoreria a breve termine per consentire una completa e corretta rilevazione e misurazione dei flussi monetari in entrata e in uscita. Gli eventuali scostamenti tra i piani e i dati consuntivi sono oggetto di costante analisi.

Tale rischio viene gestito dalla funzione Finance & Treasury attraverso il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide e/o titoli a breve termine facilmente smobilizzabili e/o la disponibilità di fondi ottenibili tramite un adeguato ammontare di linee di credito.

Ad esclusione della linea di credito accordata da Banca Intesa, utilizzabile a determinate condizioni, al 31 dicembre 2012 le linee di credito per cassa in essere risultano utilizzate per il 100%.

La funzione Finance & Treasury, sulla base dei dati di bilancio, predispone un prospetto con evidenza delle scadenze delle passività finanziarie (entro 1 anno, tra 1 e 2 anni, tra 2 e 5 anni, oltre i 5 anni), effettuando una stima degli interessi da pagare con riferimento ai debiti nominali *outstanding*.

Le scadenze delle passività finanziarie al 31 dicembre 2012 sono così sintetizzabili:

	Valore contabile	Flussi finanziari contrattuali	entro 1 anno	tra 1 e 2 anni	tra 2 e 5 anni	oltre 5 anni
Debiti verso banche e altri finanziatori	622.538	716.869	242.535	286.302	188.032	–
Debiti commerciali	14.544	14.544	14.544	–	–	–
Altri debiti	33.878	33.878	32.915	51	153	759
Totale	670.960	765.291	289.994	286.353	188.185	759

Nella tabella seguente è riportata la situazione al 31 dicembre 2011:

	Valore contabile	Flussi finanziari contrattuali	entro 1 anno	tra 1 e 2 anni	tra 2 e 5 anni	oltre 5 anni
Debiti verso banche e altri finanziatori	601.864	756.599	163.350	106.154	318.955	168.140
Debiti commerciali	25.177	25.177	25.177	–	–	–
Altri debiti	31.886	31.886	30.872	51	153	810
Totale	658.927	813.662	219.399	106.205	319.108	168.950

Informazioni integrative: categorie di attività e passività finanziarie

A complemento delle analisi richieste dall'IFRS 7, nella tabella che segue sono riportati i valori contabili per ogni classe di attività e passività finanziaria identificata dagli IFRS, con l'indicazione dei criteri di valutazione applicati:

	Nota	31.12.2012			31.12.2011		
		Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato							
Altre attività finanziarie	4	193	193	–	193	193	–
Finanziamenti e crediti							
Crediti commerciali	6	18.408	–	18.408	30.186	–	30.186
Altri crediti	7	326.852	258.169	68.683	417.595	346.881	70.714
Disponibilità liquide	8	27.896	–	27.896	26.226	–	26.226
Attività finanziarie disponibili per la vendita							
Altre attività finanziarie	4	3.704	3.704	–	3.704	3.704	–
Depositi vincolati							
Altre attività finanziarie	4	2.654	2.654	–	2.645	2.645	–
TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE		379.707	264.720	114.987	480.549	353.423	127.126
Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato							
Debiti verso banche e altri finanziatori	13	622.538	415.154	207.384	601.864	482.271	119.593
Debiti commerciali	14	14.544	–	14.544	25.177	–	25.177
Altri debiti	15	33.878	963	32.915	31.886	1.014	30.872
Strumenti finanziari derivati							
Strumenti finanziari derivati	19	2.526	–	2.526	–	–	–
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE		673.486	416.117	257.369	658.927	483.285	175.642

Informazioni integrative: livelli gerarchici di valutazione del fair value

In relazione agli strumenti finanziari valutati al *fair value*, l'IFRS 7 richiede che tali strumenti siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del *fair value*. Si distinguono i seguenti livelli:

- Livello 1 – quotazioni non rettificate rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;
- Livello 2 – input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili sul mercato, direttamente (come nel caso dei prezzi) o indirettamente (cioè in quanto derivati dai prezzi);
- Livello 3 – input che non sono basati su dati di mercato osservabili.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività che sono valutate al *fair value* al 31 dicembre 2012, suddivise nei tre livelli sopra definiti:

	Nota	Valore contabile al 31.12.2012	Misurazione del <i>fair value</i>		
			livello 1	livello 2	livello 3
ATTIVITÀ FINANZIARIE					
Attività finanziarie disponibili per la vendita					
Altre attività finanziarie	4	3.704	–	–	3.704
PASSIVITÀ FINANZIARIE					
Strumenti finanziari derivati					
Strumenti finanziari derivati	19	2.526	–	2.526	–

Nel corso del 2012, così come nel periodo comparativo, non vi sono stati trasferimenti tra i livelli gerarchici del *fair value*, né cambiamenti nella destinazione delle attività finanziarie che abbiano comportato una differente classificazione delle attività stesse.

6.4 Politica di gestione del capitale

Come ampiamente descritto nella relazione degli amministratori sulla gestione, la Società, al fine di rilanciare le prospettive di sviluppo industriale nonché il rafforzamento patrimoniale ed il riequilibrio della struttura finanziaria, ha avviato nel 2012 iniziative finalizzate ad attrarre, anche tramite processi competitivi, investitori terzi e possibili partner industriali.

In tale contesto i principali indicatori utilizzati in passato per la gestione del capitale (Roe, Gearing e Posizione Finanziaria Netta) torneranno ad assumere significatività solo al completamento della già citata operazione straordinaria.

6.5 Informazioni sullo stato patrimoniale e sul conto economico

Si ricorda che, ove non diversamente indicato, gli importi sono espressi in migliaia di euro.

Le note esplicative di seguito esposte fanno riferimento agli schemi di bilancio di cui ai paragrafi 1. e 2..

ATTIVITÀ

Nota 1. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Ammontano a 274 migliaia di euro e risultano così composte:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Costo storico	Fondo Ammortamento	Valore Netto	Costo storico	Fondo Ammortamento	Valore Netto
Fabbricati	96	(3)	93	5.389	(2.846)	2.543
Impianti e macchinari	759	(639)	120	1.335	(1.103)	232
Attrezzature industriali e commerciali	11	(11)	-	11	(11)	-
Altri beni di cui:	3.681	(3.620)	61	4.659	(3.830)	829
- automezzi	9	(9)	-	121	(121)	-
- macchine ufficio	2.574	(2.552)	22	2.598	(2.520)	78
- mobili e arredi	1.075	(1.059)	16	1.917	(1.189)	728
- opere d'arte	23	-	23	23	-	23
Totale	4.547	(4.273)	274	11.394	(7.790)	3.604

Il prospetto seguente evidenzia la movimentazione dei costi storici e dei fondi ammortamento intervenuta nel corso del 2012:

	Movimenti costo storico				Movimenti fondo ammortamento			
	31.12.2011	Incrementi	Decrementi	31.12.2012	31.12.2011	Amm.ti periodo	Utilizzi periodo	31.12.2012
Fabbricati	5.389	96	(5.389)	96	(2.846)	(260)	3.103	(3)
Impianti e macchinari	1.335	133	(709)	759	(1.103)	(63)	527	(639)
Attrezzature industriali e commerciali	11	-	-	11	(11)	-	-	(11)
Altri beni di cui:	4.659	4	(982)	3.681	(3.830)	(153)	363	(3.620)
- automezzi	121	-	(112)	9	(121)	-	112	(9)
- macchine ufficio	2.598	4	(28)	2.574	(2.520)	(59)	27	(2.552)
- mobili e arredi	1.917	-	(842)	1.075	(1.189)	(94)	224	(1.059)
- opere d'arte	23	-	-	23	-	-	-	-
Totale	11.394	233	(7.080)	4.547	(7.790)	(476)	3.993	(4.273)

Si segnala che al 31 dicembre 2012 non vi sono immobilizzazioni materiali in corso.

Nel corso del 2012 la Società ha trasferito i propri uffici di Roma dall'immobile sito in viale di Tormarancia alla nuova sede di via Malfante. Dal mese di ottobre è inoltre iniziato il trasferimento degli uffici di Milano dall'edificio HQ2 all'immobile denominato "R&D", situato anch'esso nella zona Bicocca e di proprietà di Pirelli & C. S.p.A..

Il decremento significativo intervenuto nelle voci "Fabbricati", "Impianti e macchinari" e "Mobili e arredi" è riconducibile essenzialmente alla dismissione di migliorie e arredi conseguente al trasferimento di sede. Si segnala che gli arredi presenti nell'edificio HQ2, nonché le migliorie apportate allo stesso immobile sono stati ceduti in novembre a Pirelli Tyre S.p.A., a fronte di un corrispettivo pari a 2.750 migliaia di euro.

Si segnala inoltre che nel mese di giugno è stato ceduto a terzi un fabbricato ad uso autorimessa situato a Milano.

Gli incrementi nelle voci "Impianti e macchinari" e "Fabbricati" si riferiscono alle spese sostenute da Prelios S.p.A. per le nuove sedi di Roma via Malfante e Milano R&D.

Il decremento registrato nella voce "Automezzi" è dovuto alla vendita di alcune auto di proprietà non più utilizzate.

Il decremento della voce "Macchine d'ufficio" è riconducibile essenzialmente al trasferimento di materiale informatico alla controllata Prelios Property & Project Management S.p.A. nell'ambito del conferimento del ramo d'azienda "Project", con effetto dal 1° gennaio 2012.

Si riporta di seguito la movimentazione dei costi storici e dei fondi ammortamento avvenuta nel corso del precedente esercizio:

	Movimenti costo storico				Movimenti fondo ammortamento			
	31.12.2010	Incrementi	Decrementi	31.12.2011	31.12.2010	Amm.ti periodo	Utilizzi periodo	31.12.2011
Fabbricati	5.287	102	-	5.389	(2.487)	(359)	-	(2.846)
Impianti e macchinari	1.320	15	-	1.335	(1.005)	(98)	-	(1.103)
Attrezzature industriali e commerciali	10	1	-	11	(10)	(1)	-	(11)
Altri beni di cui:	4.585	152	(78)	4.659	(3.725)	(181)	76	(3.830)
- automezzi	197	-	(76)	121	(195)	-	74	(121)
- macchine ufficio	2.518	82	(2)	2.598	(2.462)	(60)	2	(2.520)
- mobili e arredi	1.847	70	-	1.917	(1.068)	(121)	-	(1.189)
- opere d'arte	23	-	-	23	-	-	-	-
Totale	11.202	270	(78)	11.394	(7.227)	(639)	76	(7.790)

Nota 2. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Ammontano a 763 migliaia di euro.

Le movimentazioni intervenute nel corso del 2012 sono le seguenti:

	31.12.2011	Incrementi	Ammortamenti	31.12.2012
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	270	-	(3)	267
Software applicativo	478	207	(364)	321
Avviamento	175	-	-	175
Totale	923	207	(367)	763

L'incremento della voce "Software applicativo", pari a 207 migliaia di euro, si riferisce all'acquisto di nuove licenze e alla manutenzione evolutiva dei software dedicati alla reportistica gestionale.

La voce include immobilizzazioni in corso per 55 migliaia di euro, relative a spese sostenute per lo sviluppo del nuovo sistema gestionale Hyperion, che verrà completato nel corso del 2013.

Si riporta di seguito la movimentazione intervenuta nel corso del precedente esercizio:

	31.12.2010	Incrementi	Ammortamenti	31.12.2011
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	189	106	(25)	270
Software applicativo	431	391	(344)	478
Avviamento	175	-	-	175
Totale	795	497	(369)	923

Nota 3. PARTECIPAZIONI

La voce include il valore delle partecipazioni in imprese controllate, collegate e *joint venture* e ammonta a 303.157 migliaia di

euro, con un decremento netto di 96.815 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011.

La svalutazione delle partecipazioni è stata iscritta a fronte di perdite di valore determinate sulla base di *impairment test*. Il fondo rischi su partecipazioni, esposto nel passivo dello stato patrimoniale alla voce "Fondi rischi ed oneri futuri", accoglie l'accantonamento per la copertura delle perdite delle società partecipate eccedenti il valore di carico delle partecipazioni stesse a fronte delle quali la Società possiede un'obbligazione legale o implicita al ripianamento delle stesse.

Partecipazioni in imprese controllate

Le partecipazioni in imprese controllate ammontano a 247.524 migliaia di euro con un decremento netto di 74.954 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011.

La voce presenta la seguente movimentazione:

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Saldo iniziale	322.478	459.264
Acquisizioni / Versamenti in conto capitale	24.039	17.793
Conferimento ramo d'azienda	100	–
Decremento crediti finanziari	–	67.159
<i>Impairment</i> società di servizi	(15.620)	(84.812)
<i>Impairment</i> società di investimento	(83.011)	(137.389)
Variazione fondo rischi su partecipazioni	(462)	463
Saldo finale	247.524	322.478

La voce *impairment* ammonta complessivamente a 98.631 migliaia di euro, di cui 15.620 migliaia di euro sono relativi alle società di servizi e 83.011 migliaia di euro alle società di investimento immobiliare.

Più in particolare, le partecipazioni di controllo, afferenti l'attività *service*, sono state oggetto di *impairment test* al 30 settembre 2012 con l'ausilio di un esperto indipendente.

In occasione della chiusura del bilancio al 31 dicembre 2012, il management ha condotto un'analisi interna di scostamento dei risultati a breve termine rispetto a quanto preventivato nel piano quadriennale ed ha chiesto al menzionato esperto indipendente un supporto anche in termini di macro analisi sulle principali variabili esogene e sulla configurazione del costo del capitale. In costanza di piani di riferimento, è emersa l'esclusione di indicatori tali da rendere necessario un aggiornamento dell'*impairment test* condotto sulla situazione al 30 settembre 2012.

Il valore recuperabile è il maggiore fra il valore in uso ed il *fair value* dedotti i costi di vendita. Lo IAS 36 non richiede di stimare entrambe le configurazioni di valore (sia il valore in uso, sia il *fair value* dedotti i costi di vendita). È sufficiente invece accertare che una delle due configurazioni di valore risulti superiore al valore contabile delle partecipazioni. L'esperto è risalito al valore recuperabile della partecipazione in coerenza con le stime compiute delle rispettive CGU del bilancio consolidato, ciò per via del fatto che nel Gruppo le CGU *service* coincidono con *legal entities* indipendenti.

L'*impairment test* è stato effettuato sulla base del *discounted cash flow asset side*. La stima del valore dell'*equity* è quindi desunta per somma di:

- (+) *enterprise value* dell'attività operativa;
- (+) *surplus assets*;
- (-) posizione finanziaria netta;
- (-) altre passività assimilabili a debito.

Il valore recuperabile è stato stimato nella configurazione di valore in uso ed è stato ricavato muovendo dall'*enterprise value core* delle CGU al quale sono stati detratti i valori di libro dei debiti finanziari e dei fondi aventi natura di debito ed è stato aggiunto il valore di libro delle partecipazioni.

L'*enterprise value* dell'attività operativa è calcolato come valore attuale delle proiezioni di risultati, ragionevoli e sostenibili, in grado di rappresentare la migliore stima effettuabile dall'alta direzione.

In particolare il valore è desunto per somma del valore attuale degli *unlevered free cash flow* attesi nel periodo di piano e del valore terminale, calcolato proiettando in *perpetuity* il flusso di risultato atteso in uscita di piano. I piani utilizzati a base del processo valutativo sviluppato dall'esperto indipendente sono stati approvati a livello consolidato dal Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A., nonché delle diverse società rappresentanti le principali CGU.

L'esperto ha rilevato che le principali *assumptions* su cui si fonda il piano 2013-2016 delle società domestiche ⁽¹⁾ riguardano la ripresa del mercato immobiliare e dei correlati servizi a far tempo dal secondo semestre del 2014. Al fine di limitare i rischi impliciti nell'uso di un piano quadriennale, la stima del valore recuperabile per tutte le entità domestiche e per la Polonia si è fondata solo sui primi tre anni di piano 2013-2015, ciò anche per coerenza con l'analisi di *impairment* compiuta al 31 dicembre 2011, utilizzando come tasso di sconto il WACC di Gruppo.

La configurazione di costo del capitale utilizzata è il costo medio ponderato del capitale del Gruppo Prelios (WACC), calcolato sulla base delle più recenti informazioni di mercato. Il costo del capitale è stato stimato per le entità domestiche e per la Polonia nella misura del 9,84% *post-tax*, mentre per la *legal entity* tedesca si è tenuto conto del minor rischio paese Germania (WACC = 8,04%).

La stima del costo dei mezzi propri si è fondata sul CAPM, assumendo i seguenti parametri:

- risk free rate = 5,78% Italia e Polonia; 1,91% Germania;
- beta = 1,372;
- premio per il rischio di mercato = 5%.

Il costo del debito lordo d'imposta è stato assunto pari al 10,22% (= 7,41% *post-tax*). La struttura finanziaria normale è stata posta pari al 54% per la componente debito e 46% per la componente *equity*.

I tassi di attualizzazione *post-tax* e i saggi di crescita adottati ai fini della stima dell'*Enterprise Value* di ciascuna *legal entity* sono dettagliati nella tabella seguente:

	Tasso di sconto <i>post-tax</i>		Saggio di crescita g
	2012	2011	
Prelios Agency S.p.A.	9,84%	9,21%	0,00%
Prelios Credit Servicing S.p.A.	9,84%	9,21%	-1,00%
Prelios Property & Project Management S.p.A.	9,84%	9,21%	0,00%
Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	9,84%	9,21%	0,00%
Prelios Deutschland GmbH	8,04%	7,98%	1,00%
Prelios Polska Sp.z.o.o. (già Pirelli Pekaó Real Estate Sp.z.o.o.)	9,84%	9,21%	0,00%

Il saggio di crescita g è stato assunto pari a 0 per tutte le *legal entities* eccetto per:

- Prelios Deutschland GmbH dove è stato assunto un saggio di crescita g dell'1%, in relazione alle aspettative di crescita del paese;
- Prelios Credit Servicing S.p.A. dove è stato assunto un saggio di de-crescita dell'1%, coerentemente con le prospettive a lungo termine del *business*.

La verifica di recuperabilità di valore ha evidenziato tre partecipazioni il cui valore recuperabile risulta essere inferiore rispetto al valore di carico, facendo emergere complessivamente *impairment losses* per 15.620 migliaia di euro così dettagliabili:

- Prelios Agency S.p.A. = 9.340 migliaia di euro;
- Prelios Credit Servicing S.p.A. = 3.350 migliaia di euro;
- Prelios Polska Sp.z.o.o. (già Pirelli Pekaó Sp.z.o.o.) = 2.930 migliaia di euro.

(1) Nel caso di Prelios Credit Servicing S.p.A. si è ritenuto opportuno accorciare ulteriormente la previsione al 2014.

Per quanto concerne le modalità di determinazione dell'*impairment* delle società di investimento immobiliare il valore delle partecipazioni viene confrontato con il valore recuperabile che corrisponde al maggiore tra il *fair value*, dedotti i costi di vendita, ed il valore d'uso. Le perdite sopra esposte derivano principalmente dalle svalutazioni dei portafogli immobiliari detenuti dalle partecipate stesse.

Si segnalano di seguito le principali operazioni effettuate nel corso del 2012.

In data 7 febbraio 2012 Prelios ha sottoscritto proquota, per l'importo di 2.400 migliaia di euro, la seconda e ultima *tranche*, pari a complessivi 3 milioni di euro, dell'aumento del capitale sociale deliberato dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti di Prelios Credit Servicing S.p.A. in data 7 giugno 2011.

In data 15 febbraio 2012 la società Orione Immobiliare Prima S.p.A. è stata ricapitalizzata con un versamento in conto capitale pari a 2.000 migliaia di euro. Successivamente, in data 4 dicembre 2012, la società è stata ricapitalizzata per ulteriori 2.000 migliaia di euro.

Nel corso dell'esercizio, la società Parcheggi Bicocca S.r.l. è stata ricapitalizzata mediante due versamenti in conto capitale di pari importo, per complessivi 5.000 migliaia di euro; il primo versamento è stato effettuato in data 16 febbraio 2012, il secondo in data 28 dicembre 2012.

Nel corso dell'anno la società Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A. è stata ricapitalizzata tramite versamenti in conto capitale per l'importo di 350 migliaia di euro in data 16 febbraio 2012 e per 1.000 migliaia di euro in data 29 giugno 2012.

In data 7 marzo 2012 Prelios S.p.A. ha acquistato da terzi il 100% del capitale sociale della società di diritto tedesco non ancora operativa Vindusvisker Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, per un corrispettivo pari a 28 migliaia di euro; in data 5 aprile 2012 la società ha modificato la propria ragione sociale in Prelios Investments Deutschland GmbH.

La società Prelios Agency S.p.A. è stata ricapitalizzata tramite rinuncia al credito finanziario a breve termine per l'importo di 3.000 migliaia di euro in data 27 aprile 2012 e successivamente per l'importo di 5.000 migliaia di euro in data 28 giugno 2012.

Nel mese di settembre 2012 Prelios S.p.A. ha effettuato un versamento in conto capitale a favore di Prelios Netherlands B.V. per l'importo di 200 migliaia di euro; l'incremento residuo della partecipazione, pari a 30 migliaia di euro, è dovuto all'effetto attualizzazione dei finanziamenti soci infruttiferi erogati a favore della stessa società nel corso del 2012.

In data 25 settembre 2012 la società Brand for Agency Services S.r.l. (*già NewCo RE 1 S.r.l.*) è stata ricapitalizzata con un versamento in conto capitale pari a 1.300 migliaia di euro.

In data 15 novembre 2012 Prelios S.p.A. ha acquistato da Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna una quota pari al 25% del capitale sociale di Pirelli Pekao Sp.z.o.o. per l'importo di 1.731 migliaia di euro; a seguito dell'acquisto Prelios detiene il 100% della società, che ha contestualmente modificato la propria ragione sociale in Prelios Polska Sp.z.o.o..

Partecipazioni in imprese collegate e joint venture

Le partecipazioni in imprese collegate e *joint venture* ammontano a complessivi 55.633 migliaia di euro, con un decremento di 21.861 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011.

La voce presenta la seguente movimentazione:

	01.01.2012/31.12.2012			01.01.2011/31.12.2011		
	Totale	Collegate	Joint venture	Totale	Collegate	Joint venture
Saldo iniziale	77.494	4.530	72.964	115.912	5.083	110.829
Acquisizioni / Versamenti in conto capitale	16.768	12	16.756	23.581	17	23.564
Decrementi	(1.678)	(3.481)	1.803	(126)	(67)	(59)
Decremento crediti finanziari	64.711	5	64.706	41.387	-	41.387
<i>Impairment</i> società di investimento	(97.565)	(762)	(96.803)	(106.119)	(503)	(105.616)
Variazione fondo rischi su partecipazioni	(4.097)	-	(4.097)	2.859	-	2.859
Saldo finale	55.633	304	55.329	77.494	4.530	72.964

Per quanto concerne le modalità di determinazione dell'*impairment* delle società di investimento immobiliare il valore delle partecipazioni viene confrontato con il valore recuperabile che corrisponde al maggiore tra il *fair value*, dedotti i costi di vendita, ed il valore d'uso. Le perdite sopra esposte derivano principalmente dalle svalutazioni dei portafogli immobiliari e dei crediti *Non-Performing* detenuti dalle partecipate stesse.

La voce "Decremento crediti finanziari" accoglie la riduzione dei crediti finanziari vantati verso le società collegate e *joint ven-*

ture a fronte delle quote di perdite realizzate dalle stesse eccedenti il loro valore di carico.

Il fondo rischi su partecipazioni accoglie, ove esista un'obbligazione legale od implicita, l'accantonamento per il ripianamento delle perdite delle società collegate e *joint venture* eccedenti il loro valore di carico e dei crediti di varia natura vantati verso le stesse. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto indicato a commento della nota 16.

Si segnalano di seguito le principali operazioni effettuate nel corso del 2012.

In data 23 marzo 2012 l'assemblea della società Castello S.r.l. – in liquidazione ha approvato il bilancio finale di liquidazione e il piano di riparto; la società è stata poi cancellata dal Registro delle Imprese in data 11 aprile 2012.

In data 26 marzo 2012 la società Trixia S.r.l. è stata ricapitalizzata tramite la rinuncia parziale al finanziamento soci in essere per l'importo di 3.600 migliaia di euro.

In data 28 maggio 2012 la società Espelha – Serviços de Consultadoria L.d.A. è stata ricapitalizzata mediante una rinuncia parziale al finanziamento soci in essere per l'importo di 1.330 migliaia di euro.

In data 26 settembre 2012 Prelios S.p.A. ha ricapitalizzato le società Polish Investments Real Estate Holding B.V. e Polish Investments Real Estate Holding II B.V. tramite rinunce parziali ai finanziamenti soci in essere, per gli importi, rispettivamente, di 2.067 migliaia di euro e di 4.184 migliaia di euro. Le due società sono state inoltre ricapitalizzate nel corso dell'esercizio mediante versamenti in conto capitale per gli importi complessivi di 48 migliaia di euro a favore di Polish Investments Real Estate Holding B.V. e di 1.450 migliaia di euro a favore di Polish Investments Real Estate Holding II B.V..

In data 20 dicembre 2012 Prelios S.p.A. ha ceduto interamente a terzi la propria quota di partecipazione del 40% nel capitale sociale di Polish Investments Real Estate Holding B.V..

In data 21 dicembre 2012 Prelios S.p.A. ha ceduto interamente a terzi la partecipazione pari al 30% del capitale sociale di Dixia S.r.l., per un corrispettivo pari a 2.181 migliaia di euro.

Si segnala, infine, che risultano costituiti in pegno titoli di società collegate e *joint venture* per un importo complessivo pari a 34.710 migliaia di euro.

Nota 4. ALTRE ATTIVITÀ FINANZIARIE

Al 31 dicembre 2012 ammontano a 6.551 migliaia di euro, a fronte di 6.542 migliaia di euro del 31 dicembre 2011. La voce è così composta:

	31.12.2012	31.12.2011
Partecipazioni in altre società	3.704	3.704
Altre attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	193	193
Depositi vincolati	2.654	2.645
Totale	6.551	6.542

Partecipazioni in altre società

Ammontano a 3.704 migliaia di euro, e risultano invariate rispetto al 31 dicembre 2011.

Altre attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

Al 31 dicembre 2012 la voce in esame ammonta a 193 migliaia di euro ed è invariata rispetto al 31 dicembre 2011; è riferita ad un'obbligazione residua di pagamento differito (*deferred redemption amount*) relativa alla cartolarizzazione di un portafoglio di crediti *non performing* della società Cairoli Finance S.r.l..

Prelios S.p.A. detiene inoltre delle *junior notes* di classe B relative alla cartolarizzazione di un portafoglio di crediti *non performing* della società Vesta Finance S.r.l., il cui valore è stato azzerato in bilancio nel precedente esercizio a seguito della modifi-

ca nella stima dei flussi di cassa attesi, in considerazione del peggioramento del quadro generale macroeconomico.

Depositi vincolati

La voce si riferisce al saldo del conto corrente vincolato costituito a fronte di alcune garanzie commerciali rilasciate nell'ambito dell'operazione di cessione delle quote della società operativa Rinascente S.r.l..

Nota 5. ATTIVITÀ PER IMPOSTE DIFFERITE

La voce è così composta:

	31.12.2012	31.12.2011
Attività per imposte differite	3.411	2.083
Fondo per imposte differite	(500)	(544)
Totale	2.911	1.539

Le attività per imposte differite, al lordo del fondo per imposte differite, ammontano a 3.411 migliaia di euro rispetto a 2.083 migliaia di euro al 31 dicembre 2011.

La movimentazione avvenuta nel corso del 2012 è la seguente:

	31.12.2011	Incrementi	Decrementi	31.12.2012
Imposte su compensi amministratori	62	63	(58)	67
Costi capitalizzati su aumento capitale sociale	681	–	(340)	341
Imposte su valutazione <i>fair value</i> di strumenti derivati	–	695	–	695
Altre imposte anticipate	1.340	1.181	(213)	2.308
Totale	2.083	1.939	(611)	3.411

La valutazione delle imposte anticipate è stata effettuata nell'ipotesi di probabile realizzo e di recuperabilità fiscale, tenuto conto anche del piano quadriennale del Gruppo. Tale valutazione considera l'intenzione della Società, in un'ottica di continuità di tale regime fiscale, di procedere al rinnovo del consolidato fiscale del Gruppo Prelios anche per il triennio 2013-2015 con le proprie società controllate che dispongano dei requisiti di legge.

La voce "Altre imposte anticipate" attiene principalmente ai fondi rischi e ad ulteriori riprese fiscali temporanee.

Il fondo per imposte differite ammonta a 500 migliaia di euro rispetto a 544 migliaia di euro al 31 dicembre 2011; il decremento è riferito alle imposte differite passive calcolate su utili/(perdite) attuariali su benefici ai dipendenti, e sono state rilevate interamente in contropartita al patrimonio netto.

Nota 6. CREDITI COMMERCIALI

Ammontano complessivamente a 18.408 migliaia di euro e sono di natura corrente.

Sono così suddivisi:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti commerciali verso imprese controllate	11.081	–	11.081	13.883	–	13.883
Crediti commerciali verso imprese collegate	79	–	79	162	–	162
Crediti commerciali verso <i>joint venture</i>	10.014	–	10.014	12.372	–	12.372
Crediti commerciali verso altre parti correlate	15	–	15	199	–	199
Crediti commerciali verso terzi	1.758	–	1.758	7.013	–	7.013
Totale crediti commerciali lordi	22.947	–	22.947	33.629	–	33.629
Fondo svalutazione crediti	(4.539)	–	(4.539)	(3.443)	–	(3.443)
Totale crediti commerciali	18.408	–	18.408	30.186	–	30.186

Del totale crediti commerciali lordi pari a 22.947 migliaia di euro (33.629 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), 11.051 migliaia di euro sono scaduti (18.178 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) di cui 8.181 migliaia di euro da oltre un anno principalmente riferiti a società di investimento e fondi partecipati dal Gruppo con quote di minoranza qualificata.

I crediti scaduti evidenziano, al 31 dicembre 2012, una minor incidenza sul totale rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente (48% a fronte del 54%), ed in particolare si riduce il peso dei crediti scaduti da più di un anno.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

	01.01.2012 31.12.2012	01.01.2011 31.12.2011
Valore iniziale	3.443	1.189
Accantonamenti	2.563	3.301
Accantonamenti a riduzione ricavi	104	–
Utilizzi	(1.571)	(1.047)
Valore finale	4.539	3.443

Per una maggiore informativa sugli accantonamenti a fondo svalutazione crediti effettuati si rimanda alla nota 26.

Alla data del bilancio il valore contabile di iscrizione dei crediti approssima il relativo *fair value*.

Crediti commerciali verso imprese controllate

Ammontano a 11.081 migliaia di euro con un decremento netto di 2.802 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011. Si riferiscono prevalentemente alle fee addebitate da Prelios S.p.A. per l'attività prestata dalle strutture commerciali, personale, controllo, affari legali e societari ed *information technology*, nonché al recupero verso società del Gruppo dei costi di affitto delle sedi e del marchio. La variazione rispetto a dicembre 2011 è riconducibile essenzialmente all'incasso del credito verso Lambda S.r.l. derivante dal riaddebito dei costi sostenuti per la ristrutturazione del fabbricato denominato "Hangar Bicocca".

Crediti commerciali verso *joint venture*

Ammontano a 10.014 migliaia di euro con decremento netto di 2.358 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011 e sono relativi principalmente a prestazioni di *asset management*. Il decremento è riconducibile prevalentemente alla rinuncia dei crediti commerciali verso la società di investimento immobiliare Lupicaia S.r.l., sottoscritta nel mese di novembre per l'importo di 1.799 migliaia di euro; tali crediti erano stati parzialmente svalutati nel precedente esercizio.

Si segnala che il fondo svalutazione crediti al 31 dicembre 2012 fa riferimento per 4.175 migliaia di euro a crediti commerciali verso *joint venture* (3.017 migliaia di euro al 31 dicembre 2011).

Crediti commerciali verso altre parti correlate

Ammontano a 15 migliaia di euro, con un decremento complessivo di 184 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011; si riferiscono al recupero dei costi di affitto di alcuni spazi dell'edificio HQ2.

Crediti commerciali verso terzi

Ammontano a 1.758 migliaia di euro con un decremento netto di 5.255 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011; la variazione è dovuta essenzialmente al decremento dei crediti commerciali vantati verso il Gruppo Manutencoop (per 2.179 migliaia di euro), a seguito dell'accordo raggiunto con la controparte nel mese di dicembre per la compensazione delle partite commerciali attive e passive in essere, nonché alla perdita registrata su crediti commerciali verso terzi per 2.102 migliaia di euro.

Nota 7. ALTRI CREDITI

Ammontano complessivamente a 326.852 migliaia di euro, con un decremento di 90.743 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011. Sono costituiti, per 258.169 migliaia di euro, da crediti non correnti riferiti a finanziamenti concessi a società del Gruppo Prelios e, per 68.683 migliaia di euro, da crediti correnti.

Per gli altri crediti correnti e non correnti si ritiene che il valore contabile approssimi il relativo *fair value*.

Sono così suddivisi:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Altri crediti verso imprese controllate	490	–	490	362	–	362
Altri crediti verso <i>joint venture</i>	3.283	–	3.283	3.274	–	3.274
Altri crediti verso altre parti correlate	663	–	663	–	–	–
Crediti diversi	11.493	–	11.493	11.293	–	11.293
Ratei e risconti attivi commerciali	294	–	294	1.016	–	1.016
Crediti finanziari	310.629	258.169	52.460	401.650	346.881	54.769
Totale	326.852	258.169	68.683	417.595	346.881	70.714

Di seguito si riporta una descrizione delle poste più significative.

Altri crediti verso imprese controllate

Ammontano a 490 migliaia di euro, a fronte di 362 migliaia di euro al 31 dicembre 2011.

Si riferiscono prevalentemente al credito per IVA verso le società che aderiscono al consolidato.

Si segnala infatti che per il periodo d'imposta 2012 la Società, in qualità di controllante, e le società controllate da questa ai sensi del D.M. 13 dicembre 1979, hanno optato per una autonoma liquidazione IVA di gruppo.

Altri crediti verso *joint venture*

Ammontano a 3.283 migliaia di euro, con un incremento di 9 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011. La voce include principalmente per 2.418 migliaia di euro il credito residuo verso Polish Investments Real Estate Holding II B.V. per la cessione dell'85% del capitale sociale di Coimpex Sp.z.o.o. e Relco Sp.z.o.o., nonché crediti per dividendi deliberati, ma ancora da incassare, nei confronti della *joint venture* Inimm Due S.à r.l., per 834 migliaia di euro.

Altri crediti verso altre parti correlate

Ammontano a 663 migliaia di euro e includono principalmente il deposito cauzionale per l'affitto dell'edificio R&D versato a Pirelli S.p.A. nel mese di ottobre 2012.

Crediti diversi

Ammontano a 11.493 migliaia di euro con un incremento netto di 200 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011.

La voce include principalmente il credito per l'indennizzo che dovrà essere riconosciuto a Prelios S.p.A. in relazione ad alcune controversie giudiziali aventi prevalentemente ad oggetto contestazioni relative ad attività manutentive e di erogazione di servizi agli immobili relativi ad alcune commesse gestite per conto di Inpdap (8.696 migliaia di euro); con riferimento a questo contenzioso, Prelios S.p.A. ha rilevato anche un debito di pari importo verso la controllata Edilnord Gestioni S.r.l. (in liquidazione), nei confronti della quale si è resa garante, come esposto alla nota 15. Il credito, che al 31 dicembre 2011 era pari a 9.118 migliaia di euro, è stato parzialmente incassato nel mese di ottobre 2012.

Altre poste che concorrono al saldo si riferiscono ai crediti verso istituti previdenziali (442 migliaia di euro), altri crediti verso l'Erario, inclusi i crediti per IVA, (per un totale di 770 migliaia di euro) e crediti verso il personale.

Ratei e risconti attivi commerciali

La quota corrente dei ratei e risconti attivi commerciali ammonta a 294 migliaia di euro con un decremento di 722 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011.

La voce include principalmente risconti attivi relativi ai canoni di affitto delle sedi di Milano R&D e di Roma via Malfante, e a costi per servizi di *information technology*.

Crediti finanziari

Al 31 dicembre 2012 i crediti finanziari non correnti ammontano a 258.169 migliaia di euro con un decremento netto di 88.712 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011, mentre i crediti finanziari correnti ammontano a 52.460 migliaia di euro con un decremento netto di 2.309 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011.

Sono così composti:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti verso imprese controllate	214.424	161.964	52.460	208.638	153.869	54.769
Crediti verso imprese collegate	629	629	-	1.967	1.967	-
Crediti verso <i>joint venture</i>	95.520	95.520	-	190.918	190.918	-
Crediti verso altri	56	56	-	127	127	-
Totale	310.629	258.169	52.460	401.650	346.881	54.769

La suddivisione dei crediti finanziari tra non correnti e correnti rispecchia la tempistica di incasso. In particolare i crediti finanziari relativi ai finanziamenti concessi alle imprese controllate, collegate e *joint venture* sono stati classificati come non correnti in quanto il loro rimborso, connesso ai piani di dismissione dei patrimoni immobiliari posseduti direttamente od indirettamente dalle società, è prevedibile mediamente in un arco temporale di medio termine.

Sia i rapporti di conto corrente infragruppo (crediti finanziari correnti), sia i finanziamenti concessi alle partecipate (crediti finanziari non correnti) sono regolati a tassi di mercato ad eccezione di alcune società alle quali sono stati concessi finanziamenti infruttiferi, per i quali sono stati rilevati i relativi proventi finanziari impliciti, per un importo totale di 23.953 migliaia di euro (32.098 migliaia di euro al 31 dicembre 2011).

La movimentazione avvenuta nel corso del 2012 dei crediti finanziari non correnti è la seguente:

	31.12.2011	Erogazioni/ altri incrementi	Rimborsi/ altri decrementi	Rinunce per ricapitaliz- zazioni	Attualizza- zione	31.12.2012
Crediti verso controllate	153.869	8.072	-	-	23	161.964
Crediti verso collegate	1.967	298	(1.624)	(12)	-	629
Crediti verso <i>joint venture</i>	190.918	16.599	(100.931)	(11.181)	115	95.520
Crediti verso altri	127	-	(71)	-	-	56
Totale	346.881	24.969	(102.626)	(11.193)	138	258.169

Si segnala che la colonna “Rimborsi/Altri decrementi” accoglie anche le riduzioni dei crediti finanziari verso società collegate e *joint venture* operate a fronte di svalutazioni eccedenti il valore di carico delle partecipazioni relative alle medesime società verso le quali i crediti finanziari sono vantati.

Il decremento dei crediti finanziari verso *joint venture* include inoltre i rimborsi ricevuti nel corso del 2012 dalle società Delamain S.à r.l. (per 22.148 migliaia di euro) ed Espelha – Serviços de Consultadoria Lda (per un importo totale pari a 11.064 migliaia di euro); il decremento dei crediti finanziari verso collegate si riferisce essenzialmente al rimborso ricevuto nell’ambito della cessione delle quote della società Dixia S.r.l..

Fra gli incrementi dei crediti finanziari verso *joint venture* si segnala invece l’erogazione di nuovi finanziamenti soci a favore delle società Delamain S.à r.l. per un totale di 1.473 migliaia di euro, Aree Urbane S.r.l. – in liquidazione, per l’importo complessivo di 1.500 migliaia di euro, Manifatture Milano S.p.A., per l’importo di 1.450 migliaia di euro, Dallas S.à r.l., Austin S.à r.l. e Nashville S.à r.l., per l’importo totale di 1.500 migliaia di euro; gli incrementi nei crediti finanziari includono inoltre gli interessi maturati sui finanziamenti nel periodo e non ancora incassati.

Fra le rinunce per ricapitalizzazioni si segnalano quelle effettuate in data 26 settembre a favore delle società Polish Investments Real Estate Holding B.V. e Polish Investments Real Estate Holding II B.V. (per gli importi rispettivamente di 2.067 migliaia di euro e 4.184 migliaia di euro), nonché quelle a favore di Trixia S.r.l. (per 3.600 migliaia di euro in data 26 marzo) ed Espelha – Serviços de Consultadoria Lda (per 1.330 migliaia di euro in data 28 maggio).

I crediti finanziari non correnti verso altri ammontano a 56 migliaia di euro e sono rappresentati dalle *senior notes* di classe A relative al portafoglio crediti del veicolo di cartolarizzazione ICR8, parzialmente rimborsate nel corso dell’esercizio.

Nota 8. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Ammontano a 27.896 migliaia di euro con un incremento di 1.670 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011. La voce accoglie le giacenze di liquidità sui conti correnti bancari.

I conti correnti sono trattenuti con primarie istituzioni bancarie e finanziarie con elevato merito di credito.

La liquidità presente sui conti correnti bancari viene remunerata a tassi di volta in volta concordati con il sistema bancario.

Nota 9. CREDITI TRIBUTARI

Ammontano a 7.436 migliaia di euro con un decremento di 1.574 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011. Sono così composti:

	31.12.2012	31.12.2011
Crediti verso Erario	3.752	4.233
Crediti verso controllate per consolidato fiscale	3.684	4.777
Totale	7.436	9.010

Crediti verso Erario

La voce include 816 migliaia di euro di crediti verso l’Erario per IRES e IRAP e 2.846 migliaia di euro di crediti verso l’Erario per ritenute di varia natura trasferiti a Prelios S.p.A. dalle società controllate aderenti al consolidato fiscale. Il saldo residuo di 90 migliaia di euro si riferisce a ritenute su interessi attivi di Prelios S.p.A..

Il decremento della voce in oggetto rispetto al 31 dicembre 2011 è riconducibile agli utilizzi di credito IRES e IRAP in compensazione con i versamenti per IVA e ritenute d’acconto e alla cessione di crediti IRES a società controllate del gruppo.

Crediti verso controllate per consolidato fiscale

Si segnala che a partire dall’esercizio 2010 la Società, in qualità di consolidante, ha esercitato l’opzione per la tassazione consolidata con le società controllate ai sensi dell’art. 117 e seguenti del TUIR, con regolazione dei rapporti nascenti dall’adesio-

ne al consolidato mediante un apposito "Regolamento", che prevede una procedura comune per l'applicazione delle disposizioni normative e regolamentari.

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

L'opzione per il consolidato fiscale ha effetto per il triennio 2010-2011-2012, salvo interruzione anticipata causa perdita del controllo della consolidata o esercizio sociale non coincidente con la consolidante.

Il credito verso le società controllate, pari a 3.684 migliaia di euro, si riferisce ai redditi imponibili positivi trasferiti a Prelios S.p.A. in applicazione del suddetto "Regolamento".

PATRIMONIO NETTO

A seguito della perdita registrata nell'esercizio 2012 pari a 213.996 migliaia di euro, il patrimonio netto al 31 dicembre 2012 risulta ridotto a 4.552 migliaia di euro rispetto ai 218.666 migliaia di euro al 31 dicembre 2011 configurando, pertanto, la fattispecie di cui all'art. 2446, comma 1, del codice civile. Come evidenziato nella relazione degli amministratori sulla gestione, l'Assemblea degli Azionisti, riunitasi in data 18 dicembre 2012, ha rinviato i provvedimenti richiesti dall'art. 2446 del codice civile a data da proporsi dal Consiglio di Amministrazione, anche in relazione allo sviluppo e all'attuazione delle prospettate operazioni straordinarie.

Nota 10. CAPITALE SOCIALE

In data 17 aprile 2012 l'Assemblea degli Azionisti in sede straordinaria ha deliberato la modifica dello Statuto Sociale ai sensi degli articoli 2328 e 2446 del codice civile, eliminando il valore nominale delle azioni, originariamente pari a 0,50 euro, e approvando la riduzione del capitale sociale da 420.585.888,50 euro a 218.877.613,14 euro. La variazione del capitale sociale è stata iscritta presso il competente Registro delle Imprese in data 11 maggio 2012.

Alla data del 31 dicembre 2012, il capitale sociale sottoscritto e versato (incluse le azioni proprie in portafoglio detenute ai fini di investimento e non con scopi di negoziazione e che, come tali, in base allo schema previsto dall'art. 2424 del codice civile, sarebbero state classificate alla voce "Immobilizzazioni finanziarie") risulta pertanto costituito da n° 841.171.777 azioni ordinarie prive del valore nominale, per un valore complessivo pari a 218.877.613,14 euro.

Il capitale sociale al 31 dicembre 2012, al netto delle azioni proprie in portafoglio, così come prescritto dallo IAS 32, ammonta a 218.282.782,14 euro, con una riduzione di 201.708.275,36 euro rispetto al 31 dicembre 2011. Il Consiglio di Amministrazione intende sottoporre all'Assemblea degli Azionisti la proposta di copertura integrale delle perdite complessive emergenti dalla situazione patrimoniale e dal conto economico al 31 dicembre 2012 mediante riduzione del capitale sociale che rimarrebbe comunque superiore al limite legale stabilito per le società per azioni dall'art. 2327 del codice civile.

Piani LTI/Stock option

La Società al 31 dicembre 2012 non ha attivi piani LTI/Stock option.

Nota 11. ALTRE RISERVE

Le riserve di patrimonio netto disponibili al 31 dicembre 2011 sono state interamente utilizzate a copertura della perdita d'esercizio 2011, in conformità alla delibera dell'Assemblea Straordinaria del 17 aprile 2012.

In particolare, la perdita risultante dal bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2011, pari a 311.514 migliaia di euro, e le "Altre riserve di patrimonio netto" negative preesistenti, pari a 6.189 migliaia di euro, sono state interamente coperte come segue:

- Per 104.650 migliaia di euro, mediante l'utilizzo integrale della Riserva da sovrapprezzo;
- Per 15 migliaia di euro, mediante l'utilizzo integrale della Riserva di rivalutazione;
- Per 1.596 migliaia di euro, mediante l'utilizzo integrale della Riserva imposte riferite a partite accreditate/addebitate a patrimonio netto;
- Per 5.156 migliaia di euro, mediante l'utilizzo integrale della Riserva *stock option equity settled*;
- Per 313 migliaia di euro, mediante l'utilizzo integrale della Riserva avanzo di fusione;
- Per 4.265 migliaia di euro, mediante l'utilizzo integrale della Riserva legale;
- Per 201.708 migliaia di euro, mediante la riduzione del capitale sociale.

Riserva cash flow hedge

Si segnala che, nell'ambito del test di efficacia prospettico effettuato in relazione agli strumenti finanziari sottoscritti dalla Società nel corso del 2012 e considerati di copertura ai fini dello IAS 39, ed in virtù degli effetti sui flussi di cassa attesi sulla base delle nuove condizioni contrattuali prevedibili dalla nuova struttura debitoria *corporate*, così come risulterà dalla ristrutturazione finanziaria già in precedenza descritta, tale relazione di copertura è risultata non più efficace. Pertanto, l'intero im-

porto in precedenza iscritto in riserva negativa del patrimonio netto, pari a 2.526 migliaia di euro, è stato imputato al conto economico.

Riserva utili e perdite attuariali

Ammonta a 220 migliaia di euro, con un decremento pari a 163 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011. Accoglie gli utili e le perdite attuariali connesse ai benefici erogati ai dipendenti successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro e qualificati in base allo IAS 19 "a benefici definiti".

Riserva imposte riferite a partite accreditate/addebitate a patrimonio netto

Accoglie l'effetto fiscale relativo alle partite accreditate o addebitate direttamente a patrimonio netto. Al 31 dicembre 2012 ammonta a 45 migliaia di euro, pari all'effetto fiscale rilevato nel 2012 su utili / perdite attuariali.

Nota 12. UTILI (PERDITE) A NUOVO

Al 31 dicembre 2012 non vi sono utili o perdite a nuovo.

Le riserve disponibili, distinte tra riserve di capitale e riserve di utili, sono di seguito dettagliate:

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nel triennio 2010-2012
Capitale sociale ¹	218.283	–	–	201.708 ²
Riserva da sovrapprezzo	–	–	–	158.336 ²⁻³
Riserva di rivalutazione	–	–	–	15 ²
Riserva legale	–	–	–	4.265 ²
Riserva avanzo fusione	–	–	–	313 ²
Riserva <i>stock option equity settled</i>	–	–	–	5.156 ²
Riserva versamento f.do perduto	–	–	–	19.069 ³
Riserva utili/perdite attuariali	220	–	–	–
Riserva imposte riferite a partite accreditate/addebitate a PN	45	–	–	1.596 ²
Altre riserve	–	–	–	(6.190) ²
Utile/Perdita a nuovo	–	–	–	155.885 ³⁻⁴
Perdita d'esercizio	(213.996)	–	–	–
Totale	4.552		–	

A per aumento di capitale

B per copertura perdite

C per distribuzione ai soci

1 Valore al netto delle nr. 1.189.662 azioni proprie con controvalore pari a complessivi 595 migliaia di euro.

2 L'assemblea straordinaria tenutasi in data 17 aprile 2012 ha deliberato di coprire la perdita e le riserve negative pari a 6.189 migliaia di euro come segue:
 – quanto a 1.596 migliaia di euro attraverso integrale utilizzo della "riserva imposte riferite a partite accreditate/addebitate a patrimonio netto";
 – quanto a 5.156 migliaia di euro attraverso integrale utilizzo della "riserva *stock option equity settled*";
 – quanto a 313 migliaia di euro attraverso integrale utilizzo della "riserva avanzo di fusione";
 – quanto a 15 migliaia di euro attraverso integrale utilizzo della "riserva di rivalutazione";
 – quanto a 4.265 migliaia di euro attraverso integrale utilizzo della "riserva legale";
 – quanto a 104.650 migliaia di euro attraverso integrale utilizzo della "riserva da sovrapprezzo";
 – quanto a 201.708 migliaia di euro attraverso riduzione del "capitale sociale".

3 L'assemblea dei soci tenutasi in data 21 aprile 2011 ha deliberato di coprire la perdita relativa all'esercizio 2010 mediante integrale utilizzo degli utili portati a nuovo, mediante integrale utilizzo della riserva versamento a fondo perduto e mediante parziale utilizzo della riserva sovrapprezzo azioni.

4 La perdita dell'esercizio 2009 è stata portata a nuovo in seguito alla delibera dell'Assemblea dei soci del 19 aprile 2010.

PASSIVITÀ

Nota 13. DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI FINANZIATORI

I debiti verso banche ed altri finanziatori sono così dettagliati:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Debiti finanziari verso imprese controllate	68.543	–	68.543	88.663	–	88.663
Debiti finanziari verso <i>joint venture</i>	1.438	–	1.438	822	–	822
Debiti finanziari verso altre parti correlate	170.863	157.357	13.506	160.038	160.038	–
Debiti verso banche	381.694	257.797	123.897	352.341	322.233	30.108
Totale	622.538	415.154	207.384	601.864	482.271	119.593

Al 31 dicembre 2012 la ripartizione dei debiti per tasso e per valuta di origine del debito è la seguente:

Valuta di origine: euro	31.12.2012				
	Totale	Tasso fisso	%	Tasso variabile	%
Debiti correnti	205.119	637	0%	204.482	100%
Debiti non correnti	415.154	170.000	41%	245.154	59%
Totale Euro	620.273	170.637	28%	449.636	72%

Valuta di origine: PLN	31.12.2012				
	Totale	Tasso fisso	%	Tasso variabile	%
Debiti correnti	2.265	–	0%	2.265	100%
Totale Euro	2.265	–	0%	2.265	100%

Al 31 dicembre 2011 tutti i debiti finanziari (correnti e non correnti) erano a tasso variabile.

Il valore dei debiti a tasso fisso sopra riportato include i debiti denominati contrattualmente a tasso fisso e quei debiti denominati contrattualmente a tasso variabile a fronte dei quali sono stati posti in essere derivati di copertura.

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

Al 31 dicembre 2012 la percentuale di esposizione alla variabilità dei tassi è pari al 16,9%, (35,7% al 31 dicembre 2011) considerando la copertura naturale fornita sia dai contratti derivati sul debito *corporate*, per un nozionale di 170.000 migliaia di euro, sia dai crediti finanziari a tasso variabile, al lordo dell'effetto della riduzione dei crediti finanziari operata a fronte di svalutazioni eccedenti il valore di carico delle partecipazioni, per un importo di 346.691 migliaia di euro (387.075 migliaia di euro al 31 dicembre 2011).

Debiti finanziari verso imprese controllate

Ammontano a 68.543 migliaia di euro con un decremento netto di 20.120 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011.

Al 31 dicembre 2012 i debiti finanziari risultano interamente correnti e sono rappresentati principalmente dai depositi *intercompany* che le imprese controllate effettuano presso la controllante e vengono regolati a tassi di mercato. La variazione rispetto allo scorso esercizio è determinata principalmente dalla riduzione del debito *intercompany* verso le società Prelios SGR S.p.A. (per 9.386 migliaia di euro) e Lambda S.r.l. (per 8.683 migliaia di euro).

La voce include inoltre per 2.265 migliaia di euro (4.492 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) il saldo del finanziamento in valuta polacca erogato dalla controllata Prelios Polska Sp.z.o.o. (già *Pirelli Pekaó Sp.z.o.o.*).

Alla data del bilancio il valore contabile di iscrizione dei debiti finanziari in oggetto approssima il relativo *fair value*.

Debiti finanziari verso *joint venture*

La voce, pari a 1.438 migliaia di euro, include, oltre al saldo passivo del conto corrente *intercompany* con Jamesmail B.V., il debito di natura finanziaria a fronte dell'obbligazione a sottoscrivere, per il tramite delle partecipate Afrodite S.à.r.l. ed Artemide S.à.r.l., quote del Fondo Residenziale Diomira.

Debiti finanziari verso altre parti correlate

Ammontano a 170.863 migliaia di euro, a fronte di 160.038 migliaia di euro al 31 dicembre 2011, e si riferiscono all'utilizzo di una linea di credito a tasso variabile accordata da Pirelli & C. S.p.A. a Prelios S.p.A. con scadenza 31 luglio 2017, nonché agli interessi maturati ma non ancora liquidati al 31 dicembre 2012.

Relativamente alla sospensione dei *covenants* finanziari ed al differimento del pagamento degli interessi maturati al 31 dicembre 2012 si rimanda a quanto esposto nella relazione degli amministratori sulla gestione.

Debiti verso banche

Ammontano al 31 dicembre 2012 a 381.694 migliaia di euro, con un incremento di 29.353 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011, riconducibile agli interessi e alle commissioni maturati e non ancora liquidati.

La voce presenta la seguente composizione:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Linee di credito a termine	352.797	257.797	95.000	352.233	322.233	30.000
Interessi e commissioni su linee di credito	28.897	–	28.897	108	–	108
Totale	381.694	257.797	123.897	352.341	322.233	30.108

Linee di credito a termine

Al 31 dicembre 2012 la voce si riferisce interamente all'utilizzo della linea di finanziamento concessa da un *pool* di primarie banche italiane (*Club Deal*). Tale finanziamento è stato stipulato alla fine di dicembre 2011, per un ammontare complessivo di 359.000 migliaia di euro; la scadenza è fissata al 31 dicembre 2014 e il contratto prevede una modalità di rimborso di tipo *amortizing*. In relazione a questa linea di finanziamento, Prelios S.p.A. si è impegnata a mantenere un livello massimo di indebitamento netto consolidato, decrescente nel tempo, ed un livello minimo di Patrimonio Netto consolidato. La quota di capitale pari a 95.000 migliaia di euro classificata tra i debiti finanziari correnti include sia la quota di capitale di 65.000 migliaia di euro, che, come previsto da contratto, deve essere rimborsata entro il 31 dicembre 2013, sia la quota di capitale pari a 30.000 migliaia di euro la cui scadenza è stata prorogata da dicembre 2012 a marzo 2013 o data anteriore in caso di perfezionamento o interruzione dell'operazione di ricapitalizzazione del Gruppo.

Relativamente alla sospensione dei *covenants* finanziari ed al differimento del pagamento degli interessi maturati al 31 dicembre 2012, nonché della quota di capitale (pari a 30 milioni di euro) con originaria scadenza al 31 dicembre 2012, si rimanda a quanto esposto nella relazione degli amministratori sulla gestione.

Si segnala che la linea di finanziamento di tipo *revolving* stipulata in data 28 dicembre 2011 con Banca Intesa per un importo massimo, utilizzabile a determinate condizioni, di 20 milioni di euro, con scadenza 26 giugno 2013, non è stata utilizzata nel corso dell'esercizio.

Nota 14. DEBITI COMMERCIALI

Sono così composti:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Debiti commerciali verso imprese controllate	1.639	–	1.639	1.918	–	1.918
Debiti commerciali verso imprese collegate	1.037	–	1.037	867	–	867
Debiti commerciali verso <i>joint venture</i> e altre imprese del Gruppo Prelios	441	–	441	2.768	–	2.768
Debiti commerciali verso altre parti correlate	122	–	122	1.643	–	1.643
Debiti commerciali verso terzi	11.305	–	11.305	17.981	–	17.981
Totale	14.544	–	14.544	25.177	–	25.177

Per i debiti commerciali si ritiene che il valore contabile approssimi il relativo *fair value*.

Debiti commerciali verso imprese controllate

Ammontano a 1.639 migliaia di euro, con un decremento di 279 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011, e si riferiscono essenzialmente a debiti per fee di servizi amministrativi, a fee retrocesse alle società Prelios Credit Servicing S.p.A. e Prelios Property & Project Management S.p.A., nonché a costi riaddebitati a Prelios da parte delle controllate.

Debiti commerciali verso collegate

Ammontano a 1.037 migliaia di euro, a fronte di 867 migliaia di euro al 31 dicembre 2011. Si riferiscono alle passività verso Progetto Corsico S.r.l. per oneri di urbanizzazione e costi accessori relativi a un'area sita nel comune di Corsico.

Debiti commerciali verso *joint venture* e altre imprese del Gruppo Prelios

Ammontano a 441 migliaia di euro, a fronte di 2.768 migliaia di euro al 31 dicembre 2011. Il decremento è riconducibile ai pagamenti effettuati nel corso dell'esercizio a favore di Fondo Cloe per i canoni di affitto della sede di Milano – HQ2, il cui contratto è stato risolto tra le parti con efficacia dal 14 ottobre 2012.

Debiti commerciali verso altre parti correlate

Ammontano a 122 migliaia di euro con un decremento di 1.521 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011. Al 31 dicembre 2012 la voce si riferisce principalmente ai debiti verso Pirelli Sistemi Informativi S.r.l. per servizi di *information technology* e all'addebito da Poliambulatorio Bicocca del costo del servizio sanitario a favore dei dipendenti del Gruppo Prelios. La variazione rispetto allo scorso esercizio è dovuta alla compensazione delle partite commerciali attive e passive in essere fra Prelios e le controllate e il gruppo Pirelli, a seguito dell'accordo raggiunto tra le parti nel mese di novembre 2012.

Debiti commerciali verso terzi

Ammontano a 11.305 migliaia di euro con un decremento netto di 6.676 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011. Si riferiscono essenzialmente a corrispettivi per prestazioni di servizi. La riduzione è riconducibile principalmente ai pagamenti effettuati nel corso dell'esercizio, nonché all'accordo raggiunto in dicembre fra Prelios S.p.A. e il gruppo Manutencoop per la compensazione delle partite commerciali attive e passive in essere fra le controparti, a seguito del quale Prelios S.p.A. ha ridotto i propri debiti commerciali per l'importo di 2.308 migliaia di euro.

Nota 15. ALTRI DEBITI

Sono così composti:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Altri debiti verso imprese controllate	9.755	–	9.755	9.923	–	9.923
Altri debiti verso imprese collegate	1	–	1	–	–	–
Altri debiti verso <i>joint venture</i>	7.009	–	7.009	5.022	–	5.022
Altri debiti verso terzi	16.619	520	16.099	16.396	520	15.876
Ratei e risconti passivi	494	443	51	545	494	51
Totale	33.878	963	32.915	31.886	1.014	30.872

Per gli altri debiti correnti e non correnti si ritiene che il valore contabile approssimi il relativo *fair value*.

Altri debiti verso controllate

Al 31 dicembre 2012 sono pari a 9.755 migliaia di euro, con un decremento di 168 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011. Includono per 8.696 migliaia di euro il debito verso la controllata Edilnord Gestioni S.r.l. (in liquidazione), relativo ad alcune controversie giudiziali aventi prevalentemente ad oggetto contestazioni relative ad attività manutentive e di erogazione di servizi agli immobili relativi ad alcune commesse gestite per conto di Inpdap; tali oneri sono oggetto di garanzia da parte del precedente azionista di Edilnord Gestioni S.r.l. (in liquidazione) e sono, pertanto, sostanzialmente compensati da crediti classificati alla voce "Altri crediti". Il debito, che al 31 dicembre 2011 era pari a 9.118 migliaia di euro, è stato parzialmente pagato nel mese di ottobre 2012.

La voce include inoltre per 1.059 migliaia di euro i debiti verso le società controllate che aderiscono al consolidato IVA.

Altri debiti verso *joint venture*

Al 31 dicembre 2012 ammontano a 7.009 migliaia di euro, con un incremento pari a 1.987 migliaia di euro riconducibile all'importo ancora da corrispondere ad Espelha – Serviços de Consultadoria Lda a fronte della compravendita di *junior notes* classe C avvenuta nel mese di settembre e già cedute a terzi nel corso del terzo trimestre 2012.

Altri debiti verso terzi

Ammontano a 16.619 migliaia di euro, con un incremento di 223 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011, e includono principalmente:

- debiti verso dipendenti: accolgono in particolar modo le passività contrattualizzate a fronte dei piani di ristrutturazione posti in essere nonché le passività a fronte di ferie maturate; al 31 dicembre 2012 ammontano a 2.047 migliaia di euro, a fronte di 1.179 migliaia di euro al 31 dicembre 2011;
- debiti verso Erario: ammontano a 1.168 migliaia di euro con un decremento di 191 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011; includono prevalentemente le ritenute su lavoro dipendente e le ritenute d'acconto sui compensi dei professionisti da versare;
- debiti verso istituti di previdenza: ammontano a 764 migliaia di euro con un decremento netto di 106 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011 e si riferiscono a debiti nei confronti degli istituti previdenziali (prevalentemente INPS e INAIL) relativamente ai contributi maturati che saranno oggetto di versamento alle rispettive scadenze;
- debiti verso amministratori e Organismo di Vigilanza: sono pari al 31 dicembre 2012 a 295 migliaia di euro, a fronte di 272 migliaia di euro al 31 dicembre 2011;

- debiti per oneri di urbanizzazione verso il Comune di Milano: ammontano a 156 migliaia di euro e risultano invariati rispetto al 31 dicembre 2011.

Gli altri debiti vari accolgono inoltre 9.975 migliaia di euro (importo invariato rispetto all'esercizio precedente) derivanti da oneri contrattuali differiti in relazione a cessioni di quote partecipative avvenute in passato.

Nota 16. FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI

I fondi ammontano complessivamente a 11.905 migliaia di euro (di cui non correnti 8.193 migliaia di euro) a fronte di 11.951 migliaia di euro al 31 dicembre 2011 (di cui non correnti 10.557 migliaia di euro).

	31.12.2012			31.12.2011		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Fondo rischi contenziosi, arbitrati e vertenze in corso	5.152	5.152	–	4.380	4.380	–
Fondo ristrutturazione	3.143	–	3.143	1.394	–	1.394
Fondo rischi su partecipazioni	950	950	–	5.509	5.509	–
Fondo altri rischi	2.660	2.091	569	668	668	–
Totale fondi	11.905	8.193	3.712	11.951	10.557	1.394

Le movimentazioni intervenute nel corso del 2012 sono le seguenti:

	31.12.2011	Movimentazione		31.12.2012
		Incrementi	Decrementi	
Fondo rischi contenziosi, arbitrati e vertenze in corso	4.380	774	(2)	5.152
Fondo ristrutturazione	1.394	2.400	(651)	3.143
Fondo rischi su partecipazioni	5.509	61	(4.620)	950
Fondo altri rischi	668	2.390	(398)	2.660
Totale fondi	11.951	5.625	(5.671)	11.905

Il fondo rischi per contenziosi, arbitrati e vertenze in corso, pari al 31 dicembre 2012 a 5.152 migliaia di euro, è stato adeguato nel corso del periodo al valore degli oneri economici che potranno essere sostenuti dalla Società a fronte di cause in corso, anche in considerazione del parere di legali esterni.

Il fondo per ristrutturazione ammonta al 31 dicembre 2012 a 3.143 migliaia di euro, con un incremento netto di 1.749 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011. La posta si riferisce ad oneri di ristrutturazione a fronte di programmi di riorganizzazione interna della Società già deliberati ed in corso di esecuzione.

Il fondo rischi su partecipazioni, pari al 31 dicembre 2012 a 950 migliaia di euro, accoglie, ove esista un'obbligazione legale od implicita, l'accantonamento per il ripianamento delle perdite delle società controllate, collegate e *joint venture* eccedenti il valore di carico e dei crediti finanziari vantati verso le stesse.

Il fondo altri rischi include, tra l'altro, l'accantonamento, pari a 1.820 migliaia di euro, a fronte degli oneri futuri previsti per la Società in relazione al trasferimento della sede di Milano e alla risoluzione anticipata del contratto di affitto per l'edificio HQ2, nonché accantonamenti riferibili a rischi di indennizzo da riconoscere, in applicazione dei regolamenti del consolidato fiscale in precedenza in capo a Pirelli & C. S.p.A. a fronte delle variazioni dei perimetri di riferimento.

Nota 17. FONDI DEL PERSONALE

Ammontano al 31 dicembre 2012 a 1.321 migliaia di euro, con un incremento netto di 5 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011. La voce presenta la seguente composizione:

	31.12.2012	31.12.2011
Fondo trattamento di fine rapporto	1.026	1.021
Altri benefici ai dipendenti	295	295
Totale	1.321	1.316

Fondo trattamento di fine rapporto

Il fondo trattamento di fine rapporto include sostanzialmente le indennità di fine rapporto di lavoro maturate dal personale in servizio al 31 dicembre 2012, al netto delle anticipazioni concesse ai dipendenti.

La voce include inoltre l'importo accantonato in azienda a titolo di trattamento fine mandato a favore di amministratori, secondo le condizioni stabilite dal Consiglio di Amministrazione, pari a 48 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 (19 migliaia di euro al 31 dicembre 2011).

Le movimentazioni intervenute nel fondo T.F.R. nel corso del 2012 e nel corso del precedente esercizio sono di seguito riportate:

	01.01.2012 / 31.12.2012	01.01.2011 / 31.12.2011
Saldo iniziale	1.021	1.114
Quota maturata e stanziata a conto economico	87	50
Quota maturata e stanziata a conto economico <i>curtailment</i>	(14)	21
Variazione per conferimento ramo d'azienda " <i>Project</i> "	(100)	-
Variazione per acquisizione ramo d'azienda " <i>Information Technology</i> "	-	261
Variazione per personale ricevuto dalle società appartenenti al Gruppo Prelios	35	39
Variazione per personale ceduto alle società appartenenti al Gruppo Prelios	(24)	(128)
Adeguamento patrimoniale per utili/perdite attuariali	163	44
Anticipi su TFR	(11)	(65)
Indennità liquidate	(131)	(315)
Saldo finale	1.026	1.021

Gli ammontari rilevati nel conto economico sono inclusi nella voce "Costi del personale" (nota 24).

L'adeguamento attuariale ha comportato un aumento del fondo in virtù dell'utilizzo di un minor tasso di sconto rispetto al 31 dicembre 2011 adottato ai fini dell'elaborazione attuariale (3,35% al 31 dicembre 2012, a fronte del 4,60% al 31 dicembre 2011).

Le principali assunzioni attuariali utilizzate al 31 dicembre 2012 e al 31 dicembre 2011 sono le seguenti:

	31.12.2012	31.12.2011
tasso di sconto	3,35%	4,60%
tasso di inflazione	2,00%	2,00%
tasso atteso di incremento delle retribuzioni	n/a	n/a

Dipendenti

Il numero totale dei dipendenti al 31 dicembre 2012 è pari a 105 unità, contro 117 unità al 31 dicembre 2011 (120 considerando anche le risorse con contratto interinale).

Nella tabella seguente viene indicata la composizione dell'organico:

	Numero finale		Numero medio	
	31.12.2012	31.12.2011	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Dirigenti	28	35	30	33
Quadri	37	39	36	43
Impiegati	39	42	40	46
Operai	1	1	1	1
Totale	105	117	107	123

Si segnala che, con effetto dal 1° gennaio 2012, Prelios S.p.A. ha conferito alla propria controllata Prelios Property & Project Management S.p.A. il ramo d'azienda "Project", comprendente 12 dipendenti, di cui n. 4 dirigenti, n. 4 quadri e n. 4 impiegati.

Nota 18. DEBITI TRIBUTARI

Ammontano al 31 dicembre 2012 a 2.984 migliaia di euro con un decremento di 1.754 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011 e sono così composti:

	31.12.2012	31.12.2011
Debiti per consolidato fiscale	1.904	3.658
Debiti verso <i>joint venture</i> per trasparenza fiscale	1.080	1.080
Totale	2.984	4.738

Debiti per consolidato fiscale

Ammontano al 31 dicembre 2012 a 1.904 migliaia di euro e si riferiscono ai debiti a fronte di ritenute trasferite a Prelios S.p.A. dalle società controllate aderenti al consolidato fiscale, in applicazione dell'apposito "Regolamento", come già esposto nel commento alla voce "Crediti tributari" (nota 9).

Debiti verso *joint venture* per trasparenza fiscale

La voce si riferisce al debito verso la partecipata Trixia S.r.l. per trasparenza fiscale. Dall'esercizio 2006 all'esercizio 2008, infatti, Trixia S.r.l. ha esercitato l'opzione per la trasparenza fiscale ai sensi dell'art. 115 del TUIR, con regolazione dei rapporti emergenti dall'adesione alla trasparenza fiscale mediante un apposito accordo che prevede una procedura comune per l'applicazione delle disposizioni normative e regolamentari.

Nota 19. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

La voce si riferisce alla valutazione a *fair value* di alcuni strumenti finanziari derivati, sottoscritti nel corso del primo semestre 2012, a copertura del rischio di tasso sui debiti finanziari.

Nella tabella seguente sono illustrati i dettagli relativi agli strumenti finanziari in essere alla data del 31 dicembre 2012:

Tipologia di strumento	<i>Interest rate swap</i>	<i>Interest rate swap</i>	<i>Interest rate swap</i>	<i>Interest rate swap</i>
Controparte	Intesa San Paolo	Montepaschi	Banca Popolare di Sondrio	Banca Popolare di Milano
Nozionale (euro)	50.000.000	50.000.000	20.000.000	50.000.000
Differenziale pagato nell'esercizio (euro)	72.972	96.097	28.161	60.125
Data di stipula	08/03/2012	02/04/2012	18/04/2012	18/04/2012
Data di estinzione	31/12/2014	31/12/2014	31/12/2014	31/12/2013
<i>Strike</i>	1,21%	1,30%	1,20%	1,16%
<i>Fair value</i> al 31 dicembre 2012 (euro)	(839.883)	(930.751)	(331.915)	(423.512)

Lo *strike* indicato si riferisce al tasso Euribor 6 mesi.

Nel corso dell'intero esercizio 2012 tali contratti derivati sono stati considerati di copertura in quanto i requisiti richiesti dallo IAS 39 per la verifica dell'efficacia della copertura sono stati soddisfatti.

Tuttavia al 31 dicembre 2012, assumendo nell'ambito del test di efficacia prospettico con decorrenza dal 1° gennaio 2013, gli effetti sui flussi di cassa attesi sulla base delle nuove condizioni contrattuali prevedibili dalla nuova struttura debitoria *corporate*, così come risulterà dalla ristrutturazione finanziaria già in precedenza descritta, tale relazione di copertura è risultata non più efficace. Pertanto, l'intero importo in precedenza iscritto in riserva negativa del patrimonio netto, pari a 2.526 migliaia di euro, è stato imputato al conto economico.

IMPEGNI E GARANZIE

Garanzie personali

Fidejussioni

Sono state rilasciate da istituti bancari, a favore di terzi e nell'interesse di società del Gruppo Prelios, fidejussioni principalmente riferite ad adempimenti contrattuali per un importo complessivo di 52.281 migliaia di euro.

Si evidenziano inoltre garanzie e patronage rilasciate da Prelios S.p.A. nell'interesse di controllate e partecipate per un totale di 92.807 migliaia di euro così composte:

- coobblighi assicurativi verso terzi di varia natura per un importo complessivo di 21.520 migliaia di euro;
- garanzie a fronte di potenziali oneri futuri e di finanziamenti concessi da istituti di credito a società collegate e *joint venture*, per un importo complessivo pari a 13.992 migliaia di euro;
- lettere di patronage rilasciate a favore di HSH Nordbank AG per un importo complessivo pari a 30.324 migliaia di euro e relative a linee di credito di firma accordate a società controllate tedesche successivamente all'acquisizione;
- garanzie rilasciate a favore di Hypo Real Estate, banca finanziatrice dell'acquisizione del gruppo DGAG, relative alla copertura di eventuali passività tributarie legate al periodo di durata del finanziamento. Tali garanzie comportano un'esposizione per Prelios S.p.A. quantificata in 25.000 migliaia di euro;
- garanzie rilasciate prevalentemente per l'adempimento da parte della società International Credit Recovery 8 S.r.l. dell'obbligo di pagamento del prezzo di acquisto di un portafoglio di *Non Performing Loan* per un importo pari a 1.971 migliaia di euro.

Pegni su titoli

Sono stati costituiti in pegno titoli di società controllate, collegate e *joint venture* per un importo pari a 34.710 migliaia di euro.

Impegni per acquisto di partecipazioni/quote di fondi/titoli/finanziamenti

Ammontano a 25.693 migliaia di euro e si riferiscono ai seguenti impegni assunti da Prelios S.p.A.:

- ad effettuare versamenti a favore della controllata Prelios Netherlands B.V., per un importo massimo pari a 13.415 migliaia di euro, per far fronte agli impegni assunti da quest'ultima con l'autorità fiscale italiana;
- ad effettuare versamenti, per il tramite della sua controllata Prelios Netherlands B.V., per un importo massimo pari a 2.562 migliaia di euro a favore della società Gamma RE B.V.;
- al versamento di fondi a favore di International Credit Recovery (5) S.r.l., International Credit Recovery (6) S.r.l., International Credit Recovery (123) S.r.l., per un ammontare massimo pari a 513 migliaia di euro e a favore della controllata Prelios Credit Servicing S.p.A., per un ammontare massimo pari a 2.000 migliaia di euro, a copertura di potenziali passività antecedenti alla cessione di portafogli crediti insoluti;
- al versamento di fondi per un ammontare massimo pari a 2.009 migliaia di euro a garanzia dell'eventuale richiesta di restituzione dell'acconto rilasciato a favore di veicoli di cartolarizzazione nell'ambito delle richieste di anticipazioni di somme trattenute presso i tribunali;
- a sottoscrivere quote iniziali del fondo Donizetti per un ammontare complessivo di 1.500 migliaia di euro;
- a copertura dell'impegno assunto da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. a sottoscrivere quote del Fondo Federale Immobiliare di Lombardia (già Fondo Abitare Sociale 1 – Fondo Comune Chiuso di Investimento Immobiliare Etico Riservato ad investitori qualificati), per un controvalore complessivo di 1.403 migliaia di euro;
- a sottoscrivere, per il tramite delle partecipazioni Afrodite S.à r.l. ed Artemide S.à r.l., quote del Fondo Residenziale Diomira - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso non quotato riservato fino ad un ammontare massimo di 1.311 migliaia di euro;
- da Prelios S.p.A. al versamento di un importo massimo di 980 migliaia di euro a favore di Espelha Serviços de Consultadoria L.d.A. a copertura di passività potenziali.

Impegni per acquisto di immobili

Gli impegni per acquisto di immobili si riferiscono all'impegno assunto da Prelios S.p.A. ad acquistare alcuni immobili che dovessero risultare invenduti di proprietà di Imser 60 S.r.l., per l'importo massimo di 292.980 migliaia di euro. Il prezzo di acquisto di tali immobili è contrattualmente definito in una frazione del valore di mercato degli stessi. Tale opzione potrà essere esercitata dalla controparte dal 12 novembre 2021 al 31 maggio 2022.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

(indicatore alternativo di performance non previsto dai principi contabili)

Si riporta di seguito, la composizione della posizione finanziaria netta:

	31.12.2012	31.12.2011
ATTIVITÀ CORRENTI		
Altri crediti	52.460	54.769
– di cui verso parti correlate	52.460	54.769
Crediti finanziari	52.460	54.769
– verso imprese controllate	52.460	54.769
Disponibilità liquide	27.896	26.226
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI – A	80.356	80.995
PASSIVITÀ CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(207.384)	(119.593)
– di cui verso parti correlate	(83.487)	(89.485)
– verso imprese controllate	(68.543)	(88.663)
– verso joint venture	(1.438)	(822)
– verso altre parti correlate	(13.506)	–
– Debiti verso banche	(123.897)	(30.108)
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI – B	(207.384)	(119.593)
PASSIVITÀ NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(415.154)	(482.270)
– di cui verso parti correlate	(157.357)	(160.038)
– verso altre parti correlate	(157.357)	(160.038)
– Debiti verso banche	(257.797)	(322.232)
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI – C	(415.154)	(482.270)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (*) D = (A+B+C)	(542.182)	(520.868)

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

Le poste di bilancio relative ad operazioni con parti correlate sono descritte nel paragrafo 6.6 delle Note Esplicative cui si rimanda.

CONTO ECONOMICO

Nota 20. RICAVI PER VENDITE E PRESTAZIONI

Ammontano a 10.721 migliaia di euro, con un decremento di 6.256 migliaia di euro rispetto al precedente esercizio. Si riferiscono a prestazioni di servizi svolti nei confronti di imprese del Gruppo Prelios ed in particolare ai servizi di staff verso le società controllate (servizio legale, finanza, *information technology*, comunicazione, *human resources* e *marketing*) nonché alle prestazioni di *asset management*, incluse le fee di *asset management NPL* fatturate ad alcuni veicoli di cartolarizzazione che vengono interamente retrocesse alla controllata Prelios Credit Servicing S.p.A..

La riduzione rispetto allo stesso periodo del 2011 è in parte riconducibile alla contrazione delle fee in seguito al conferimento del ramo d'azienda "Project", con il quale sono stati trasferiti da Prelios S.p.A. alla controllata Prelios Property & Project Management S.p.A. i contratti relativi all'attività di *project management*.

Le prestazioni verso società del Gruppo Prelios sono state effettuate alle medesime condizioni che sarebbero applicate a soggetti terzi.

Nota 21. ALTRI PROVENTI

La voce in oggetto è così dettagliata:

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Verso Gruppo Prelios:		
verso imprese controllate	4.359	6.207
verso imprese collegate	11	2
verso <i>joint venture</i>	43	108
Totale	4.413	6.317
Verso altre parti correlate	309	229
Verso terzi	2.196	3.904
Totale	6.918	10.450

Gli altri ricavi verso imprese del Gruppo Prelios ammontano al 31 dicembre 2012 a 4.413 migliaia di euro, a fronte di 6.317 migliaia di euro dell'esercizio precedente. Si riferiscono principalmente ai recuperi verso le società controllate dei costi sostenuti da Prelios per le sedi di Milano e Roma, ai ricavi relativi al personale distaccato presso le altre società del gruppo, e ai recuperi di altri costi sostenuti centralmente da Prelios anche per conto delle società controllate (ad esempio, premi assicurativi e costi per il noleggio di macchine d'ufficio); includono inoltre il recupero verso le società controllate per il marchio Prelios.

Gli altri proventi verso altre parti correlate si riferiscono principalmente ai ricavi realizzati verso il gruppo Pirelli per la sublocazione di alcuni spazi nel fabbricato HQ2.

Gli altri ricavi verso terzi ammontano a 2.196 migliaia di euro, con un decremento di 1.708 migliaia di euro rispetto al 2011; nel precedente esercizio la voce includeva l'eccedenza di fondi rischi accantonati negli anni precedenti a fronte di contenziosi legali.

Nota 22. COSTI OPERATIVI

I costi operativi ammontano a 49.328 migliaia di euro con un decremento di 1.049 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011. Sono così composti:

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Materie prime e materiali di consumo utilizzati	34	76
Costi per il personale	15.991	13.071
Ammortamenti	843	1.008
Altri costi	32.460	36.222
Totale	49.328	50.377

Nelle note successive si descrivono i costi operativi per natura di costo.

Nota 23. MATERIE PRIME E MATERIALI DI CONSUMO UTILIZZATI

La voce ammonta al 31 dicembre 2012 a 34 migliaia di euro con un decremento di 42 migliaia di euro rispetto all'esercizio precedente ed include principalmente i costi per carburanti, cancelleria ed altri materiali di consumo.

Nota 24. COSTI PER IL PERSONALE

La voce presenta la seguente composizione:

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Salari, stipendi ed incentivi all'esodo	12.589	9.440
Oneri sociali	2.294	2.810
Trattamento di fine rapporto	73	71
Contributi fondi pensione a contributi definiti / Altri costi	1.035	750
Totale	15.991	13.071

Il costo per il personale include incentivi all'esodo per 4.131 migliaia di euro a fronte di un valore nullo nel 2011 (tale costo, incluso nella voce "Salari, stipendi ed incentivi all'esodo", è stato classificato come evento non ricorrente, e l'incidenza sul totale del costo per il personale è pari al 25,83%). Al netto di tale posta la voce presenta un decremento pari a 1.211 migliaia di euro dovuto alla riduzione di salari e stipendi e relativi oneri sociali anche in virtù della riorganizzazione aziendale tuttora in corso.

Per il numero dei dipendenti si rimanda a quanto indicato nel commento ai fondi del personale (nota 17).

Nota 25. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Ammontano complessivamente a 843 migliaia di euro con un decremento di 165 migliaia di euro rispetto all'esercizio precedente.

Sono riferiti per 367 migliaia di euro ad ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali (369 migliaia di euro nel 2011) e per 476 migliaia di euro ad ammortamenti delle immobilizzazioni materiali (639 migliaia di euro nel 2011).

Per un maggior dettaglio degli ammortamenti si rimanda ai prospetti presentati nei commenti alle voci dell'attivo immobilizzato.

Nota 26. ALTRI COSTI

Al 31 dicembre 2012 ammontano a 32.460 migliaia di euro con un decremento pari a 3.762 migliaia di euro rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Costi per servizi	16.563	20.437
Costi godimento beni di terzi	4.829	5.443
Perdite di valore dei crediti	5.203	4.688
Accantonamento rischi	2.766	1.455
Oneri diversi di gestione	3.099	4.199
Totale	32.460	36.222

Al 31 dicembre 2012 la posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 8.699 migliaia di euro (7.975 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), con un'incidenza sul totale della voce pari al 26,80% (22,02% al 31 dicembre 2011).

Costi per servizi

I costi per servizi al 31 dicembre 2012 ammontano complessivamente a 16.563 migliaia di euro con un decremento pari a 3.874 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011, come di seguito esposto:

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Costi per servizi di cui:		
- verso imprese controllate	2.193	2.034
- verso imprese collegate	118	347
- verso <i>joint venture</i>	10	6
- verso altre parti correlate	325	2.522
- verso terzi	13.917	15.528
<i>Consulenze informatiche</i>	2.704	1.052
<i>Consulenze e prestazioni diverse</i>	2.352	4.374
<i>Compensi amministratori e Organismo di Vigilanza</i>	1.886	2.407
<i>Consulenze e spese legali e notarili</i>	1.341	1.759
<i>Altre spese generali</i>	1.052	623
<i>Spese per utenze</i>	889	1.356
<i>Pubblicità e comunicazione</i>	573	424
<i>Spese di viaggio</i>	539	635
<i>Manutenzioni e assicurazioni</i>	500	677
<i>Altro</i>	2.081	2.221
Totale	16.563	20.437

Al 31 dicembre 2012 la posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 442 migliaia di euro, con un'incidenza sul totale della voce pari a 2,7%. Tali oneri sono relativi essenzialmente alle spese sostenute per il trasferimento degli uffici della sede di Milano dall'edificio HQ2 all'edificio R&D.

I costi verso imprese controllate ammontano a 2.193 migliaia di euro con un incremento di 159 migliaia di euro rispetto allo scorso esercizio. I costi principali che rientrano in questa voce sono le fee per servizi amministrativi (1.000 migliaia di euro) e le fee retrocesse a Prelios Credit Servicing S.p.A. (730 migliaia di euro); vi sono inoltre il riaddebito dei costi relativi al personale distaccato e altri servizi prestati dalle controllate.

I costi per servizi verso imprese collegate sono relativi agli oneri addebitati dalla partecipata Progetto Corsico S.r.l. relativi all'urbanizzazione di un'area sita nel Comune di Corsico, che vengono interamente riaddebitati da Prelios S.p.A. alla controllata Iniziative Immobiliari 3 S.r.l., proprietaria dell'area in oggetto.

I costi verso altre parti correlate ammontano al 31 dicembre 2012 a 325 migliaia di euro e si riferiscono per 146 migliaia di euro al servizio sanitario prestato da Poliambulatorio Bicocca S.r.l. e per 156 migliaia di euro a servizi di *information technology* da Pirelli Sistemi Informativi S.r.l.; il decremento rispetto al 2011, pari a 2.197 migliaia di euro, deriva dall'affidamento a fornitori terzi di gran parte dei servizi di assistenza informatica, a partire da gennaio 2012, mentre residua in minima parte l'assistenza ancora prestata da Pirelli Sistemi Informativi S.r.l..

Nonostante l'incremento dei costi per consulenza e assistenza informatica da terzi (pari a 1.652 migliaia di euro), nei costi per servizi verso terzi si rileva un decremento complessivo di 1.611 migliaia di euro rispetto all'esercizio precedente; la riduzione ha interessato principalmente le seguenti voci:

- "Consulenze e prestazioni diverse": rispetto al precedente esercizio la voce si è ridotta per l'importo di 2.022 migliaia di euro. Nel 2011 la voce includeva maggiori costi di *advisory* legati all'operazione di cessione de La Rinascente, nonché oneri per consulenza fiscale. Si rileva inoltre un decremento nei costi relativi alle collaborazioni continuative;
- "Compensi amministratori e Organismo di Vigilanza": rispetto all'esercizio 2011, la voce ha subito un decremento pari a 521 migliaia di euro. La variazione è dovuta alla riduzione nel numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione anche a seguito delle dimissioni presentate a novembre 2011 da un consigliere con deleghe esecutive;
- "Consulenze e spese legali e notari": rispetto al precedente esercizio che includeva costi legati al perfezionamento di importanti transazioni, i costi per consulenze legali si sono ridotti per l'importo di 418 migliaia di euro;
- "Spese per utenze": la voce si è ridotta di 467 migliaia di euro rispetto allo scorso esercizio; la variazione è riconducibile al risparmio realizzato sulle utenze riscaldamento ed elettricità della sede di Milano HQ2, nonché alla riduzione delle spese telefoniche sostenute.

La voce "Altro" include principalmente i compensi relativi alla società di revisione ed i compensi del collegio sindacale.

Per un dettaglio dei compensi alla società di revisione si rimanda al paragrafo 6.7.

Costi di godimento beni

Ammontano a 4.829 migliaia di euro, con un decremento di 614 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011.

Sono ripartiti come segue:

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Costi godimento beni di terzi di cui:		
- verso Gruppo Prelios	3.661	4.175
- verso altre parti correlate	426	208
- verso terzi	742	1.060
Totale	4.829	5.443

Al 31 dicembre 2012 la posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 123 migliaia di euro, con un'incidenza sul totale della voce pari a 2,55%.

I costi verso le imprese del Gruppo Prelios si riferiscono per 3.615 migliaia di euro ai canoni di affitto della sede di Milano – HQ2, di proprietà del Fondo Cloe, in buona parte riaddebitati alle società controllate tramite i contratti di sublocazione. Sia il contratto di locazione fra Prelios S.p.A. e Fondo Cloe, sia i contratti di sublocazione fra Prelios e le controllate, sono stati risolti consensualmente fra le parti con efficacia dal 14 ottobre 2012. A partire dal 15 ottobre 2012 decorre il nuovo contratto di locazione fra Prelios S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A. avente ad oggetto una porzione dell'immobile denominato "R&D", situato anch'esso in Milano – Bicocca, nonché i nuovi contratti di sublocazione fra Prelios e le controllate. Il nuovo contratto di locazione prevede un canone annuo iniziale pari a 1.650 migliaia di euro, a fronte di un canone annuo previsto dal precedente contratto con Fondo Cloe pari a 4.200 migliaia di euro. Si segnala che, contestualmente alla risoluzione anticipata del contratto di locazione, Prelios S.p.A. si è impegnata con Fondo Cloe ad integrare il canone di locazione che verrà corrisposto da Pirelli & C. S.p.A., nuovo locatario dell'edificio HQ2, versando al Fondo la differenza fra l'importo annuo di 4.000 migliaia di

euro e il minor importo che il Fondo percepirà da Pirelli a titolo di canone di locazione; l'impegno all'integrazione del canone avrà efficacia fino alla scadenza originaria del precedente contratto di affitto, 9 dicembre 2018. A fronte del costo che Prelios S.p.A. dovrà sostenere nei prossimi esercizi è stato accantonato un fondo rischi per oneri futuri, come esposto alla nota 17.

I costi verso altre parti correlate includono il canone di affitto addebitato da Pirelli & C. S.p.A. per l'edificio R&D relativo al periodo 15 ottobre – 31 dicembre 2012, nonché il riaddebito, sempre da parte di Pirelli & C., dei costi di affitto di alcuni spazi adibiti ad archivio nell'edificio di Milano – HQ1, occupati fino al mese di settembre 2012 e parzialmente riaddebitati alla controllata Prelios Property & Project Management S.p.A..

I costi verso terzi includono l'affitto della sede di Roma pari complessivamente a 214 migliaia di euro nonché i canoni di *leasing* e noleggio di autovetture e macchine d'ufficio.

Perdita di valore dei crediti

Al 31 dicembre 2012 la voce ammonta a 5.203 migliaia di euro, a fronte di 4.688 migliaia di euro al 31 dicembre 2011, e include sia accantonamenti effettuati a fronte dei potenziali rischi di insolvenza dei debitori, sia perdite su crediti realizzate.

Gli accantonamenti al fondo svalutazione crediti sono relativi ad alcune posizioni creditorie verso *joint venture* e sono stati effettuati anche nella prospettiva di garantire sostegno alla continuità aziendale di partecipate, nell'ambito di piani di ristrutturazione finanziaria già formalizzati o in stato di avanzata negoziazione. Si segnala che in data 2 novembre 2012 Prelios S.p.A. ha formalizzato la rinuncia parziale ai crediti commerciali in essere verso la *joint venture* Lupicaia S.r.l., per l'importo di 1.799 migliaia di euro; a seguito di tale rinuncia, è stata registrata la corrispondente perdita su crediti, parzialmente compensata con l'utilizzo del fondo svalutazione crediti specifico accantonato nel precedente esercizio; è stato poi accantonato un ulteriore fondo svalutazione pari a 1.199 migliaia di euro. Altri accantonamenti a fondo svalutazione crediti rilevati al 31 dicembre 2012 fanno riferimento ai crediti commerciali verso le *joint venture* Golfo Aranci S.p.A. - Società di Trasformazione Urbana (per 1.235 migliaia di euro) e Gromis S.r.l. (per 129 migliaia di euro).

Tra le perdite su crediti realizzate, si segnala inoltre lo stralcio parziale di un credito commerciale verso terzi, per l'importo di 2.095 migliaia di euro, a seguito di accordo sottoscritto con la controparte nel mese di luglio.

La voce include al 31 dicembre 2012 costi che si qualificano come oneri non ricorrenti per un totale di 4.945 migliaia di euro (3.711 migliaia di euro nel 2011), con un'incidenza sul totale della voce del 95,04% (79,16% nel 2011).

Accantonamenti rischi

Ammontano complessivamente a 2.766 migliaia di euro, a fronte di 1.455 migliaia di euro nel precedente esercizio, e includono per 1.820 migliaia di euro costi relativi ad eventi non ricorrenti (1.316 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), con un'incidenza sul totale della voce pari a 65,80% (pari al 90,45% al 31 dicembre 2011).

Tali costi sono relativi all'accantonamento a fronte degli oneri futuri previsti per la Società in relazione al trasferimento della sede di Milano e alla risoluzione anticipata del contratto di affitto con Fondo Cloe per l'edificio HQ2.

Oneri diversi di gestione

Ammontano a 3.099 migliaia di euro a fronte di 4.199 migliaia di euro al 31 dicembre 2011 ed accolgono prevalentemente costi relativi a tributi e imposte varie, nonché indennizzi dovuti a terzi. Includono inoltre la minusvalenza, pari a 167 migliaia di euro, registrata a seguito della cessione a Pirelli Tyre S.p.A. degli arredi e migliorie relativi alla sede di Milano – HQ2.

Al 31 dicembre 2012 la voce in commento include oneri non ricorrenti per l'importo di 1.369 migliaia di euro (1.450 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), con un'incidenza sul totale della voce pari a 44,18% (34,53% al 31 dicembre 2011).

Nota 27. RISULTATO DA PARTECIPAZIONI

Al 31 dicembre 2012 presenta un valore negativo per 155.161 migliaia di euro, a fronte di un valore negativo per 283.920 migliaia di euro al 31 dicembre 2011. La voce è così composta:

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Dividendi da imprese controllate	34.129	13.278
Dividendi da imprese collegate	104	-
Dividendi da <i>joint venture</i>	5.248	40.784
Dividendi da altre attività finanziarie	673	4.420
Totale dividendi	40.154	58.482
Utili su partecipazioni	5.858	8.242
Perdite su partecipazioni	(201.173)	(350.644)
Totale	(155.161)	(283.920)

I dividendi da società controllate sono stati incassati dalle società Prelios Residential Investments GmbH (per un importo di 18.819 migliaia di euro), Prelios SGR S.p.A. (per un importo di 10.310 migliaia di euro) e Prelios Property & Project Management S.p.A. (per 5.000 migliaia di euro).

Gli utili su partecipazioni includono la plusvalenza realizzata con la cessione a terzi delle quote detenute in Polish Investments Real Estate Holding B.V., pari a 1.720 migliaia di euro; la voce include inoltre gli adeguamenti positivi del valore di carico delle partecipazioni.

La voce "Perdite su partecipazioni" include l'adeguamento del valore di carico delle partecipazioni, come illustrato nel commento della voce "Partecipazioni" (nota 3). Le svalutazioni più consistenti hanno interessato le società Prelios Netherlands B.V. (49.176 migliaia di euro), European NPL S.A. (37.928 migliaia di euro), Prelios Residential Investments GmbH (17.330 migliaia di euro), Espelha – Serviços de Consultadoria L.d.A. (15.917 migliaia di euro), e Prelios Agency S.p.A. (9.340 migliaia di euro). La voce include inoltre la minusvalenza registrata a seguito della cessione a terzi dell'intera partecipazione detenuta in Dixia S.r.l., pari a 1.301 migliaia di euro. Nel 2011 la voce includeva tra l'altro 13.635 migliaia di euro derivanti dalla rideterminazione di oneri contrattuali differiti legati alla cessione del Facility Management e della quota di minoranza dell'allora Pirelli RE S.G.R..

Per quanto riguarda European NPL S.A. il valore di carico è stato adeguato in considerazione delle previsioni contrattuali definite dall'"*head of terms*" sottoscritto dalla Società con il potenziale acquirente.

Al 31 dicembre 2012 la posta accoglie un effetto positivo pari a 1.235 migliaia di euro, riconducibile ad eventi che si qualificano come non ricorrenti, con un'incidenza sul totale della voce pari al 0,80%.

Nota 28. PROVENTI FINANZIARI

I proventi finanziari ammontano al 31 dicembre 2012 a 22.484 migliaia di euro con un decremento pari a 1.493 migliaia di euro rispetto al precedente esercizio.

La voce è così composta:

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Interessi attivi derivanti da attività non correnti:		
Interessi attivi da crediti finanziari verso imprese controllate	7.916	9.633
Interessi attivi da crediti finanziari verso imprese collegate	37	33
Interessi attivi da crediti finanziari verso <i>joint venture</i>	8.328	9.167
Totale interessi attivi derivanti da attività non correnti	16.281	18.833
Interessi attivi derivanti da attività correnti:		
Interessi attivi bancari e interessi attivi diversi	169	120
Interessi attivi da crediti verso imprese controllate	3.555	2.647
Interessi attivi da crediti verso <i>joint venture</i>	312	420
Totale interessi attivi derivanti da attività correnti	4.036	3.187
Altri proventi derivanti da attività non correnti:		
Proventi da titoli	2	50
Totale proventi finanziari derivanti da attività non correnti	2	50
Altri proventi derivanti da attività correnti:		
Altri proventi verso imprese controllate	374	316
Totale proventi finanziari derivanti da attività correnti	374	316
Utili su cambi	1.738	1.497
Altri/Varie	53	94
Totale	22.484	23.977

Gli interessi derivanti da attività non correnti ammontano al 31 dicembre 2012 a 16.281 migliaia di euro, con un decremento di 2.552 migliaia di euro rispetto al 2011; sono riferiti agli interessi maturati sui finanziamenti soci erogati a favore delle società del Gruppo.

Gli interessi derivanti da attività correnti includono gli interessi maturati sui conti correnti bancari, nonché sui saldi dei conti correnti infragruppo intrattenuti con le società controllate; includono inoltre 312 migliaia di euro riconducibili agli effetti dell'attualizzazione di alcuni crediti commerciali verso *joint venture*.

Gli altri proventi verso imprese controllate sono relativi ai recuperi di commissioni su fidejussioni sostenuti da Prelios nell'interesse delle società controllate.

Gli utili su cambi, pari a 1.738 migliaia di euro al 31 dicembre 2012, sono riferiti essenzialmente ai finanziamenti in valuta polacca erogati alle *joint venture* Polish Investments Real Estate Holding B.V. e Polish Investments Real Estate Holding II B.V., e sono in parte compensati dai costi rilevati sui contratti di copertura cambi posti in essere, inclusi nella voce "Perdite su cambi".

Nota 29. ONERI FINANZIARI

Ammontano a 55.539 migliaia di euro con un incremento pari a 22.128 migliaia di euro rispetto all'esercizio 2011.

Presentano la seguente composizione:

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Interessi passivi bancari	32.325	20.695
Interessi passivi verso Gruppo Prelios	2.489	1.465
Interessi passivi verso altre parti correlate	14.824	7.275
Interessi passivi verso altri	–	124
Totale interessi passivi	49.638	29.559
Oneri finanziari verso <i>joint venture</i>	37	18
Oneri finanziari verso altre parti correlate	–	16
Oneri finanziari verso altri	895	1.590
Totale altri oneri finanziari	932	1.624
Valutazione strumenti derivati	2.783	–
Perdite su cambi	2.186	2.228
Totale	55.539	33.411

Gli interessi passivi bancari si riferiscono interamente agli interessi maturati sul finanziamento *Club Deal*, nonché alla quota di ammortamento delle commissioni *up front*. La variazione rispetto al 2011 è riconducibile essenzialmente al maggior tasso di interesse previsto dal contratto sottoscritto nel mese di dicembre 2011.

Gli interessi passivi verso il Gruppo Prelios si riferiscono per 1.583 migliaia di euro agli interessi maturati sui conti correnti infragruppo in essere con le società controllate, nonché, per 320 migliaia di euro, agli interessi maturati sul finanziamento concesso da Prelios Polska Sp.z.o.o. (*già Pirelli Pekaó Sp.z.o.o.*); includono inoltre l'effetto dell'attualizzazione di alcuni crediti commerciali verso *joint venture*, pari a 586 migliaia di euro.

Gli interessi passivi verso altre parti correlate sono relativi a quanto maturato sulla linea di finanziamento accordata da Pirelli & C. S.p.A., nonché alla quota di ammortamento delle commissioni *up front*. L'incremento rispetto allo scorso esercizio è riconducibile in buona parte all'incremento del tasso di interesse applicato, oltre ad un incremento dell'ammontare utilizzato.

Gli oneri finanziari verso altri includono le commissioni bancarie per fidejussioni, parzialmente riaddebitate alle società controllate, e, per 305 migliaia di euro, la commissione di mancato utilizzo sul finanziamento di 20 milioni di euro, utilizzabile a determinate condizioni, accordato da Intesa SanPaolo.

La voce "Valutazione strumenti derivati" include per 2.526 migliaia di euro la valutazione a *fair value* al 31 dicembre 2012 degli strumenti derivati (*interest rate swap*), e per 257 migliaia di euro i differenziali liquidati nel mese di dicembre. Per maggiori dettagli circa gli strumenti derivati in essere al 31 dicembre 2012 si rimanda alla nota 19.

Le perdite su cambi ammontano a 2.186 migliaia di euro, a fronte di 2.228 migliaia di euro al 31 dicembre 2011, e includono sia l'effetto della valutazione a cambi di fine periodo al 31 dicembre 2012 del finanziamento in valuta polacca erogato dalla controllata Prelios Polska Sp.z.o.o. (*già Pirelli Pekaó Sp.z.o.o.*), sia le perdite su cambi nette realizzate sui contratti di copertura cambi.

Nota 30. IMPOSTE

Evidenziano al 31 dicembre 2012 un provento pari a 5.910 migliaia di euro a fronte di un provento di 4.791 migliaia di euro del 31 dicembre 2011.

La voce in esame accoglie le imposte correnti e differite calcolate in base alle aliquote vigenti ed è così dettagliabile:

	01.01.2012/ 31.12.2012	01.01.2011/ 31.12.2011
Imposte correnti	9	(1.040)
Oneri (Proventi) da consolidato fiscale	(4.592)	(4.475)
Imposte differite attive	(1.327)	899
Imposte differite passive	-	(175)
Totale imposte	(5.910)	(4.791)

Gli oneri e i proventi da consolidato fiscale sono calcolati sulla base di quanto previsto dal Regolamento del consolidato fiscale Prelios, come illustrato nel commento alla voce "Crediti tributari" (nota 9).

La riconciliazione tra onere fiscale da bilancio ed onere fiscale teorico (Imposte sul reddito/IRAP) è così dettagliata:

	31.12.2012
IMPOSTE SUL REDDITO	
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(219.906)
Storno risultato da partecipazioni	155.161
Dividendi tassati	1.507
Altre variazioni tassabili/indeducibili	460
Totale imponibile	(62.778)
Imposta teorica	17.264
Delta imposte esercizio precedente	871
Imposta teorica rettificata	18.135
Imposte da bilancio	5.910
Differenza dovuta a:	(12.225)
- Interessi indeducibili art. 96 TUIR	(8.815)
- Perdita su crediti e svalutazione crediti	(1.405)
- Costi indeducibili e sopravvenienze passive	(1.199)
- Imposte non iscritte su imponibile negativo	(705)
- Altre variazioni	(101)

IRAP	31.12.2012
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(31.689)
Costo del lavoro	15.991
Gestione finanziaria	(33.056)
Totale imponibile	(48.754)
IRAP teorica (aliquota 5,57%)	2.716
Delta imposte esercizio precedente	-
IRAP teorica rettificata	2.716
IRAP da bilancio	-
Differenza dovuta a:	(2.716)
- Imposta non iscrivibile su imponibile negativo	(1.593)
- Svalutazione crediti	(290)
- Prestiti personale / CO. CO. PRO./Amministratori	(139)
- Interessi passivi	(118)
- Acc.to fondo rischi / Utilizzo	(154)
- Altre variazioni	(422)

6.6 Operazioni con parti correlate

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

	01.01.2012 / 31.12.2012	Incidenza % (*)	01.01.2011 / 31.12.2011	Incidenza % (*)
Ricavi operativi	15.720	89%	23.371	85%
Costi operativi	(12.421)	25%	(13.752)	27%
Risultato da partecipazioni	40.154		58.483	
Proventi finanziari	20.521	91%	22.217	93%
Oneri finanziari	(17.350)	31%	(8.774)	26%
Imposte	4.592		4.474	

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

	31.12.2012				31.12.2011			
	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti
Crediti commerciali	17.014	92%	-	17.014	23.539	78%	-	23.539
Altri crediti:	315.101	96%	258.113	56.988	405.160	97%	346.754	58.406
- di cui finanziari	310.573	100%	258.113	52.460	401.523	100%	346.754	54.769
Crediti tributari	3.684	50%	-	3.684	4.777	53%	-	4.777
Debiti commerciali	(3.239)	22%	-	(3.239)	(7.197)	29%	-	(7.197)
Altri debiti	(16.765)	49%	-	(16.765)	(14.945)	47%	-	(14.945)
Debiti tributari	(2.984)	100%	-	(2.984)	(4.738)	100%	-	(4.738)
Debiti verso altri finanziatori	(240.844)	39%	(157.357)	(83.487)	(249.523)	41%	(160.038)	(89.485)

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

Nel prospetto seguente vengono evidenziati i rapporti che Prelios S.p.A. ha intrattenuto nel corso dell'esercizio 2012 con le società controllate, collegate, le *joint venture* e le altre società del Gruppo Prelios.

Verso controllate e collegate

Ricavi operativi	14.128	Includono principalmente fee per servizi generali, nonchè il recupero di costi per affitto delle sedi, personale in prestito e marchio.
Costi operativi	(2.320)	Sono relativi principalmente ai costi per servizi amministrativi prestati dalla controllata Sare S.p.A. e ai costi da Prelios Credit Servicing S.p.A. per la retrocessione delle fee di <i>asset management</i> NPL; includono inoltre gli oneri di urbanizzazione addebitati dalla società collegata Progetto Corsico S.r.l..
Risultato da partecipazioni	34.233	Si riferiscono ai dividendi deliberati a favore di Prelios S.p.A. dalle società controllate e collegate.
Proventi finanziari	11.881	Si riferiscono prevalentemente agli interessi attivi maturati sui conti correnti infragruppo e sui finanziamenti concessi alle società partecipate.
Oneri finanziari	(1.902)	Includono gli interessi passivi maturati sui conti correnti infragruppo, nonché sul finanziamento in valuta polacca dalla controllata Prelios Polska Sp.z.o.o. (già <i>Pirelli Pekaó Real Estate Sp.z.o.o.</i>).
Imposte	4.592	Si riferiscono ai proventi e oneri trasferiti a Prelios S.p.A. dalle società controllate che aderiscono al consolidato fiscale.
Crediti commerciali correnti	11.160	Includono prevalentemente le fee per i servizi prestati alle controllate dalle strutture centrali di Prelios S.p.A., nonché i riaddebiti di costi per le sedi di Milano e Roma e per il marchio.
Altri crediti non correnti	162.594	La voce si riferisce ai saldi al 31 dicembre 2012 dei finanziamenti concessi alle società partecipate.
– di cui finanziari	162.594	
Altri crediti correnti	52.950	Includono principalmente i saldi attivi dei conti correnti infragruppo in essere fra Prelios S.p.A. e le società partecipate (crediti finanziari), nonché i crediti per IVA verso le società controllate che aderiscono al consolidato IVA.
– di cui finanziari	52.460	
Crediti tributari correnti	3.684	Si riferiscono ai proventi trasferiti a Prelios S.p.A. dalle società controllate che aderiscono al consolidato fiscale.
Debiti commerciali correnti	(2.676)	Si riferiscono principalmente ai debiti per servizi svolti, nonché al riaddebito di costi dalle società controllate; includono inoltre, per 1.037 migliaia di euro, il debito verso la collegata Progetto Corsico S.r.l. per gli oneri di urbanizzazione.
Altri debiti correnti	(9.756)	Includono, per 8.696 migliaia di euro, il debito verso la controllata Edilnord Gestioni S.r.l. (in liquidazione), nonché il debito per IVA verso le società controllate che aderiscono al consolidato IVA.
Debiti tributari correnti	(1.904)	Sono riferiti ai debiti verso le società che aderiscono al consolidato fiscale.
Debiti verso altri finanziatori correnti	(68.543)	Sono riferiti ai saldi passivi dei conti correnti <i>intercompany</i> in essere fra Prelios S.p.A. e le società partecipate (pari a 66.278 migliaia di euro), nonché, per 2.265 migliaia di euro, al saldo al 31 dicembre 2012 del finanziamento in valuta ottenuto dalla controllata Prelios Polska Sp.z.o.o. (già <i>Pirelli Pekaó Sp.z.o.o.</i>).

Verso joint venture ed altre imprese

Ricavi operativi	1.290	Si riferiscono prevalentemente a ricavi per fee di <i>asset management</i> , incluse le fee per <i>asset management</i> NPL che vengono interamente retrocesse alla controllata Prelios Credit Servicing S.p.A..
Costi operativi	(3.691)	Sono relativi essenzialmente ai costi di affitto della sede di Milano - HQ2, addebitati da Fondo Cloe, proprietario dell'immobile.
Risultato da partecipazioni	5.921	La voce include per 5.248 migliaia di euro i proventi distribuiti dalla <i>joint venture</i> Delamain S.à r.l. e per 673 migliaia di euro il provento distribuito dalla società Dicembre 2007 S.r.l..
Proventi finanziari	8.640	Si riferiscono essenzialmente agli interessi attivi maturati sui finanziamenti concessi alle società partecipate.
Oneri finanziari	(624)	Si riferiscono per lo più agli oneri finanziari per l'attualizzazione di alcuni crediti commerciali verso <i>joint venture</i> .
Crediti commerciali correnti	5.839	Sono relativi prevalentemente a crediti per fee di <i>asset management</i> .
Altri crediti non correnti	95.519	Si riferiscono ai saldi al 31 dicembre 2012 dei finanziamenti erogati a favore delle società partecipate.
– di cui finanziari	95.519	
Altri crediti correnti	3.307	La voce include, tra l'altro, crediti per dividendi deliberati, ma ancora da incassare, nonché crediti residui di varia natura.
– di cui finanziari	–	
Debiti commerciali correnti	(441)	Includono il debito verso Fondo Cloe per il canone di affitto integrativo dell'edificio HQ2, nonché il debito verso Tiglio Il S.r.l. per alcuni costi riaddebitati negli esercizi precedenti.
Altri debiti correnti	(7.009)	Includono principalmente debiti verso <i>joint venture</i> del gruppo DGAG per costi riaddebitati a Prelios S.p.A.; includono inoltre per 1.987 migliaia di euro il debito residuo verso Espelha - Servicos de Consultadoria LdA relativo all'acquisto di <i>junior notes</i> di classe C.
Debiti tributari correnti	(1.080)	Si riferiscono ai debiti per trasparenza fiscale verso la <i>joint venture</i> Trixia S.r.l..
Debiti verso altri finanziatori correnti	(1.438)	Includono il saldo al 31 dicembre 2012 del conto corrente <i>intercompany</i> con Jamesmail B.V., nonché altri debiti di natura finanziaria a fronte dell'obbligazione a sottoscrivere, per il tramite delle partecipate Afrodite S.à r.l. ed Artemide S.à r.l., quote del Fondo Residenziale Diomira.

Si segnalano, inoltre, ai fini di una completa informativa, i rapporti in essere al 31 dicembre 2012 tra Prelios S.p.A. e altre parti indirettamente correlate per il tramite di amministratori.

Nella tabella seguente viene fornito un dettaglio dei suddetti rapporti:

Verso Pirelli & C. S.p.A. e gruppo Pirelli

Ricavi operativi	302	Sono relativi principalmente al recupero di costi per affitto di alcuni spazi nella sede di Milano - HQ2.
Costi operativi	(918)	La voce include i costi di affitto addebitati da Pirelli & C. S.p.A. per l'edificio R&D e per alcuni spazi nell'edificio HQ1, i costi per il servizio sanitario prestato dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l. e il costo dell'assistenza IT da Pirelli Sistemi Informativi S.r.l., nonché l'impatto derivante dalla cessione a Pirelli Tyre S.p.A. degli arredi e migliorie della sede di Milano - HQ2.
Oneri finanziari	(14.824)	Sono relativi agli interessi maturati sulla linea di finanziamento accordata da Pirelli & C. S.p.A., nonché alla quota di competenza delle commissioni <i>up front</i> pagate per il finanziamento stesso.
Crediti commerciali correnti	14	Sono riferiti prevalentemente a riaddebiti di costi per l'utilizzo di alcuni spazi nell'edificio di Milano - HQ2.
Altri crediti correnti	731	La voce si riferisce in buona parte al deposito cauzionale versato a Pirelli & C. S.p.A. per l'affitto dell'edificio R&D.
– di cui finanziari	–	

Debiti commerciali correnti	(122)	Si riferiscono principalmente a debiti per prestazioni sanitarie e per servizi di <i>information technology</i> prestati da società del Gruppo Pirelli & C..
Debiti verso altri finanziatori non correnti	(157.357)	Si riferiscono all'utilizzo della linea di credito a tasso variabile accordata da Pirelli & C. S.p.A..
Debiti verso altri finanziatori correnti	(13.506)	Si riferiscono agli interessi maturati sulla linea di finanziamento accordata da Pirelli & C. S.p.A..

Flussi di cassa

Tra i flussi di cassa relativi ad operazioni con parti correlate degni di nota e non direttamente desumibili dagli schemi di bilancio e dalle note esplicative, si segnalano nel corso del 2012:

- il pagamento a Pirelli & C. S.p.A. dell'importo di 4 milioni di euro, effettuato nel mese di marzo 2012, quale commissione *up front* sul finanziamento accordato a Prelios S.p.A. nel mese di dicembre 2011;
- l'incasso dell'importo di 1.086 migliaia di euro, a seguito dell'accordo sottoscritto in data 14 novembre 2012 fra Prelios S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A., avente ad oggetto la compravendita di arredi e migliorie relativi alla sede di Milano – HQ2 e la compensazione di alcune partite commerciali attive e passive in essere fra il Gruppo Prelios e il Gruppo Pirelli.

Dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa

Al 31 dicembre 2012, i compensi spettanti ai 19 dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa (di cui 17 in carica alla data del 31 dicembre 2012), ossia a coloro che hanno il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività di Prelios S.p.A., compresi gli amministratori (esecutivi o meno) ammontano a 5.491 migliaia di euro (4.417 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), di cui 3.412 migliaia di euro imputati nella voce di conto economico "Costi per il personale" (1.799 migliaia di euro nel 2011) e 2.079 migliaia di euro rilevati nella voce di conto economico "Altri costi" (2.618 migliaia di euro nel 2011).

6.7 Altre informazioni

Compensi alla società di revisione

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149 – *duodecies* del regolamento emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2012 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione, resi da Reconta Ernst & Young S.p.A. e da entità appartenenti alla sua rete.

Descrizione incarico	Onorari
Servizi di revisione	1.118
Servizi diversi dalla revisione	100
Totale	1.218

Milano, 27 marzo 2013

Il Consiglio di Amministrazione

7. PROSPETTI SUPPLEMENTARI AL BILANCIO SEPARATO

7.1 Elenco delle partecipazioni in società controllate, collegate e *joint venture* (ai sensi dell'art. 2427 del codice civile)

(in migliaia di Euro)

Denominazione	Sede Legale Città	Capitale sociale	Patrimonio netto ultimo bilancio	Utile/ (Perdita)	% di possesso	Valore di carico 31.12.2012	Patrimonio netto di compe- tenza	
Partecipazioni in società controllate								
1	Brand for Agency Services S.r.l. (già NewCo RE 1 S.r.l.)	Milano	20	694	(661)	100,00%	696	694
2	Centrale Immobiliare S.p.A.	Milano	5.200	4.846	(5.748)	100,00%	5.807	4.846
3	CFT Finanziaria S.p.A.	Milano	20.110	18.102	(2.967)	100,00%	18.102	18.102
4	Edilnord Gestioni S.r.l. (in liquidazione) (a)	Milano	100	530	(229)	100,00%	596	530
5	Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	Milano	10	23.477	(4.676)	100,00%	19.815	23.477
6	Lambda S.r.l.	Milano	579	9.914	(712)	100,00%	10.445	9.914
7	Orione Immobiliare Prima S.p.A.	Milano	104	917	(2.621)	100,00%	954	917
8	Parceggi Bicocca S.r.l.	Milano	1.500	5.180	(2.539)	100,00%	5.181	5.180
9	Prelios Agency S.p.A.	Milano	1.000	2.306	(7.256)	100,00%	22.770	2.306
10	Prelios Credit Servicing S.p.A. (b)	Milano	11.250	8.607	(6.889)	80,00%	10.001	6.886
11	Prelios Deutschland GmbH (b)	Amburgo (Germania)	5.000	44.452	(17.078)	100,00%	63.110	44.452
12	Prelios Investments Deutschland GmbH (a)	Amburgo (Germania)	25	23	(2)	100,00%	28	23
13	Prelios Netherlands B.V. (b)	Amsterdam (Olanda)	21	94.033	(30.990)	100,00%	21.555	94.033
14	Prelios Polska Sp.z.o.o. (già Pirelli Pekao Real Estate Sp.z.o.o.) (a) (c)	Varsavia (Polonia)	8.697	3.928	(1.095)	100,00%	8.251	3.928
15	Prelios Property & Project Management S.p.A.	Milano	124	1.052	(342)	100,00%	4.663	1.052
16	Prelios Residential Investments GmbH (a)	Amburgo (Germania)	570	681	(1.856)	100,00%	1.107	681
17	Prelios SGR S.p.A.	Milano	24.559	25.000	2.993	90,00%	52.634	22.500
18	Progetto Bicocca Università S.r.l. (in liquidazione) (b)	Milano	50	817	-	50,50%	-	413
19	Progetto Vallata S.r.l. (in liquidazione) (d)	Milano	1.500	2.658	-	80,00%	1.112	2.126
20	Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	Milano	520	691	(978)	100,00%	687	691
21	Sustainable Energy S.r.l. (a)	Milano	10	8	(2)	100,00%	10	8
Totale partecipazioni in società controllate			80.949	247.916	(83.648)		247.524	242.759
Partecipazioni in società collegate								
22	Cairol Finance S.r.l. (in liquidazione) (b)	Milano	10	9	(1)	35,00%	4	3
23	Progetto Corsico S.r.l. (a)	Milano	100	1.134	(15)	49,00%	300	556
24	Progetto Fontana S.r.l. (in liquidazione) (b)	Milano	10	(23)	(44)	23,00%	-	(5)
25	Sci Roev Texas Partnership L.P. (a) (e)	Dallas (USA)	504	375	(129)	10,00%	-	38
26	S.J. Acquisition L. P. (b) (e)	Dallas (USA)	997	1.054	56	10,00%	-	105
Totale partecipazioni in società collegate			1.621	2.549	(133)		304	696
Partecipazioni in joint venture								
27	Afrodite S.à r.l. (b)	Lussemburgo	4.129	(6.256)	(3.685)	40,00%	-	(2.502)
28	Alceo B.V. (b)	Amsterdam (Olanda)	18	(14.295)	(7.910)	33,00%	-	(4.717)
29	Alimede Luxembourg S.à r.l. (b)	Lussemburgo	13	22.141	(12.114)	35,05%	-	7.760
30	Alnitak S.à r.l. (b)	Lussemburgo	4.453	(23.915)	(28.378)	35,00%	-	(8.370)
31	Aree Urbane S.r.l. (in liquidazione) (b)	Milano	100	(40.470)	(18.082)	34,60%	-	(14.001)
32	Artemide S.à r.l. (b)	Lussemburgo	2.857	(4.515)	(2.585)	35,00%	-	(1.580)

(in migliaia di Euro)

Denominazione	Sede Legale Città	Capitale sociale	Patrimonio netto ultimo bilancio	Utile/ (Perdita)	% di possesso	Valore di carico 31.12.2012	Patrimonio netto di compe- tenza
33 Austin S.à r.l. (b)	Lussemburgo	125	(13.803)	(10.843)	28,46%	-	(3.928)
34 Bicocca S.à r.l. (b)	Lussemburgo	12	513	(165)	34,97%	149	179
35 Colombo S.à r.l. (b)	Lussemburgo	960	36.132	234	35,00%	2.571	12.646
36 Continuum S.r.l. (in liquidazione) (b)	Milano	500	820	11	40,00%	319	328
37 Dallas S.à r.l. (b)	Lussemburgo	125	(13.802)	(10.842)	28,46%	-	(3.928)
38 Delamain S.à r.l. (b)	Lussemburgo	13	8.176	26.045	49,00%	2.432	4.006
39 Doria S.à r.l. (b)	Lussemburgo	993	36.048	224	35,00%	2.471	12.617
40 Espelha - Serviços de Consultadoria L.d.A. (b)	Funchal (Madeira)	5	(2.711)	(13.897)	49,00%	-	(1.328)
41 European NPL S.A. (b)	Lussemburgo	2.539	103.125	(6.579)	33,00%	-	34.031
42 Golfo Aranci S.p.A. - Società di Trasformazione Urbana (a)	Golfo Aranci (OT)	1.000	238	(916)	43,80%	-	104
43 IN Holdings I S.a r.l. (b)	Lussemburgo	2.596	51	(778)	20,50%	2	10
44 Induxia S.r.l. (in liquidazione) (b)	Milano	40	(1.706)	(651)	24,75%	-	(422)
45 Inimm Due S.à r.l. (b)	Lussemburgo	241	1.154	(17)	25,01%	82	289
46 Iniziative Immobiliari S.r.l. (in liquidazione) (b)	Milano	5.000	7.847	1.008	49,46%	2.940	3.881
47 M.S.M.C. Italy Holding B.V. (b)	Amsterdam (Olanda)	20	15.888	(5.834)	25,00%	3.307	3.972
48 Manifatture Milano S.p.A.	Roma	11.230	1.001	(7.326)	50,00%	740	501
49 Maro S.r.l. (in liquidazione) (b)	Milano	20	(953)	282	25,00%	-	(238)
50 Masseto I B.V. (b)	Amsterdam (Olanda)	19	1.571	623	33,00%	43	518
51 Mistral Real Estate B.V. (b)	Amsterdam (Olanda)	18	49.130	(5.046)	35,02%	27.593	17.204
52 Nashville S.à r.l. (b)	Lussemburgo	125	(13.798)	(10.841)	28,46%	-	(3.927)
53 Polish Investments Real Estate Holding II B.V. (b) (c)	Amsterdam (Olanda)	20	(11.378)	(5.163)	40,00%	-	(4.551)
54 Popoy Holding B.V. (b)	Amsterdam (Olanda)	27	1.727	(349)	25,00%	247	432
55 Progetto Bicocca La Piazza S.r.l. (in liquidazione) (b)	Milano	3.152	3.480	(2.322)	26,00%	201	905
56 Progetto Gioberti S.r.l. (in liquidazione) (b)	Milano	100	(359)	(6)	50,00%	-	(180)
57 Rinascete/Upim S.r.l. (f)	Milano	10	2.095	300	20,00%	393	419
58 Riva dei Ronchi S.r.l. (b)	Milano	100	100	(135)	50,00%	-	50
59 Roca S.r.l. (in liquidazione) (b)	Milano	20	(3.064)	2.047	25,00%	-	(766)
60 S.I. Real Estate Holding B.V. (in liquidazione) (b)	Amsterdam (Olanda)	763	(797)	(3)	25,00%	-	(199)
61 Sicily Investments S.à r.l. (b)	Lussemburgo	13	3.677	637	40,00%	573	1.471
62 Solaia RE S.à r.l. (b)	Lussemburgo	13	3.642	(64)	40,00%	5.084	1.457
63 Solaris S.r.l. (in liquidazione) (b)	Milano	20	(4.173)	(3.140)	40,00%	-	(1.669)
64 Tamerice Immobiliare S.r.l. (in liquidazione) (b)	Milano	500	(9.485)	(32.835)	20,00%	-	(1.897)
65 Trinacria Capital S.à r.l. (b)	Lussemburgo	13	4.425	771	40,00%	671	1.770
66 Trixia S.r.l. (b)	Milano	1.210	(3.185)	(8.053)	36,00%	2.934	(1.147)
67 Vespucci S.à r.l. (b)	Lussemburgo	960	36.160	240	35,00%	2.573	12.656
68 Vesta Finance S.r.l. (b)	Milano	10	12	-	35,00%	4	4
Totale partecipazioni in joint venture		44.082	170.488	(166.137)		55.329	61.859

(a) Miglior risultato stimato della società.

(b) Dati riferiti al 31 dicembre 2011, ultimo bilancio approvato della società.

(c) I valori sono stati convertiti al tasso PLN/EUR del 31 dicembre 2012, pari a 4,074.

(d) Dati riferiti al 11 marzo 2013, data del bilancio bilancio finale di liquidazione della società.

(e) I valori sono stati convertiti al tasso USD/EUR del 31 dicembre 2012, pari a 1,3194.

(f) Dati riferiti al 31 luglio 2012, ultimo bilancio approvato della società.

8. ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

1. Il sottoscritto Sergio Iasi, in qualità di Amministratore Delegato, e Angelo Cattaneo, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, di Prelios S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio, nel corso del periodo 1 gennaio 2012 – 31 dicembre 2012.

2. Al riguardo si segnala che la valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 è avvenuta sulla base della valutazione del sistema di controllo interno. Tale valutazione si è basata su di uno specifico processo definito in coerenza dei criteri stabiliti nel modello "*Internal Control – Integrated Framework*" emesso dal "*Committee of Sponsoring Organizations of Traedway Commission*" (COSO) che rappresenta un *framework* di riferimento generalmente accettato a livello internazionale.

3. Si attesta, inoltre, che:

3.1 il bilancio di esercizio:

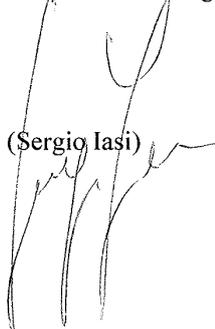
- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente.

3.2 La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposto.

27 Marzo 2013

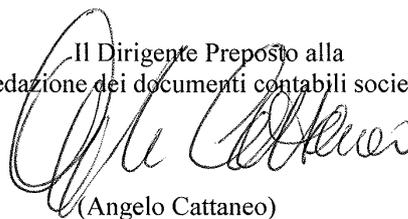
L'Amministratore Delegato

(Sergio Iasi)



Il Dirigente Preposto alla
redazione dei documenti contabili societari

(Angelo Cattaneo)



9. RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI (AI SENSI DELL'ART. 153 D.LGS. 58/1998 E DELL'ART 2429, COMMA 2, DEL CODICE CIVILE)

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

(ai sensi dell'art. 153 D.Lgs. n. 58/1998 e dell'art. 2429, comma 2, codice civile)

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 (“**Testo Unico della Finanza**”) e dell'art. 2429, comma 2 del codice civile, è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti convocata per l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2012 sull'attività di vigilanza svolta nell'esercizio e sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati.

Il Collegio Sindacale è chiamato, altresì, eventualmente a fare proposte in ordine al bilancio e alla sua approvazione e alle materie di sua competenza.

Nel corso dell'esercizio 2012, il Collegio Sindacale ha svolto i propri compiti di vigilanza nei termini previsti dalla vigente normativa e tenuto conto dei principi di comportamento raccomandati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili nonché delle disposizioni Consob in materia di controlli societari e di attività del Collegio Sindacale.

In uno scenario macroeconomico instabile, caratterizzato da una significativa contrazione del mercato immobiliare e da segnali ancora incerti su tempi ed entità di una ripresa, il Gruppo Prelios ha confermato il proprio orientamento strategico di fondo in “*pure management company*”, attraverso il rilancio della società controllata Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e il crescente sviluppo di attività di gestione verso terzi, così come illustrato nella Relazione sulla Gestione.

Nello scenario rappresentato, si rammenta, in particolare, che, in data 28 agosto 2012, il Consiglio di Amministrazione di Prelios ha approvato:

- (i) la relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2012 dalla quale era emerso un risultato netto di competenza al 30 giugno 2012 negativo per 125,7 milioni di euro. Tale risultato aveva indotto il Consiglio di Amministrazione a esaminare e approvare, sempre in data 28 agosto 2012, la situazione patrimoniale ed economica di Prelios S.p.A. al 30 giugno 2012 dalla quale risultava una perdita di periodo pari ad Euro 116.164.868,43 che – tenuto conto delle

1

45

“Altre Riserve” negative pari a Euro 419.030,82 – superava il terzo del capitale sociale, ai sensi dell’art. 2446, comma 1, del codice civile;

- (ii) la convocazione dell’assemblea degli azionisti per discutere e deliberare sull’assunzione dei provvedimenti di competenza ai sensi dell’art. 2446 del codice civile.

All’Assemblea riunitasi in unica convocazione il giorno 18 dicembre 2012, il Consiglio di Amministrazione ha, tra l’altro, sottoposto la propria Relazione Illustrativa redatta - ai sensi della normativa, anche regolamentare, vigente - sulla base della situazione patrimoniale ed economica di Prelios S.p.A. aggiornata al 30 settembre 2012, dalla quale è risultata confermata la diminuzione di oltre un terzo del capitale sociale in conseguenza del risultato negativo di periodo pari ad Euro 159.362.349,36 e, quindi, la sussistenza dei presupposti di cui al citato art. 2446, comma 1, del codice civile.

La richiamata situazione patrimoniale ed economica – esaminata e approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 13 novembre 2012 unitamente al Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2012 – è stata sottoposta volontariamente a revisione contabile limitata e la società incaricata *Reconta Ernst & Young S.p.A.* ne ha attestato la conformità al principio contabile internazionale applicabile per l’informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall’Unione Europea, esprimendo un giudizio senza rilievi.

Nell’occasione, *Reconta Ernst & Young S.p.A.* ha richiamato, a titolo di informativa, nella propria relazione, *“quanto riportato nelle note esplicative al paragrafo 6.1 “Base per la preparazione – adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio”, in merito alle rilevanti perdite conseguite dalla società che hanno ridotto il capitale sociale sotto i limiti previsti dall’art. 2446 del Codice Civile e che, unitamente agli impegni finanziari cui la società è esposta, determinano incertezze tali da far sorgere significativi dubbi sulla capacità ad operare in continuità. Gli amministratori hanno adottato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio abbreviato al 30 settembre 2012, assumendo di dare esecuzione alle operazioni straordinarie di ristrutturazione del debito, ricapitalizzazione e partnership con un operatore del settore, che gli amministratori prevedono di realizzare, anche tenuto conto della disponibilità a supportare tali iniziative manifestata dai principali finanziatori e dai principali azionisti. Il riequilibrio economico e finanziario della società dipende dagli esiti di tali iniziative,*

2

RS

f

4

da finalizzare con il necessario coinvolgimento degli attuali finanziatori e in tempi compatibili con l'attuale situazione della società”.

Il Collegio Sindacale, accertato che la richiamata Relazione Illustrativa e la situazione economica e patrimoniale di Prelios al 30 settembre 2012 illustravano ampiamente le ragioni delle perdite conseguite dalla Società e dal Gruppo Prelios, ha espresso, ai sensi di legge, le proprie osservazioni non formulando al riguardo rilievi.

L'Assemblea degli azionisti del 18 dicembre 2012, preso atto delle osservazioni del Collegio Sindacale, su proposta del Consiglio di Amministrazione, ha deliberato di rinviare l'adozione dei provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del codice civile, tenuto conto delle iniziative, assunte e in programma, segnalate dagli Amministratori nella loro Relazione Illustrativa, e dei loro considerati effetti sulla situazione patrimoniale e finanziaria della Società.

Il progetto di bilancio di Prelios S.p.A. al 31 dicembre 2012, approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 27 marzo 2013, registra una perdita di esercizio pari a Euro 213.995.990,64, risultando confermata, anche a fine esercizio 2012, la diminuzione di oltre un terzo del capitale sociale ai sensi dell'art. 2446 del codice civile.

Pertanto, quanto descritto nella Relazione illustrativa degli Amministratori all'Assemblea degli Azionisti convocata l'8 maggio 2013, riguarda ed integra anche gli opportuni provvedimenti da adottare ai sensi del menzionato art. 2446 codice civile (già oggetto di rinvio da parte della richiamata Assemblea degli Azionisti del 18 dicembre 2012) e, in particolare, rappresenta la definizione di una operazione (l'“**Operazione**”) che, previo raggruppamento delle azioni ordinarie esistenti e riduzione del capitale sociale per ripianamento delle perdite alla data del 31 dicembre 2012, appare idonea a consentire:

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

3

f

z

RS

In tale contesto, la Società ha altresì richiesto e ottenuto la disponibilità dei propri soggetti finanziatori – le Banche Finanziatrici del c.d. Club Deal e Pirelli & C. S.p.A. – a supportare quanto sopra, anche con riferimento alla rimodulazione del proprio indebitamento finanziario.

L'Operazione prevede in sintesi:

- la ricapitalizzazione della Società mediante un aumento di capitale per complessivi Euro 185 milioni, articolato in *due tranche* attraverso: (i) l'emissione di nuove azioni prive del diritto di voto (azioni di categoria B), per un importo di Euro 70 milioni circa, riservate alla sottoscrizione da parte di una società di nuova costituzione ("**NewCo**"), partecipata da Feidos 11 S.p.A. (società controllata da Feidos S.p.A.) e dai principali finanziatori di Prelios (Pirelli & C. S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A.); (ii) l'emissione di azioni ordinarie fino a massimi Euro 115 milioni circa, offerte in opzione agli azionisti della Società, la cui sottoscrizione è garantita, tra l'altro, da parte dei principali soggetti finanziatori della Società;
- la rimodulazione del debito esistente, ristrutturato sulla base del nuovo Piano Strategico 2013-2016, in base al quale (i) Euro 250 milioni resteranno a titolo di finanziamento (*super-senior* e *senior*); e (ii) fino a Euro 269 milioni, saranno convertiti in strumenti partecipativi aventi natura di debito convertendo (il c.d. "**Convertendo**"), con *cash option* per il rimborso esercitabile da parte della Società.

Il Collegio Sindacale dà atto che la prospettata Operazione sarà posta in essere in attuazione del Piano Strategico 2013-2016, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 27 marzo 2013, e attestato, in data 28 marzo 2013, ai sensi dell'art. 67, comma 3, lett. d), R.D. n. 267/1942, dall'esperto indipendente Dott. Mario Civetta (il "**Piano**"), che ha confermato la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del Piano nonché l'idoneità dello stesso a perseguire gli obiettivi di risanamento e riequilibrio della situazione patrimoniale e finanziaria di Prelios.

Gli Amministratori evidenziano, peraltro, le incertezze naturalmente connesse alla compiuta realizzazione dell'Operazione, anche tenuto conto dell'evoluzione del contesto di mercato di riferimento, che rappresenta – allo stato e secondo il percorso ad oggi ritenuto prevedibile – la condizione per consentire al Gruppo di mantenere durevolmente l'equilibrio patrimoniale e finanziario.

Ai sensi della normativa, anche regolamentare vigente, la Relazione degli Amministratori illustrativa della richiamata Operazione, ivi incluse le proposte di delibera all'Assemblea Straordinaria degli azionisti convocata per il giorno 8 maggio 2013, verrà resa disponibile, unitamente alle osservazioni del Collegio Sindacale (a cui si rinvia per ulteriori elementi di dettaglio), presso la sede della Società e Borsa Italiana S.p.A. nonché sul sito internet *www.prelios.com*, sezione *Corporate governance*.

L'incarico per il rilascio del parere sulla congruità del prezzo di emissione relativo all'aumento di capitale proposto, ai sensi dell'art. 2441, comma 6, del codice civile e dell'art. 158 del Testo Unico della Finanza, è stato attribuito alla società incaricata della revisione contabile di Prelios, *Reconta Ernst & Young S.p.A.*

*

Nello scenario rappresentato, i conti del Gruppo Prelios chiudono nel 2012 con un risultato consolidato netto negativo di Euro 241,7 milioni su cui hanno influito, in particolare, svalutazioni di partecipazioni e investimenti immobiliari per Euro 86 milioni, oneri finanziari per Euro 52 milioni e oneri di ristrutturazione per Euro 21,4 milioni.

L'esercizio 2012 della capogruppo Prelios S.p.A. si è chiuso - come detto - con una perdita pari a Euro 213.995.990,64.

Il bilancio separato di Prelios S.p.A., al pari del bilancio consolidato, è stato redatto in base ai principi contabili internazionali IAS/IFRS emessi dall'*International Accounting Standards Board* (IASB) e omologati dall'Unione Europea, in vigore al 31 dicembre 2012, nonché conformemente ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005.

Il bilancio della Società è costituito dagli schemi dello stato patrimoniale e del conto economico, dal prospetto degli utili e delle perdite complessivi, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note esplicative.

Il bilancio è corredato dalla Relazione degli Amministratori sulla gestione e nel fascicolo di bilancio è inserita la Relazione sul Governo Societario e gli Assetti proprietari.

5

RE

Nella Relazione degli Amministratori sulla gestione sono riepilogati i principali rischi e incertezze e si dà conto dell'evoluzione prevedibile della gestione.

La Società ha, altresì, provveduto a predisporre la Relazione sulla Remunerazione, redatta in conformità e ai sensi dell'art. 123-ter del Testo Unico della Finanza, articolata in due sezioni che illustrano: (i) la Politica della Società in materia di remunerazione dei componenti degli organi di amministrazione, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche nonché le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica; (ii) il Resoconto sulle remunerazioni per l'esercizio 2012 dei componenti degli organi di amministrazione e controllo, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche nella quale è data adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione, compresi i trattamenti previsti in caso di cessazione dalla carica o di risoluzione del rapporto di lavoro, evidenziando la coerenza con la politica in materia di remunerazione approvata nell'esercizio precedente, sottoposta al voto consultivo dell'Assemblea tenutasi il 17 aprile 2012.

L'Assemblea degli Azionisti è chiamata ad esprimersi sulla Politica della Società in materia di remunerazione con deliberazione non vincolante.

Operazioni ed eventi di particolare rilevanza

- In data 2 aprile 2012, si è perfezionata la cessione, a terzi, dell'80% delle azioni della società Prelios Finance S.p.A. e in data 27 giugno 2012 si è perfezionata la cessione, alla società Brand for Agency Services S.r.l. (già Newco Re 1 S.r.l., società controllata dalla capogruppo Prelios S.p.A.), del ramo d'azienda denominato "*Franchising*". Il trasferimento del ramo ha avuto efficacia a partire dal 1° luglio del 2012 e la società di *franchising* opera ora sul mercato con il marchio "La Casa".
- In data 26 giugno 2012, Banca d'Italia ha comunicato alla società controllata Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. la rimozione del provvedimento che inibiva l'istituzione di nuovi fondi comuni di investimento, confermando che le iniziative avviate dalla società si sono mosse nella direzione del superamento delle asserite carenze organizzative e che la società ha avviato a soluzione gli squilibri finanziari dei fondi gestiti ovvero ha posto le basi per una ordinata chiusura delle iniziative per le quali non erano percorribili altre soluzioni. A

6



Handwritten signature and initials, including the letters 'RB' at the bottom.

- fronte del ritorno alla regolare operatività, la società ha partecipato a bandi promossi, nel corso del secondo semestre dell'esercizio, per l'istituzione e la gestione di fondi immobiliari.
- Resident Berlin 1 P&K GmbH, *joint venture* partecipata da Prelios, ha finalizzato il contratto per la vendita di 1.503 unità residenziali a un investitore istituzionale tedesco. Gli immobili sono situati a Berlino e hanno una *vacancy* inferiore al 2%. L'operazione è avvenuta a un prezzo di 93 milioni di euro e ha generato un impatto positivo sulla Posizione Finanziaria Netta di Prelios pari a circa 10 milioni di euro.

Maggiori dettagli sulle operazioni sopra elencate e sulle ulteriori operazioni della Società e delle sue partecipate, ivi comprese quelle intervenute successivamente alla chiusura dell'esercizio, sono contenuti nella Relazione degli Amministratori sulla gestione e nel bilancio al 31 dicembre 2012.

Nella medesima Relazione degli Amministratori vengono analiticamente illustrati, al paragrafo 8, i rischi e le incertezze che il Gruppo Prelios si trova a dovere fronteggiare e, pertanto, si rinvia a tale documento per una loro compiuta analisi.

Operazioni atipiche o inusuali

Le operazioni rilevanti dell'esercizio 2012 sono espone in dettaglio nella Relazione degli Amministratori sulla gestione. Non ci risultano operazioni atipiche o inusuali.

Operazioni infragruppo o con parti correlate

Le operazioni infragruppo, da noi esaminate, sono di natura ordinaria e sono essenzialmente costituite da prestazioni di servizi amministrativi, tecnici, finanziari e organizzativi, nonché di allocazione di costi di struttura sostenuti centralmente. Esse sono state regolate applicando normali condizioni determinate con parametri *standard*, che rispecchiano l'effettiva fruizione dei servizi e sono state svolte nell'interesse della Società, in quanto finalizzate alla razionalizzazione dell'uso delle risorse del Gruppo.

Le operazioni con parti correlate diverse dalle operazioni infragruppo sono di natura ordinaria e sono state regolate a condizioni *standard* o di mercato; sono state realizzate previo esame e valutazione da parte del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*

7




RB

(nella sua veste di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate - “**Comitato OPC**”) alle cui riunioni ha sempre partecipato il Collegio Sindacale.

Tali operazioni sono indicate nelle note di commento al bilancio d’esercizio e al bilancio consolidato, nelle quali sono riportati anche i conseguenti effetti economici.

In particolare, si segnala – nell’ambito della richiamata Operazione, che ha visto il supporto e il coinvolgimento dei soggetti finanziatori della Società – l’accordo di rimodulazione del finanziamento da 160 milioni di euro concesso da parte di Pirelli & C. S.p.A., valutata “parte correlata” della Società, in considerazione dell’influenza notevole - ai sensi della disciplina in materia di operazioni tra parti correlate - che il Presidente di Pirelli & C. S.p.A. (Dott. Marco Tronchetti Provera, Presidente anche di Prelios S.p.A.) è in grado di esercitare sulla medesima Pirelli & C. S.p.A., per il tramite di Camfin S.p.A..

Alla luce della capitalizzazione della Società, poiché l’importo complessivo oggetto del finanziamento supera l’indice di rilevanza del “controvalore” (nel caso specifico, l’importo massimo erogabile) stabilito dal “*Regolamento operazioni con parti correlate*” adottato con delibera Consob n.17221 del 12 marzo 2010 e come successivamente modificato dalla delibera Consob n. 17389 del 23 giugno 2010 (il “**Regolamento Consob OPC**”) e dalla relativa Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata in materia dalla Società (la “**Procedura OPC**”), il Comitato OPC (interamente composto da Amministratori indipendenti non correlati alla specifica operazione) ha qualificato l’operazione di “maggiore rilevanza” ed ha espresso il proprio parere favorevole vincolante all’operazione, poi approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 27 marzo 2013.

Maggiori dettagli relativi all’operazione sopra indicata sono descritti nel documento informativo pubblicato sul sito internet *www.prelios.com*, sezione *Corporate governance* e redatto ai sensi del Regolamento Consob OPC nonché della Procedura OPC.

Politica della Società in materia di Remunerazione.

Il Collegio Sindacale, per quanto di propria competenza, ha esaminato nel corso dell’esercizio le proposte avanzate - previa valutazione del Comitato per la Remunerazione - relativamente alla struttura remunerativa degli amministratori investiti di particolari cariche, esprimendo i pareri

8

previsti dall'art. 2389 del codice civile.

In linea generale, il Collegio Sindacale ha verificato la loro coerenza con la Politica in materia di Remunerazione adottata dalla Società in ottemperanza a quanto disciplinato dal Codice di Autodisciplina delle società quotate di Borsa Italiana S.p.A. e dalla normativa, anche regolamentare, *pro-tempore* vigente.

Maggiori dettagli sulla Politica in materia di remunerazione (che verrà sottoposta al voto consultivo dell'Assemblea degli Azionisti) sono inclusi nella Relazione sulla remunerazione pubblicata sul sito internet www.prelios.com, sezione *Corporate governance*.

Attività di Vigilanza ai sensi del “Testo Unico della Revisione Legale dei conti”.

La Società ha previsto modalità di coordinamento tra i vari soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi che interagiscono tra di loro nell'ambito delle rispettive competenze, con particolare riferimento alla loro rispettiva partecipazione alle riunioni dei vari organi ed al sistema di flussi informativi in essere.

Al riguardo, si segnala che il Consiglio di Amministrazione ha individuato l'Amministratore Delegato Sergio Iasi quale “Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi” e si avvale, per le relative attività, del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* alle cui riunioni partecipa di regola anche il Collegio Sindacale.

Il Collegio Sindacale interagisce con il predetto Comitato e con il Responsabile della funzione *Internal Audit* nonché con la società di revisione incaricata, scambiando informazioni sulle rispettive attività svolte, ai fini di un più efficiente funzionamento del sistema di controllo interno.

Di regola, alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del citato Comitato partecipa anche il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Nel corso dell'esercizio 2012, in particolare, il Collegio Sindacale è sempre intervenuto alle riunioni del Comitato Rischi (fino al suo superamento avvenuto in data 28 agosto 2012) e del Comitato per Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* (a cui sono stati attribuiti

9

RB

attività e compiti del citato Comitato Rischi a decorrere dal 28 agosto 2012), consentendo così maggiore tempestività di informativa e semplificazione nei rapporti tra i vari organi oltreché un più efficace coordinamento e una migliore dialettica tra i medesimi.

Considerato poi che il Testo Unico della Revisione Legale (D.lgs. n. 39/2010) attribuisce al Collegio Sindacale (identificato quale “Comitato per il Controllo Interno e per la Revisione Contabile”) talune specifiche funzioni di vigilanza, si evidenzia che il Collegio Sindacale e il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, hanno ritenuto di coordinare le rispettive attività, anche attraverso riunioni congiunte.

Stante quanto premesso, è stato stabilito che Collegio Sindacale e Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* trattino in seduta comune le specifiche materie inerenti: (i) il processo di informativa finanziaria; (ii) l’efficacia dei sistemi di controllo interno, di revisione interna e di gestione del rischio; (iii) la revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati; e (iv) l’indipendenza della società di revisione.

Attività di vigilanza sul processo di informativa finanziaria.

Il Collegio Sindacale ha verificato l’esistenza di adeguate norme e processi a presidio del processo di “formazione” e “diffusione” delle informazioni finanziarie.

In particolare, il Collegio Sindacale ha ricevuto ed esaminato con l’assistenza del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari (il “**Dirigente Preposto**”) *pro-tempore* il contenuto delle procedure che dettano norme e processi anche nell’attività di formazione del bilancio della Società e del bilancio consolidato oltre che degli altri documenti contabili periodici.

Il Collegio Sindacale ha, inoltre, avuto evidenza del processo che ha consentito al Dirigente Preposto *pro-tempore* e all’Amministratore Delegato di rilasciare le attestazioni previste dall’art. 154-*bis* del Testo Unico della Finanza ed è stato informato del fatto che le procedure amministrative/contabili per la formazione del bilancio e di ogni altra comunicazione finanziaria sono predisposte sotto la responsabilità del Dirigente Preposto *pro-tempore*, che congiuntamente all’Amministratore Delegato ne attesta l’adeguatezza e effettiva applicazione in occasione del bilancio di esercizio/consolidato e della relazione finanziaria semestrale.

10





La funzione di *Internal Audit* svolge interventi di *audit* periodici volti a verificare l'adeguatezza del disegno e l'operatività dei controlli su società e processi a campione, selezionati in base a criteri di materialità.

Il Collegio Sindacale esprime, pertanto, una valutazione di adeguatezza del processo di formazione dell'informativa finanziaria e ritiene non sussistano rilievi da sottoporre all'Assemblea.

Attività di vigilanza sull'efficacia dei sistemi di controllo interno, di revisione interna e di gestione del rischio e revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati.

Il Collegio Sindacale, unitamente al Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, ha trimestralmente incontrato il Responsabile *Internal Audit*, ricevendo puntuale informativa circa i risultati degli interventi di *audit* finalizzati a verificare l'adeguatezza e l'operatività del sistema di controllo interno, il rispetto della legge, delle procedure e dei processi aziendali nonché sull'attività di implementazione dei relativi piani di miglioramento. Ha altresì ricevuto il Piano di *Audit* per l'esercizio 2012, approvato dal Consiglio di Amministrazione, e il relativo consuntivo.

Il Collegio Sindacale dà, altresì, atto che il Responsabile della Funzione *Internal Audit* ha predisposto tempestivamente le relazioni su eventi di particolare rilevanza ed effettuato gli interventi di *audit* richiesti non previsti nel piano delle verifiche 2012. Al riguardo, anche a seguito di alcune osservazioni ed asseriti rilievi mossi da un consigliere di amministrazione che ha poi rassegnato le dimissioni dalla carica di consigliere, il Collegio Sindacale e l'Organismo di Vigilanza 231 hanno svolto le rispettive attività, anche attraverso:

- l'intervento di *audit* svolto con l'obiettivo di analizzare il livello di adeguatezza dell'infrastruttura dei controlli interni, in relazione al processo di gestione dei flussi informativi verso Amministratori e Sindaci con riferimento a dati e informazioni inerenti la Relazione Finanziaria semestrale al 30 giugno 2012, e la correttezza dell'adozione del presupposto della continuità aziendale, dal quale non sono emersi elementi di pregiudizio per una corretta gestione dei flussi informativi o altri rilievi da muovere;
- l'intervento di *audit* svolto a seguito dell'indebita pubblicazione di informazioni riservate

sulla rete internet, non rilevando criticità sui sistemi di controllo riguardanti i processi interni di gestione delle informazioni e i processi interni relativi al sistema di sicurezza informatica a presidio di fenomeni di indebita intrusione nei sistemi del Gruppo Prelios. In particolare, non sono emerse criticità sull'infrastruttura di controllo interno vigente per la prevenzione di reati di criminalità informatica.

Inoltre, con periodicità semestrale ha ricevuto dal Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* e dall'Organismo di Vigilanza le rispettive relazioni sull'attività svolta.

Il Collegio Sindacale ha, altresì, preso atto di quanto riferito dal Dirigente Preposto *pro-tempore* che, in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio al 31 dicembre 2012, ha confermato l'adeguatezza e idoneità dei poteri e mezzi allo stesso conferiti dal Consiglio di Amministrazione della Società, confermando anche di aver avuto accesso diretto a tutte le informazioni necessarie per la produzione dei dati contabili, senza necessità di autorizzazione alcuna.

Il Collegio Sindacale ha, anche, preso atto che il Dirigente Preposto *pro-tempore* ha riferito di aver partecipato ai flussi informativi interni ai fini contabili e aver approvato tutte le procedure aziendali che hanno avuto impatto sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

Con riferimento al sistema di gestione del rischio, ha ricevuto periodica informativa circa lo stato di implementazione del sistema di *Risk Management* e dell'attività di *Risk Assessment*, che nel corso dell'esercizio 2012 si sono concentrate sul presidio delle azioni poste in essere dalla Società per la gestione dell'indebitamento, il rafforzamento patrimoniale ed il riequilibrio della situazione finanziaria complessiva, che hanno poi condotto alla prospettata Operazione.

Il Collegio Sindacale ha incontrato con periodicità almeno trimestrale la società di revisione; nel corso di tali incontri, non sono emerse questioni di particolare rilevanza in sede di revisione né carenze significative nel sistema di controllo interno relativo al processo di informativa finanziaria, anche ai sensi di quanto previsto dall'art. 19, comma 3, del Testo Unico della Revisione Legale dei Conti.

Il Collegio Sindacale esprime, pertanto, una valutazione di adeguatezza del sistema di controllo interno e di governo dei rischi nel loro complesso e rileva, quindi, che non sussistono rilievi da

segnalare all'Assemblea.

Attività di vigilanza sull'indipendenza della società di revisione, in particolare per quanto concerne la prestazione di servizi non di revisione.

Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'indipendenza della Società di Revisione - *Reconta Ernst & Young* S.p.A. - e, in particolare, ha ricevuto periodica evidenza degli incarichi diversi dai servizi di revisione da attribuire (o attribuiti in forza di specifiche disposizioni regolamentari) al Revisore Legale; in merito, ha potuto altresì prendere visione e discutere le specifiche procedure adottate dalla Società di Revisione per limitare i rischi alla sua indipendenza, ricevendo conferma circa l'attuale ed effettiva sussistenza della medesima.

Al fine di salvaguardare il requisito di indipendenza delle società incaricate della revisione legale dei conti, la Società ha peraltro adottato una Procedura *ad hoc* che disciplina organicamente la materia in relazione ai servizi dalle stesse prestati.

Per ogni categoria di servizi vengono stabiliti facoltà e limiti di conferimento nonché le modalità procedurali di approvazione e gli obblighi di informativa dei dati consuntivi.

Si segnala, infine, che con riferimento alla controllata Prelios SGR S.p.A., stante la peculiarità della disciplina cui la medesima è sottoposta, è stato previsto che l'applicazione della Procedura avvenga nei limiti di compatibilità con la predetta disciplina speciale.

Con specifico riferimento all'esercizio 2012, *Reconta Ernst & Young* S.p.A. e/o entità facenti parte del suo *network* hanno svolto a favore del Gruppo le attività di seguito riassunte:

		ONORARI PARZIALI €/000	ONORARI TOTALI €/000	PERCENTUALE
Servizi di revisione	Prelios S.p.A.	1.118	1.921	77%
	Controllate	803		
Servizi diversi dalla revisione	Prelios S.p.A.	100	563	23%
	Controllate	463		
TOTALE GENERALE			2.484	100%

f

KB

Il Collegio Sindacale ha ritenuto i corrispettivi summenzionati adeguati alla dimensione, alla complessità ed alle caratteristiche dei lavori effettuati e non idonei ad incidere sull'indipendenza della società di revisione.

Ulteriori attività del Collegio Sindacale e informativa richiesta da Consob.

Nell'esercizio delle proprie funzioni il Collegio Sindacale, come prescritto dall'art. 2403 del codice civile e dall'art. 149 del Testo Unico della Finanza:

- ha vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto Sociale;
- ha vigilato sull'espletamento degli adempimenti correlati alle normative "*Market abuse*" e "*Tutela del risparmio*" in materia di informativa societaria e di "*Internal Dealing*", con particolare riferimento al trattamento delle informazioni privilegiate ed alla procedura per la diffusione dei comunicati e delle informazioni al pubblico;
- ha ottenuto dagli Amministratori, con periodicità almeno trimestrale, anche in ottemperanza a quanto previsto dall'apposita procedura approvata dal Consiglio di Amministrazione, informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale realizzate dalla Società. Il Collegio Sindacale può ragionevolmente assicurare che le operazioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge e allo Statuto Sociale e non sono manifestamente imprudenti, o azzardate, o in conflitto di interesse, o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea, o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- ha vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del D.Lgs. n. 58/1998, avendo constatato che la Società è in grado di adempiere tempestivamente e regolarmente agli obblighi di comunicazione previsti dalla legge, come disposto dal citato art. 114, comma 2, del D.Lgs. n. 58/1998. Ciò anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni organizzative;

- ha ricevuto dall'Organismo di Vigilanza, istituito in coerenza con l'adozione di un apposito Modello Organizzativo ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001 e al quale partecipa un componente del Collegio Sindacale, informazioni circa l'attività effettuata dal medesimo organismo, dalla quale risulta che non sono emerse anomalie o fatti censurabili;
- dà atto che nei consigli di amministrazione delle società controllate (anche tenuto conto delle specifiche normative di settore) sono presenti, con deleghe operative, dirigenti della Capogruppo Prelios S.p.A., che garantiscono una direzione coordinata ed un flusso di notizie adeguato, supportato anche da idonee informazioni contabili;
- ha tenuto periodiche riunioni con gli esponenti della Società di Revisione, ai sensi dell'art. 150, comma 3, D.Lgs. n. 58/1998. Non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere segnalati nella presente Relazione;
- dà atto che la Relazione degli Amministratori sulla gestione per l'esercizio 2012 risulta conforme alle norme vigenti, coerente con le deliberazioni dell'organo amministrativo e con le risultanze del bilancio; contiene un'adeguata informazione sull'attività dell'esercizio e sulle operazioni infragruppo. La sezione contenente l'informativa sulle operazioni con parti correlate è stata inserita, in ottemperanza ai principi IAS, nelle note esplicative del bilancio;
- dà atto, in particolare, di aver verificato la razionalità dei procedimenti valutativi applicati e la loro rispondenza alle logiche dei principi contabili internazionali con specifico riferimento alle attività finanziarie. Ha, inoltre, verificato la conformità dell'attività svolta dalla Società in materia di *Impairment*, anche tenuto conto di quanto indicato nel Documento congiunto Banca d'Italia/Consob/Isvap n. 4 del 3 marzo 2010;
- dà atto che il bilancio della Società ed il bilancio consolidato risultano redatti secondo la struttura e gli schemi imposti dalle norme vigenti. In applicazione della Delibera Consob n. 15519/2006, sono espressamente indicati negli schemi di bilancio gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla Situazione patrimoniale-finanziaria e sul Conto economico. La società incaricata della revisione *Reconta Ernst & Young S.p.A.* ha emesso, in data 28 marzo 2013, le relazioni contenenti il giudizio sulla conformità, rispettivamente, del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato alla disciplina normativa e ai principi contabili applicabili. Tali relazioni,

cui si fa rinvio, contengono il giudizio di coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, non contengono rilievi e riportano il richiamo di informativa in merito a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione circa l'adozione del presupposto della continuità aziendale fondato sulla prevista ricapitalizzazione e rimodulazione del debito complessivo della Società correlati all'Operazione. Infine, ai sensi dell'art. 123-*bis* del Testo Unico della Finanza, riportano il giudizio di coerenza su alcune delle informazioni contenute nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari, avendo verificato l'effettiva predisposizione della stessa da parte della Società;

- dà atto che l'Amministratore Delegato e il Dirigente Preposto hanno rilasciato le attestazioni previste dall'art. 154-*bis* del Testo Unico della Finanza;
- non ha ricevuto nel corso dell'esercizio 2012 denunce ai sensi dell'art. 2408 del codice civile, né esposti da parte di terzi;
- ha rilasciato nel corso dell'esercizio pareri ai sensi dell'art. 2389 del codice civile;
- ha espresso il proprio parere favorevole alla nomina del Dott. Angelo Cattaneo, quale nuovo Dirigente Preposto, approvata dal Consiglio di Amministrazione, in data 27 marzo 2013, a seguito delle intercorse dimissioni del Dott. Riccardo Taranto.

Il Collegio Sindacale dà, inoltre, atto che:

- dalla Società di Revisione non sono stati rilasciati nell'esercizio 2012 pareri ai sensi di legge; alla medesima è stato attribuito nel 2013 l'incarico per rilasciare il proprio parere, ai sensi dell'art. 2441 del codice civile e dell'art. 158 del Testo Unico della Finanza, sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni in relazione al proposto aumento di capitale;
- la Società aderisce al Codice di Autodisciplina (edizione dicembre 2011) promosso da Borsa Italiana S.p.A. e ha concretamente dato attuazione alle regole di governo societario previste dal citato Codice;
- la Società ha redatto l'annuale Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari nella quale sono fornite informazioni circa: (i) le pratiche di governo societario effettivamente applicate dalla Società, al di là degli obblighi previsti dalle norme legislative o regolamentari;

(ii) le principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria, anche consolidata; (iii) i meccanismi di funzionamento dell'assemblea degli azionisti, i suoi principali poteri, i diritti degli azionisti e le modalità del loro esercizio; e (iv) la composizione e il funzionamento degli organi di amministrazione e controllo e dei comitati di *corporate governance* e, altresì, le ulteriori informazioni previste dall'art. 123-*bis* del Testo Unico della Finanza.

Si segnala, che nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari, si descrive anche il modello - adottato dal Consiglio di Amministrazione sin dall'esercizio 2009 - per la gestione dei rischi aziendali che consente una loro tempestiva e completa identificazione e l'adozione di adeguate misure per gestirli in termini anticipatori e proattivi, piuttosto che semplicemente reattivi.

In particolare, il Consiglio ha istituito un Comitato Rischi le cui attività e compiti (a seguito del suo superamento avvenuto in data 28 agosto 2012) sono state successivamente attribuite, come già ricordato, al Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* che si avvale del supporto del *Risk Officer* della Società.

Tale Comitato svolge funzione istruttoria e consultiva nei confronti del Consiglio di Amministrazione, sulla base delle informazioni raccolte dal *Risk Officer*, ed ha - in particolare - il compito di assistere il Consiglio nella identificazione e valutazione dei rischi maggiormente significativi, esprimere al Consiglio un parere sull'adeguatezza della gestione del rischio, valutando e sottoponendo l'esito dell'attività di *risk assessment*, esprimere pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali.

Si segnala, infine, che nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari sono descritte le principali caratteristiche del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria, anche consolidata;

- quanto agli organi sociali si dà atto che:
 - il Consiglio di Amministrazione in carica - nominato dall'Assemblea in data 21 aprile 2011 - è attualmente composto da 13 componenti, di cui 11 non esecutivi e, tra questi



17




ultimi, 8 in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal Testo Unico della Finanza e dal Codice di Autodisciplina;

- l'Assemblea degli azionisti del 17 aprile 2012 ha deliberato di ridurre da nr. 15 a nr. 14 il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione;
- a seguito poi delle successive intervenute dimissioni, in data 11 ottobre 2012, del Signor Davide Malacalza e, in data 13 novembre 2012, del Signor Paolo Massimiliano Bottelli, il Consiglio di Amministrazione - ai sensi dell'art. 2386, comma 1, del codice civile - ha nominato, in data 13 novembre 2012, il Signor Sergio Iasi Consigliere della Società demandando all'Assemblea degli azionisti convocata per il 18 dicembre 2012 ogni determinazione in merito all'ulteriore seggio vacante in seno al Consiglio;
- il Consiglio ha proceduto, in data 3 dicembre 2012, ad attribuire nuove cariche sociali conferendo al Signor Enrico Parazzini (già Amministratore Delegato *Finance*) la carica di Vice Presidente e al Signor Sergio Iasi la carica di Amministratore Delegato;
- l'Assemblea degli azionisti del 18 dicembre 2012 ha deliberato di ridurre ulteriormente da nr. 14 a nr. 13 il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, confermando la nomina del Signor Sergio Iasi. Al medesimo, in pari data, è stata altresì confermata la carica di Amministratore Delegato da parte del Consiglio di Amministrazione;
- nell'esercizio 2012, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto 13 riunioni;
- il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, è composto da 4 Amministratori non esecutivi tutti indipendenti e nel corso dell'esercizio 2012 si è riunito 9 volte;
- il Comitato Rischi fino al momento del suo superamento in data 28 agosto 2012, con la contestuale attribuzione delle relative funzioni e competenze al rinominato Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, si è riunito nell'esercizio 3 volte;
- il Comitato per la Remunerazione è composto da 3 Amministratori non esecutivi tutti indipendenti e nel corso dell'esercizio 2012 si è riunito 5 volte.

18

KB

Il Collegio Sindacale ha sempre partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, a quelle dei Comitati endoconsiliari nonché alle Assemblee degli azionisti del 17 aprile 2012 e 18 dicembre 2012.

Il Collegio Sindacale dà, inoltre, atto:

- di aver verificato, secondo quanto raccomandato dal Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana S.p.A., il possesso da parte dei propri componenti, dei medesimi requisiti di indipendenza richiesti per gli Amministratori dal predetto Codice;
- di aver riscontrato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento dei requisiti di indipendenza adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare annualmente l'indipendenza dei suoi componenti e non ha osservazioni al riguardo da formulare;
- di aver constatato che gli Amministratori nel bilancio della Società descrivono i principali rischi e incertezze cui la Società è esposta.

Il Collegio Sindacale dà, infine, atto:

- che la Società ha ottemperato alle richieste di informazioni formulate dalla Consob, ai sensi dell'art. 115 del Testo Unico della Finanza, con riferimento ai bilanci d'esercizio e consolidato 2011 e alla relazione finanziaria semestrale 2012, vigilando sul processo di formazione della relativa documentazione sottoposta anche all'attenzione della società di revisione che non ha formulato rilievi;
- di aver vigilato sulla corretta diffusione di informazioni mensili richieste dalla Consob, ai sensi dell'art. 114 del Testo Unico della Finanza, allo scopo di informare il mercato con maggiore frequenza su determinati aspetti e dati contabili, rispetto alla già prevista periodicità trimestrale.

Nel corso dell'attività di vigilanza svolta e sulla base delle informazioni ottenute dalla Società di Revisione, non sono state rilevate omissioni, o fatti censurabili, o irregolarità, o comunque fatti significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

Delle attività in precedenza descritte, svoltesi in forma sia collegiale sia individuale, è stato dato atto nei verbali delle 13 riunioni del Collegio Sindacale tenutesi nel corso del 2012 a cui hanno sempre partecipato tutti i componenti.

Proposte all'Assemblea

Parte Ordinaria

1. Bilancio al 31 dicembre 2012

Il Collegio Sindacale esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2012 e non ha obiezioni da formulare in merito alle proposte di deliberazione presentate dal Consiglio di Amministrazione.

2. Nomina del Consiglio di Amministrazione

Il Collegio Sindacale ha preso atto che, in data 27 marzo 2013, tutti i componenti il Consiglio di Amministrazione – a seguito dell'approvazione definitiva da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Operazione – hanno rassegnato le proprie dimissioni con effetto dal termine della Assemblea degli Azionisti convocata per il giorno 8 maggio 2013, ritenendo che fosse nel miglior interesse della Società consentire agli stessi Azionisti di poter nominare i componenti dell'organo amministrativo, in considerazione degli effetti che conseguiranno al perfezionamento dell'Operazione, senza attendere la naturale scadenza del mandato che sarebbe avvenuta con l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2013.

3. Nomina del Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale in carica alla data della presente relazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 19 aprile 2010, che ha confermato nell'incarico il Dott. Roberto Bracchetti e ha nominato, per la prima volta, il Dott. Lelio Fornabaio e - quale Presidente - il Prof. Enrico Laghi. Sono stati, altresì, confermati quali sindaci supplenti il Rag. Franco Ghiringhelli e la Dott.ssa Paola Giudici.

Il Collegio Sindacale è dunque in scadenza per compiuto mandato con l'Assemblea chiamata ad approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012.

20

RB

4. Relazione sulla Remunerazione: consultazione sulla Politica in materia di Remunerazione.

Il Collegio Sindacale ha espresso parere favorevole sulla Politica in materia di Remunerazione sottoposta al voto consultivo dell'Assemblea.

Parte Straordinaria

1. Aumento del capitale sociale, ai sensi dell'art. 2441, commi 1 e 5, del codice civile, previa riduzione del numero delle azioni ordinarie mediante raggruppamento e previa riduzione del capitale sociale per perdite ai sensi dell'art. 2446 del codice civile, e delega al Consiglio di Amministrazione all'emissione di obbligazioni convertende ai sensi dell'art. 2420-ter, comma 2, del codice civile

Il Collegio Sindacale ha esaminato la Relazione Illustrativa degli Amministratori e formulerà le proprie Osservazioni ai sensi dell'art. 2446 del codice civile, concordando con le proposte di delibera sottoposte alla Vostra approvazione. Per dettagli, anche con riferimento all'Operazione, si fa rinvio alle citate Relazioni e alle Osservazioni che saranno pubblicate con le modalità e nei termini di legge.

2. Modifiche statutarie

Il Collegio Sindacale ha esaminato le principali novità introdotte dalla normativa, anche regolamentare, vigente con le quali si intende favorire l'accesso alle cariche sociali da parte del genere meno rappresentato, imponendo alle società quotate di prevedere, all'interno dei rispettivi organi di amministrazione e controllo, un criterio di ripartizione tra quote che garantisca l'equilibrio tra i generi. Al riguardo, il Collegio Sindacale non ha obiezioni da formulare in merito alle proposte di deliberazione presentate dal Consiglio di Amministrazione finalizzate a consentire il rispetto della normativa vigente in materia, sia in sede di nomina dei Sindaci che in caso di loro sostituzione in corso di mandato, adottando però criteri di maggiore flessibilità nella formazione delle liste.

In merito alle altre modifiche statutarie proposte e sottoposte alla Vostra approvazione, volte solo a recepire in Statuto la nuova facoltà per gli azionisti di presentare ulteriori proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno (oltre al diritto già previsto di chiedere, nei casi

e nei termini di legge, l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare), il Collegio Sindacale non ha osservazioni.

Ai sensi dell'art. 144-*quinquiesdecies* del Regolamento Emittenti, approvato dalla Consob con deliberazione n. 11971/1999 e successive modificazioni ed integrazioni, l'elenco degli incarichi ricoperti dai componenti del Collegio Sindacale presso le società di cui al Libro V, Titolo V, Capi V, VI e VII del codice civile è pubblicato dalla Consob sul proprio sito internet (www.consob.it).

11 aprile 2013

Prof. Enrico Laghi



Dott. Roberto Bracchetti



Dott. Lelio Fornabaio



10. RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE



Reconta Ernst & Young S.p.A.
Via della Chiesa, 2
20123 Milano
Tel. (+39) 02 722121
Fax (+39) 02 72212037
www.ey.com

Relazione della società di revisione ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39

Agli Azionisti
della Prelios S.p.A.

- Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto degli utili e delle perdite complessivi, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative della Prelios S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005, compete agli amministratori della Prelios S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.
Per il giudizio relativo al bilancio d'esercizio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 26 marzo 2012.
- A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Prelios S.p.A. al 31 dicembre 2012 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa della Prelios S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.
- La Società, nel presente e nei precedenti esercizi, ha conseguito significative perdite economiche che hanno ridotto il capitale sociale sotto i limiti previsti dall'art. 2446 del Codice Civile. A titolo di richiamo di informativa, si segnala quanto riportato nella Relazione sulla Gestione e nelle note esplicative al bilancio al paragrafo "6.1. Base per la preparazione - adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio" in merito allo stato di avanzamento del progetto di ricapitalizzazione e ristrutturazione del debito finanziario e di ingresso nell'azionariato e nella gestione dell'investitore industriale Feidos S.p.A.; gli Amministratori hanno adottato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2012 sulla base della disponibilità manifestata dall'investitore, dagli attuali finanziatori e da alcuni azionisti riuniti nel patto di sindacato ad aderire e dare esecuzione a tale progetto.

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sede Legale: 00198 Roma - Via Po, 52
Capitale Sociale € 1.402.500,00 i.r.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584
P.I. 00871231003
Iscritta all'Albo Revisori Contabili al n. 70945 Pubblicata sulla G.U.
Suppl. 13 - IV serie speciale del 1/7/2019
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Censurata al prospetto n. 2 numero n. 10831 del 16/7/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited



5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli amministratori della Prelios S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Prelios S.p.A. al 31 dicembre 2012.

Milano, 28 marzo 2013

Reconta Ernst & Young S.p.A.


Alberto Romeo
(Socio)

D. RELAZIONE ANNUALE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

INDICE

GLOSSARIO	.....
1. PROFILO DELL'EMITTENTE	.....
2. INFORMAZIONI sugli ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF)	.....
• Struttura del capitale sociale	.....
• Partecipazioni rilevanti nel capitale	.....
• Accordi tra azionisti	.....
• Clausole di <i>change of control</i> e disposizioni statutarie in materia di OPA (ex art. 104, comma 1-ter, e 104-bis, comma 1, TUF)	.....
• Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie	.....
• Attività di direzione e coordinamento (ex art. 2497 e ss. c.c.)	.....
3. COMPLIANCE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera A) TUF	.....
4. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	.....
4.1. Nomina e sostituzione (ex art. 123-bis, comma 1, lettera 1, TUF)	.....
4.2. Composizione (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d) TUF	.....
4.3. Ruolo del consiglio di amministrazione (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d) TUF	.....
4.4. Organi delegati	.....
4.5. Altri consiglieri esecutivi	.....
4.6. Amministratori indipendenti	.....
4.7. <i>Lead independent director</i>	.....
5. TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE	.....
6. COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (ex art. 123-bis, comma 2, lettera D) TUF	.....
7. COMITATO PER LE NOMINE	.....
8. COMITATO PER LA REMUNERAZIONE	.....
9. REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI	.....
10. COMITATO PER IL CONTROLLO INTERNO, I RISCHI E LA <i>CORPORATE GOVERNANCE</i>	.....
11. SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI	.....
11.1. Amministratore esecutivo incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi	.....
11.2. Responsabile della funzione di <i>Internal Audit</i>	.....
11.3. Modello organizzativo ex D.Lgs. 231/2001	.....
11.4. Società di revisione	.....
11.5. Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e altri ruoli e funzioni aziendali	.....
11.6. Coordinamento tra i soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi	.....
12. INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	.....
13. NOMINA DEI SINDACI	.....
14. COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COLLEGIO SINDACALE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera D) TUF	.....
15. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI	.....
16. ASSEMBLEE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera C) TUF	.....
17. ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (ex art. 123-bis, comma 2, lettera A) TUF	.....
18. CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO	.....
ALLEGATO 1:	.....
"Principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria" ai sensi dell'art. 123 bis, comma 2, lett b), TUF	.....
TABELLA 1: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEI COMITATI	.....
TABELLA 2: STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE	.....
ALLEGATO 2: ELENCO PRINCIPALI CARICHE AMMINISTRATORI	.....

GLOSSARIO

Codice/Codice di Autodisciplina:	il Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato nel dicembre 2011 dal Comitato per la <i>Corporate Governance</i> e promosso da Borsa Italiana S.p.A.. Il Codice è disponibile al pubblico sul sito internet di Borsa Italiana S.p.A. www.borsaitaliana.it .
Cod. civ./c.c.:	il codice civile.
Collegio:	il Collegio Sindacale di PRELIOS S.p.A..
Consiglio:	il Consiglio di Amministrazione di PRELIOS S.p.A..
Data della Relazione:	la riunione del 27 marzo 2013 del Consiglio di Amministrazione che ha approvato la presente Relazione
Dirigente Preposto:	il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari previsto dall'art. 154-bis del TUF.
Emittente:	PRELIOS S.p.A. o PRELIOS o la Società.
Esercizio:	l'esercizio sociale a cui si riferisce la Relazione.
Gruppo PRELIOS o Gruppo:	l'Emittente e le società da questa controllate ai sensi dell'art. 93 del TUF.
Operazione Straordinaria:	l'operazione volta a perseguire il rafforzamento patrimoniale e finanziario mediante la ricapitalizzazione della Società e il riequilibrio della struttura finanziaria, nonché il rilancio delle prospettive di crescita e sviluppo industriale del Gruppo, più volte comunicata al mercato.
Procedura OPC:	la Procedura per le operazioni con parti correlate, approvata dal Consiglio di Amministrazione di Prelios in data 3 novembre 2010 (e successivamente modificata in data 11 novembre 2011), redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2391-bis del codice civile e del "Regolamento operazioni con parti correlate" adottato con delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 (come modificato dalla delibera Consob n. 17389 del 23 giugno 2010), tenuto conto delle indicazioni e dei chiarimenti forniti dalla medesima Consob con Comunicazione n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010.
Regolamento Emittenti:	il Regolamento concernente la disciplina degli emittenti adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.
Regolamento Mercati:	il Regolamento in materia di mercati adottato dalla Consob con delibera n. 16191 del 29 ottobre 2007 e successive modifiche e integrazioni.
Relazione:	la relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, che le società sono tenute a redigere ai sensi del TUF e del Regolamento Emittenti.
Sito:	il sito <i>internet</i> della Società www.prelios.com .
Statuto:	lo statuto sociale dell'Emittente.
Testo Unico della Revisione Legale:	il D.Lgs 27 gennaio 2010 n. 39, che recepisce la direttiva 2006/43/CE in materia di revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati.
TUF/Testo Unico della Finanza:	il D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche e integrazioni.

1. PROFILO DELL'EMITTENTE

La struttura di *corporate governance* della Società è articolata secondo il sistema di amministrazione e controllo c.d. "tradizionale", in cui la gestione spetta esclusivamente al Consiglio di Amministrazione, la funzione di vigilanza al Collegio Sindacale e quella di revisione legale ad una società di revisione iscritta nell'albo speciale tenuto da Consob.

In conformità alle raccomandazioni del Codice di Autodisciplina e ai principi di *corporate governance* osservati a livello internazionale e suggeriti in ambito comunitario, il Consiglio ha, altresì, costituito al suo interno dei comitati con funzioni propositive e consultive.

L'Assemblea degli azionisti di PRELIOS, riunitasi in data 21 aprile 2011, ha nominato il **Consiglio di Amministrazione** della Società fissando in tre esercizi la durata del relativo mandato e, segnatamente, fino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013.

La nomina di un quinto degli amministratori da eleggere è riservata ad una minoranza qualificata di azionisti che presenti una lista di candidati ⁽¹⁾, in conformità alle previsioni di legge e statutarie.

Il Consiglio attualmente in carica è stato nominato sulla base di una unica lista presentata dagli azionisti Camfin S.p.A., Mediobanca S.p.A., Edizione S.r.l., Assicurazioni Generali S.p.A., Intesa SanPaolo S.p.A. e Massimo Moratti, aderenti all'accordo parasociale relativo alle azioni Prelios sottoscritto in data 25 ottobre 2010 per un periodo di 18 mesi e rinnovato, in data 25 marzo 2012, per ulteriori 18 mesi, dal 25 aprile 2012 al 25 ottobre 2013.

Come verrà in seguito precisato, a seguito dell'approvazione definitiva da parte del Consiglio dell'Operazione Straordinaria, tutti gli Amministratori di Prelios hanno ritenuto di rassegnare le proprie dimissioni in data 27 marzo 2013, con effetto dal termine della prossima Assemblea degli Azionisti chiamata, tra l'altro, ad approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012.

Il Consiglio è l'organo investito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ⁽²⁾ e svolge tutti i compiti previsti dall'art. 1.C.1. del Codice.

Il Collegio Sindacale è l'organo deputato a vigilare sull'osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza del sistema di controllo interno nonché dell'assetto organizzativo, amministrativo, contabile e sulla sua affidabilità.

È, inoltre, chiamato a vigilare sulla concreta attuazione delle regole di governo societario adottate dalla Società e ad esprimere una proposta motivata all'Assemblea in sede di conferimento dell'incarico di revisione legale, vigilando sull'indipendenza della società di revisione. In particolare, a seguito dell'entrata in vigore del Testo Unico della Revisione Legale, il Collegio Sindacale deve svolgere ulteriori e/o rafforzati compiti di vigilanza in qualità di "*Comitato per il controllo interno e la revisione contabile*", come di seguito verrà meglio precisato.

Ai sensi di Statuto, il Collegio è costituito da tre Sindaci effettivi e due supplenti, nominati per un periodo di tre esercizi e rieleggibili. La nomina di un Sindaco effettivo e di un supplente è riservata ad una minoranza qualificata di azionisti che presenti una lista di candidati, in conformità alle previsioni di legge e statutarie, ed al Sindaco espresso dalla minoranza spetta la Presidenza del Collegio Sindacale ⁽³⁾.

Il Collegio attualmente in carica è stato nominato senza la presentazione di liste di minoranza.

L'**Assemblea degli azionisti** è l'organo che rappresenta l'universalità degli azionisti e a cui compete deliberare (i) in sede ordinaria, in merito all'approvazione del bilancio annuale, alla nomina e alla revoca dei componenti il Consiglio di Amministrazione, alla nomina dei componenti il Collegio Sindacale e del loro Presidente, alla determinazione dei compensi di Amministratori e Sindaci, al conferimento dell'incarico di revisione legale, alla responsabilità degli Amministratori e dei Sindaci ed alle ulteriori materie attribuite alla sua competenza; (ii) in sede straordinaria, in merito alle modificazioni dello Statuto ed alle operazioni di carattere straordinario quali gli aumenti di capitale, le fusioni e le scissioni, salvo per quanto statutariamente delegato al Consiglio ai sensi di legge.

Una **società di revisione**, iscritta nell'albo speciale tenuto dalla Consob, esercita, ai sensi di legge, l'attività di revisione legale. La nomina della società di revisione spetta all'Assemblea, su proposta motivata del Collegio Sindacale ⁽⁴⁾.

(1) Ai sensi di Statuto (art. 12) la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 a 19 membri che durano in carica tre esercizi (salvo minor periodo stabilito dall'Assemblea all'atto della nomina) e sono rieleggibili. L'Assemblea determina il numero dei componenti il Consiglio, numero che rimarrà fermo fino a diversa deliberazione. La nomina del Consiglio avviene mediante voto di lista e gli Amministratori sono soggetti alle clausole di ineleggibilità e decadenza di legge.

(2) Vedasi art. 18 dello Statuto per le competenze statutariamente attribuite al Consiglio.

(3) Vedasi art. 22 dello Statuto.

(4) L'Assemblea degli azionisti del 14 aprile 2008 ha conferito, su proposta motivata del Collegio Sindacale, a Reconta Ernst & Young S.p.A. l'incarico di revisione per il novennio 2008-2016.

2. INFORMAZIONI sugli ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) [alla Data di Relazione]

• Struttura del capitale sociale

Ammontare del **capitale sociale**, sottoscritto e versato: Euro 218.877.613,14 ⁽⁵⁾.

Categorie di azioni che compongono il capitale sociale: ordinarie, nominative e liberamente trasferibili prive del valore nominale. Non esistono altre categorie di azioni.

Non sono stati emessi strumenti finanziari che attribuiscono il diritto di sottoscrivere azioni di nuova emissione. Alla Data della Relazione, la Società non ha in essere piani di incentivazione basati su strumenti finanziari.

	N° azioni	% rispetto al capitale sociale	Quotato	Diritti e obblighi
Azioni ordinarie	841.171.777	100%	MTA di Borsa Italiana	=

Non esistono restrizioni al trasferimento delle azioni.

*

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 27 marzo 2013 ha, tra l'altro, deliberato, in relazione all'Operazione Straordinaria, di proporre all'Assemblea di approvazione di bilancio 2012:

- la riduzione, mediante raggruppamento, del numero delle azioni ordinarie nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria ogni n. 10 azioni ordinarie possedute, previo annullamento di azioni ordinarie possedute dalla Società per consentire la quadratura complessiva dell'operazione, senza riduzione del capitale sociale;
- la riduzione del capitale sociale per perdite ai sensi dell'art. 2446 del c.c.;
- un aumento di capitale fino a massimi 185 milioni di euro circa secondo i seguenti termini: (i) una prima *tranche* di 70.005.789,37 di euro, a pagamento, inscindibile, riservata a una società veicolo ("NewCo") – partecipata da Feidos 11 S.p.A., Pirelli & C. S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. – mediante emissione di n. 117.597.496 azioni di categoria B convertibili in azioni ordinarie; (ii) una seconda *tranche* di massimi 115.009.511,53 euro, scindibile, offerta in opzione agli azionisti, mediante emissione di massimi n. 193.195.887 azioni ordinarie, godimento regolare e aventi caratteristiche identiche a quelle in circolazione al momento della loro emissione;
- l'attribuzione al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2420-ter, comma 2, del c.c., della facoltà di emettere, fino a massimi Euro 269 milioni, obbligazioni a conversione obbligatoria in azioni ordinarie e/o azioni di categoria B, con conseguente aumento del capitale sociale, in via scindibile, per un importo massimo pari ai Euro 269 milioni oltre l'ammontare degli interessi capitalizzati (fino alla scadenza massima) da porre al servizio esclusivo della conversione delle obbligazioni, al verificarsi delle predeterminate condizioni e secondo specifici termini;
- le conseguenti modifiche statutarie agli artt. 5 e 6 e l'inserimento di un nuovo art. 6-bis nello Statuto.

Si segnala, in proposito, che: (i) le azioni di categoria B risultanti dal citato aumento di capitale riservato sono azioni di categoria speciale prive di diritti di voto e non destinate inizialmente alla quotazione, convertibili in azioni ordinarie, secondo quanto sarà previsto dal nuovo Statuto di Prelios, in caso di trasferimento a terzi (che non siano già direttamente titolari di azioni di categoria B) o di lancio da parte di terzi di un'offerta pubblica di acquisto e/o scambio (OPA e/o OPAS) sulle azioni di Prelios; (ii) le azioni ordinarie di nuova emissione rivenienti dal citato aumento di capitale offerto in opzione agli azionisti, avranno godimento regolare e garantiranno ai loro possessori pari diritti rispetto alle azioni ordinarie Prelios già in circolazione al momento dell'emissione.

Al riguardo, si rinvia alla relazione illustrativa degli amministratori disponibile sul Sito, sezione *corporate governance*.

• Partecipazioni rilevanti nel capitale

Sulla base delle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del TUF e delle informazioni comunque disponibili, alla Data della Relazione, gli azionisti possessori di quote superiori al 2% del capitale sociale di PRELIOS sono i seguenti:

(5) L'Assemblea degli azionisti in data 17 aprile 2012, ha deliberato, in sede straordinaria, di modificare lo Statuto Sociale, tra l'altro, eliminando il valore nominale delle azioni, originariamente pari a Euro 0,5, e approvando la proposta di riduzione del capitale sociale da Euro 420.585.888,50 a Euro 218.877.613,14 ai sensi dell'art. 2446 del codice civile;

Dichiarante	Azionista diretto	Quota % su capitale ordinario	Quota % su capitale votante
Tronchetti Provera Marco	Cam Partecipazioni S.p.A. (Proprietà)	0,013	0,013
	Camfin S.p.A. (Proprietà)	14,801	14,801
	Totale	14,814	14,814
Assicurazioni Generali S.p.A.	Alleanza Toro S.p.A. (Proprietà)	0,133	0,133
	INA Assitalia S.p.A. (Proprietà)	1,134	1,134
	Generali Vie SA (Proprietà)	0,621	0,621
	Generali Iard SA (Proprietà)	0,003	0,003
	Assicurazioni Generali S.p.A. (Proprietà)	1,231	1,231
	Totale	3,122	3,122
Invesco LTD	Invesco Fund Managers Ltd	1,676	1,676
	Invesco Advisers Inc.	0,298	0,298
	Invesco Global Asset Management Ltd	1,991	1,991
	Invesco Asset Management S.A.	0,679	0,679
	Invesco Asset Management Limited	0,445	0,445
	Totale	5,089	5,089
Edizione S.r.l.	Edizione S.r.l. (Proprietà)	2,699	2,699
Mediobanca S.p.A.	Mediobanca S.p.A. (Proprietà)	2,606	2,606

Non esistono titoli che conferiscono diritti speciali di controllo o poteri speciali né restrizioni al diritto di voto. Si evidenzia, peraltro, che – in esito all'esecuzione dell'Operazione Straordinaria – è prevista l'emissione di azioni di categoria B, prive del diritto di voto, nonché l'emissione di obbligazioni a conversione obbligatoria in azioni ordinarie e/o azioni di categoria B di cui è stato fatto cenno nel precedente paragrafo (Struttura del capitale sociale).

In caso di partecipazione azionaria dei dipendenti, non sussistono meccanismi di esercizio di voto qualora lo stesso non sia esercitato direttamente da questi ultimi.

Si segnala, inoltre, ai sensi dell'art. 2428, comma 3, numeri 3) e 4), del c.c., che:

- non esistono società controllanti con riferimento alle quali sia necessario dare informativa circa le eventuali azioni possedute al 31 dicembre 2012 e/o gli acquisti/alienazioni delle stesse nel corso dell'esercizio 2012 da parte della Società;
- al 31 dicembre 2012 la Società possiede complessivamente n. 1.189.662 azioni proprie non evidenziandosi alcuna variazione rispetto al 31 dicembre 2011 per operazioni di acquisto/alienazione nel corso del 2012.

• Accordi tra azionisti

A seguito del processo di separazione di PRELIOS dal Gruppo Pirelli, alcuni azionisti hanno sottoscritto un "Accordo Parasociale" finalizzato ad assicurare la stabilità dell'assetto azionario di PRELIOS. Il relativo estratto è reperibile sul Sito nella sezione *Investor relator*.

L'elenco dei soggetti partecipanti all'"Accordo Parasociale", e relative percentuali di partecipazione allo stesso, sono indicate nella seguente tabella:

Azionista	N° azioni	% rispetto al capitale sociale
Assicurazioni Generali S.p.A. (*)	20.977.269	2,49%
CAMFIN S.p.A.	100.940.614	12%
Edizione S.r.l.	21.921.364	2,61%
Intesa Sanpaolo S.p.A.	7.683.568	0,91%
Massimo Moratti (**)	5.673.392	0,67%
Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A.	21.922.205	2,61%
Totale	179.118.412	21,29%

(*) di cui n. 5.218.181 azioni tramite Generali Vie S.A. e n. 7.525.388 azioni tramite Ina Assitalia S.p.A.

(**) di cui n. 3.401.850 azioni tramite CMC S.p.A. e n. 1.221.413 azioni fiduciariamente intestate a Istifid S.p.A.

Si segnala che, nell'ambito degli accordi raggiunti tra i soggetti coinvolti nella richiamata Operazione Straordinaria, Prelios ha ricevuto formali comunicazioni da parte di Camfin S.p.A., Assicurazioni Generali S.p.A., Mediobanca - Banca di Credito Finanziario S.p.A. e Intesa SanPaolo S.p.A., i quali hanno confermato il proprio impegno a sottoscrivere, ove consti l'approvazione dell'Assemblea Straordinaria degli azionisti, il già citato aumento di capitale in opzione per un importo complessivo di circa Euro 25 milioni.

In data 27 marzo 2013, Feidos 11 S.p.A., Intesa SanPaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A., hanno comunicato alla Società di aver sottoscritto un *term sheet* con il quale si sono dati atto delle condizioni essenziali che dovranno essere negoziate in buona fede dagli stessi al fine di sottoscrivere un successivo accordo in relazione alla costituzione e capitalizzazione di NewCo e alla conseguente partecipazione della stessa all'Operazione Straordinaria e, in particolare, ove consti l'approvazione dell'Assemblea Straordinaria degli azionisti, per quanto riguarda la sottoscrizione dell'aumento di capitale riservato per una quota di circa complessivi Euro 70 milioni, di cui Euro 20 milioni da parte di Fedios 11 S.p.A. ed i restanti Euro 50 milioni da parte rispettivamente di UniCredit S.p.A. (per circa Euro 19 milioni), di Intesa SanPaolo S.p.A. (per circa Euro 8 milioni) e di Pirelli & C. S.p.A. (per circa Euro 23 milioni).

L'estratto del richiamo *term sheet* è disponibile sul sito, sezione investor relations.

- **Clausole di *change of control* e disposizioni statutarie in materia di OPA (ex artt. 104, comma 1-ter, e 104-bis, comma 1, TUF)**

Non esiste alcun soggetto che possa, direttamente o indirettamente anche in virtù di accordi parasociali, da solo o congiuntamente con altri soggetti aderenti ad accordi, esercitare il controllo su PRELIOS.

Ne consegue che, allo stato, la Società (o sue controllate) non hanno in essere accordi significativi che acquistano efficacia, sono modificati o si estinguono in caso di *change of control*, inteso in senso "tecnico". Si evidenzia, peraltro, che con riferimento al contratto di finanziamento per complessivi massimi Euro 359 milioni concesso alla Società da parte di un pool di banche (di seguito il "Club Deal" ⁽⁶⁾) era stata definita una clausola di *change of control* (*rectius* di "cambiamento degli assetti partecipativi") che, pur non potendo fare riferimento ad una situazione di controllo, aveva comunque stabilito che tale circostanza si sarebbe verificata nel caso in cui, senza il preventivo consenso scritto del Club Deal (che non potrà essere irragionevolmente negato o ritardato), Camfin S.p.A. avesse cessato di detenere, direttamente o indirettamente, una partecipazione al capitale sociale della Società almeno pari al 12% dello stesso, con il conseguente obbligo per la Società di rimborsare per intero il finanziamento in essere ed effettuare il pagamento di ogni altro importo dovuto ai sensi del relativo contratto.

A tal proposito, sulla base degli accordi di rimodulazione del debito con i soggetti finanziatori della Società, che saranno definiti nell'ambito della Operazione Straordinaria già richiamata in precedenza, non sono previste specifiche pattuizioni in merito e, pertanto, la sopra citata previsione è di fatto già superata.

*

In materia di OPA, si segnala che lo Statuto non prevede: (i) disposizioni in deroga sulla *passivity rule* previste dall'art. 104, commi 1 e 2, del TUF; (ii) l'applicazione delle regole di neutralizzazione contemplate dall'art. 104, commi 2 e 3, del TUF.

- **Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie**

Non vi sono deleghe concesse agli amministratori per aumentare a pagamento in una o più volte il capitale sociale né è concessa la facoltà di emettere strumenti finanziari partecipativi.

Come in precedenza anticipato, nell'ambito di quanto previsto dall'Operazione Straordinaria verrà proposto all'Assemblea Straordinaria degli azionisti, di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2420-ter, comma 2, c.c., la facoltà di emettere per un ammontare massimo pari a nominali euro 269.000.000,00, obbligazioni a conversione obbligatoria in azioni ordinarie e/o in azioni di categoria B, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, c.c., con conseguente aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione, in via scindibile, per massimi euro 297.644.375,01, che potrà essere eseguito entro un periodo massimo di sette anni, salva estensione di ulteriori tre anni, dall'emissione delle obbligazioni (il c.d. "Convertendo").

Tale facoltà, ove consti l'approvazione dell'Assemblea Straordinaria degli azionisti, potrà essere esercitata una volta eseguito il già citato aumento di capitale, riservato e in opzione, e comunque, entro un periodo massimo di un anno dalla data della deliberazione, con facoltà ulteriore per il Consiglio di Amministrazione di stabilire il tasso e la durata dello strumento, nonché tutti gli altri termini e condizioni dello stesso, così come dell'aumento di capitale a servizio della conversione, sulla base degli accordi che saranno definiti con i soggetti finanziatori della Società cui tali strumenti saranno offerti, in esclusione del diritto di opzione.

Al riguardo, si rinvia alla relazione illustrativa degli amministratori disponibile sul Sito, sezione *corporate governance*.

*

Come in precedenza anticipato, la Società detiene in portafoglio n. 1.189.662 azioni proprie, pari a circa lo 0,141% del capitale sociale.

(6) Banche finanziatrici del Club Deal: Banca IMI S.p.A. (in qualità di "Banca Agente"), Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l., Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. p.a., Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., Banca Carige S.p.A. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, Centrobanca - Banca di Credito Finanziario e Mobiliare S.p.A., (tutte in qualità di "Banche Finanziatrici Originarie").

Si segnala che, con l'Assemblea del 17 aprile 2012 che ha approvato il Bilancio 2011, è scaduta l'autorizzazione all'acquisto – e relative modalità di disposizione – di azioni proprie (ordinarie) entro il limite del 10% del capitale sociale *pro-tempore*, tenuto conto delle azioni proprie già possedute dalla Società e di quelle eventualmente detenute da società controllate. Alla citata autorizzazione non è stata data esecuzione. L'autorizzazione non è stata rinnovata.

- **Attività di direzione e coordinamento (ex art. 2497 e ss. c.c.)**

Non esiste alcun soggetto che possa, direttamente o indirettamente anche in virtù di accordi parasociali, da solo o congiuntamente con altri soggetti aderenti ad accordi esercitare il controllo su PRELIOS. Tanto meno la Società è soggetta ai sensi dell'articolo 2497 c.c. e seguenti ad attività di direzione e coordinamento da parte di altra società o ente.

PRELIOS esercita, invece da parte sua, attività di direzione e coordinamento ai sensi di quanto previsto dal Codice Civile su varie società controllate, avendone dato la pubblicità prevista dall'articolo 2497-bis c.c.

*

Le informazioni richieste dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera i), del TUF relative agli *“accordi tra la società e gli amministratori... che prevedono indennità in caso di dimissioni o licenziamento senza giusta causa o se il loro rapporto di lavoro cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto”*, sono contenute nella Relazione sulla Remunerazione pubblicata ai sensi dell'articolo 123-ter del TUF.

Le informazioni richieste dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera l), del TUF relative alle *“norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori...nonché alla modifica dello Statuto, se diverse da quelle legislative e regolamentari applicabili in via suppletiva”*, sono illustrate nella sezione della presente Relazione dedicata al Consiglio.

3. COMPLIANCE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a) TUF)

PRELIOS si è dotata fin dalla sua costituzione di un sistema di *corporate governance*, volto al presidio della gestione e del controllo della Società, in linea con la *best practice* di mercato, definendo in maniera puntuale la ripartizione dei ruoli e dei diritti tra i vari organi sociali al fine di garantire l'osservanza di leggi, regolamenti, codici di comportamento, procedure e norme aziendali.

La Società, sin dal 3 maggio 2002, ha comunicato al mercato di avere integralmente aderito al Codice di Autodisciplina delle società quotate di Borsa Italiana, adottando anche le successive versioni rivisitate, dando conseguente avvio all'implementazione degli interventi di adeguamento di volta in volta necessari.

In conformità alla normativa, di legge e regolamentare, vigente applicabile, la presente Relazione, ha anche lo scopo di illustrare compiutamente il modello di *corporate governance* adottato dalla Società alla data della sua pubblicazione consentendo, altresì, di verificare in modo puntuale l'effettivo stato di adeguamento alle previsioni del Codice.

Al riguardo, si precisa che – periodicamente e almeno una volta all'anno in occasione della riunione consiliare convocata per esaminare il progetto di bilancio annuale appena chiuso – al Consiglio di Amministrazione viene sottoposto, prima dell'approvazione della Relazione, un apposito documento che – analiticamente e per ogni singola previsione del Codice – verifica lo stato di *compliance* allo stesso, eventualmente evidenziando le azioni in corso o pianificate.

Si segnala che PRELIOS o sue controllate aventi rilevanza strategica non sono soggette a disposizioni di legge non italiane che influenzino la struttura di *corporate governance* della Società. Si evidenzia, peraltro, che le controllate Prelios SGR S.p.A. (società di gestione del risparmio) e Prelios Credit Servicing S.p.A. (intermediario finanziario iscritto all'elenco di cui all'art. 107 del Testo Unico Bancario) sono soggette a vigilanza di Banca d'Italia e come tali applicano la specifica disciplina, anche in materia di *governance*, vigente per tali società.

Con specifico riferimento al nuovo Codice di Autodisciplina delle società quotate emanato da Borsa Italiana S.p.A. nel dicembre 2011, si rammenta che gli emittenti sono stati invitati ad applicare le modifiche apportate al Codice entro la fine dell'esercizio 2012, informandone il mercato con la relazione sul governo societario da pubblicarsi nel corso dell'esercizio successivo.

Fanno eccezione le modifiche che hanno effetto sulla composizione del consiglio di amministrazione o dei relativi comitati, per le quali il Codice prevede un periodo transitorio più ampio.

A tal proposito, il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 2 marzo 2012 – rilevando la già prevalente e sostanziale *compliance* del modello di governo societario applicato con le nuove previsioni – ha deliberato di aderire al nuovo Codice approvando nel corso dell'esercizio alcuni adeguamenti di *governance* per una piena *compliance* alle novità introdotte dal Codice stesso.

Tra i documenti fondamentali della *corporate governance* di PRELIOS si segnalano:

- lo Statuto;
- il Regolamento Assembleare;
- il Codice Etico e le Linee di Condotta, parte integrante del Modello Organizzativo adottato ai sensi del D.Lgs. 231/01;

- la Procedura per le operazioni con parti correlate;
- la Procedura sui flussi informativi verso consiglieri e sindaci;
- il Codice di comportamento in materia di operazioni immobiliari;
- la Procedura per la gestione e la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate e relativo registro delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate;
- il *Memorandum* in materia di *internal dealing*.

Per favorire la più ampia conoscenza possibile del modello di *corporate governance* adottato dalla Società, i documenti sopra indicati sono integralmente disponibili sul Sito nella sezione *Corporate Governance*.

Si segnala, infine, che la Società – in via volontaria – dà evidenza nella relazione finanziaria semestrale degli aggiornamenti e delle integrazioni al proprio sistema di governo societario rispetto a quanto contenuto nella relazione annuale.

4. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

4.1. NOMINA E SOSTITUZIONE (ex art. 123 bis, comma 1, lettera I, TUF)

Per la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione, lo Statuto ha previsto, sin dal 2004, il c.d. “meccanismo del voto di lista” – secondo un procedimento trasparente e conforme a quanto normativamente richiesto dall’art. 147-ter del TUF – allo scopo di favorire una sempre maggiore partecipazione di soggetti indicati dalla c.d. minoranza alla vita sociale, riservando appunto a quest’ultima un quinto degli amministratori.

Si segnala che a seguito dell’entrata in vigore della Legge 12 luglio 2011 nr. 120 (che ha modificato l’art. 147-ter del TUF), a partire dall’agosto 2012, il riparto degli amministratori da eleggere nelle società quotate deve essere effettuato in base a un criterio che assicuri il rispetto dell’equilibrio tra i generi⁽⁷⁾.

Al riguardo, l’Assemblea Straordinaria degli azionisti del 17 aprile 2012 ha approvato alcune modifiche statutarie onde assicurare il rispetto di tale principio. In particolare, si prevede che, al fine di assicurare l’equilibrio tra generi in conformità alla disciplina pro-tempore vigente, in ciascuna lista presentata, recante un numero di candidati pari o superiori a tre, almeno un terzo (arrotondato per eccesso all’unità superiore qualora non risulti un numero intero) di tali candidati deve appartenere al genere meno rappresentato. Si evidenzia che la Società ha applicato in via anticipata la percentuale minima richiesta dalla disciplina prevista a regime.

Le liste possono essere presentate da soci che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di azioni rappresentanti almeno il 2% del capitale sociale avente diritto di voto nell’Assemblea ordinaria ovvero la minore misura richiesta dalla disciplina regolamentare emanata dalla Consob⁽⁸⁾ e devono essere depositate presso la sede sociale almeno 25 giorni prima di quello fissato per l’Assemblea in unica convocazione.

All’atto del deposito della lista, devono essere presentati i *curricula vitae* relativi ai singoli candidati, oltre alle dichiarazioni di accettazione della candidatura, con attestazione dell’inesistenza di cause di ineleggibilità o incompatibilità, nonché dell’esistenza dei requisiti che fossero prescritti per la carica, e con l’eventuale indicazione dell’idoneità dei medesimi a qualificarsi come indipendenti.

All’elezione del Consiglio di Amministrazione si procede come di seguito precisato:

- dalla lista che avrà ottenuto la maggioranza dei voti espressi dai soci saranno tratti, nell’ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, i quattro quinti degli amministratori da eleggere, con arrotondamento, in caso di numero frazionario, all’unità inferiore;
- i restanti amministratori saranno tratti dalle altre liste, a tal fine i voti ottenuti dalle liste stesse saranno divisi successivamente per numeri interi progressivi da uno fino al numero degli amministratori ancora da eleggere.

L’individuazione degli amministratori di cui alla lettera b) che precede avviene mediante l’applicazione di uno specifico calcolo per quozienti e risulteranno eletti coloro che avranno ottenuto i quozienti più elevati.

Nel caso in cui più candidati abbiano ottenuto lo stesso quoziente, risulterà eletto il candidato della lista che non abbia ancora eletto alcun amministratore o che abbia eletto il minor numero di amministratori.

Nel caso in cui nessuna di tali liste abbia ancora eletto un amministratore ovvero tutte abbiano eletto lo stesso numero di amministratori, nell’ambito di tali liste risulterà eletto il candidato di quella che abbia ottenuto il maggior numero di voti.

In caso di parità di voti di lista e sempre a parità di quoziente, si procederà a nuova votazione da parte dell’intera assemblea risultando eletto il candidato che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

(7) Consob con delibera nr. 18098 dell’ 8 febbraio 2012 ha emanato il relativo regolamento attuativo modificando il Regolamento Emittenti.

(8) Ai sensi dell’art. 144-quater del Regolamento Emittenti, Consob – con delibera nr. 18452 del 30 gennaio 2013 – ha stabilito nel 4,5% la quota di partecipazione applicabile alla Società.

Qualora l'applicazione del meccanismo del voto di lista non assicuri il numero minimo di amministratori appartenenti al genere meno rappresentato previsto dalla normativa, di legge e/o regolamentare, il candidato appartenente al genere più rappresentato eletto indicato con il numero progressivo più alto nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal candidato appartenente al genere meno rappresentato non eletto della stessa lista secondo l'ordine progressivo di presentazione e così via, lista per lista, sino a completare il numero minimo di amministratori appartenenti al genere meno rappresentato.

Qualora l'applicazione del meccanismo del voto di lista non assicuri il numero minimo di amministratori indipendenti previsto dalla normativa, di legge e/o regolamentare, il candidato non indipendente eletto indicato con il numero progressivo più alto nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal candidato indipendente non eletto della stessa lista secondo l'ordine progressivo di presentazione e così via, lista per lista, sino a completare il numero minimo di amministratori indipendenti, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente.

La perdita dei requisiti di indipendenza in capo ad un amministratore non costituisce causa di decadenza dalla carica qualora permanga in seno al Consiglio di Amministrazione il numero minimo di componenti – previsto dalla normativa, di legge e/o regolamentare – in possesso dei requisiti di indipendenza.

Si segnala, infine, che la Società non è soggetta a particolari normative di settore con particolare riferimento alla rappresentanza delle minoranze azionarie o al numero e caratteristiche degli amministratori indipendenti.

- **Piani di successione**

Nel corso dell'esercizio 2012, il Consiglio – previo esame del "Comitato per il Controllo Interno, per i Rischi e per la *Corporate Governance*" – ha valutato di non adottare un piano di successione degli amministratori esecutivi, come richiesto dal Codice di Autodisciplina (art. 5.C.2) tenuto conto della rilevanza dell'Operazione Straordinaria e dei conseguenti previsti effetti che potrà comportare sui vigenti assetti partecipativi della Società e, in generale, sull'organizzazione societaria anche con riferimento alla *management*.

4.2. COMPOSIZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d) TUF)

Il Consiglio di Amministrazione in carica – nominato dall'Assemblea in data 21 aprile 2011 ed espressione della unica lista presentata dagli azionisti Camfin S.p.A., Mediobanca S.p.A., Edizione S.r.l., Assicurazioni Generali S.p.A., Intesa SanPaolo S.p.A. e Massimo Moratti, aderenti all'accordo parasociale relativo alle azioni Prelios sottoscritto in data 25 ottobre 2010 e successivamente rinnovato fino al 25 ottobre 2013 – è attualmente composto da 13 componenti.

Tutti gli Amministratori in carica sono stati nominati per la prima volta dall'Assemblea del 21 aprile 2011 ad eccezione del Presidente Signor Marco Tronchetti Provera (nominato per la prima volta in data 16 maggio 1991), del Vice Presidente Signor Enrico Parazzini (nominato per la prima volta in data 28 maggio 2010), dell'Amministratore Delegato Signor Sergio Iasi (nominato per la prima volta in data 13 novembre 2012), degli Amministratori indipendenti Signori Carlo Emilio Croce, Valter Lazzari e Dario Trevisan (rispettivamente nominati per la prima volta in data 25 gennaio 2006, 5 marzo 2009 e 6 maggio 2003) e dell'Amministratore non esecutivo Signor Jacopo Franzan (nominato per la prima volta in data 14 aprile 2008).

Si rammenta che, a seguito delle intervenute dimissioni in data 11 novembre 2011 da parte del Signor Giulio Malfatto, l'Assemblea degli azionisti del 17 aprile 2012 ha deliberato di ridurre da 15 a 14 il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

A seguito poi delle successive intervenute dimissioni, in data 11 ottobre 2012, del Signor Davide Malacalza e, in data 13 novembre 2012, del Signor Paolo Massimiliano Bottelli, il Consiglio di Amministrazione – ai sensi dell'art. 2386, comma 1, del Cod. civ. – ha nominato, in data 13 novembre 2012, il Signor Sergio Iasi Consigliere della Società demandando all'Assemblea degli azionisti convocata per il 18 dicembre 2012 ogni determinazione in merito all'ulteriore seggio vacante in seno al Consiglio.

Il Consiglio, quindi, ha proceduto in data 3 dicembre 2012 ad attribuire nuove cariche sociali conferendo al Signor Enrico Parazzini (già Amministratore Delegato *Finance*) la carica di Vice Presidente e al Signor Sergio Iasi la carica di Amministratore Delegato.

L'Assemblea degli azionisti del 18 dicembre 2012 ha poi deliberato di ridurre ulteriormente a 13 il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione confermando la nomina del Signor Sergio Iasi. Al medesimo, in pari data, è stata altresì confermata la carica di Amministratore Delegato da parte del Consiglio di Amministrazione.

La composizione del Consiglio è indicata nella Tabella 1 in appendice alla Relazione, nella quale è indicata tra l'altro, per ciascun componente la qualifica (esecutivo, non esecutivo, indipendente) e il ruolo ricoperto all'interno del Consiglio.

Per le caratteristiche personali e professionali di ciascun amministratore, si fa rinvio ai rispettivi *curricula vitae* pubblicati sul Sito.

A seguito dell'approvazione definitiva da parte del Consiglio dell'Operazione Straordinaria, tutti gli Amministratori di Prelios hanno ritenuto di rassegnare le proprie dimissioni in data 27 marzo 2013, con effetto dal termine della prossima Assemblea degli Azionisti chiamata, tra l'altro, ad approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012.

Tale decisione è conseguita dalla circostanza per cui l'esecuzione della citata Operazione Straordinaria determinerà una modifica dell'attuale compagine sociale di Prelios e, pertanto, gli Amministratori hanno ritenuto che fosse nel miglior interesse della Società consentire agli azionisti della stessa di poter nominare i componenti dell'organo amministrativo senza attendere la naturale scadenza del mandato che sarebbe avvenuta con l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2013.

Si segnala che – al fine di agevolare gli azionisti in sede di presentazione delle liste e per la successiva nomina degli amministratori – nella Relazione degli Amministratori sullo specifico argomento posto all'ordine del giorno della prossima Assemblea (pubblicata sul Sito, sezione *corporate governance*) è, tra l'altro, espresso il parere degli Amministratori dimissionari circa l'ideale composizione del Consiglio e le caratteristiche professionali che dovrebbero possedere i candidati in relazione al modello di *business* della Società, alla complessità e specificità del settore di attività in cui essa opera, tenendo anche conto delle condizioni stabilite per il perfezionamento dell'Operazione Straordinaria, tra le quali la nomina del Dott. Sergio Iasi e dell'Ing. Massimo Caputi, rispettivamente, quali Amministratore Delegato e Vice-Presidente (con delega allo sviluppo), nel rispetto in ogni caso della disciplina dell'equilibrio tra generi.

Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre società

In relazione alle previsioni di cui all'art. 1.C.3. del Codice, il Consiglio di PRELIOS, in data 7 novembre 2007, ha definito (e successivamente confermato) i criteri generali circa il numero massimo di incarichi che possono essere ricoperti dagli amministratori considerando – in linea di principio – non compatibile con lo svolgimento dell'incarico di Amministratore della Società il ricoprire l'incarico di consigliere o sindaco in più di 5 società, diverse da quelle soggette a direzione e coordinamento di PRELIOS ovvero da essa controllate o a essa collegate, quando si tratti di società:

- (i) quotate ricomprese nell'indice FTSE MIB (o anche in equivalenti indici esteri);
- (ii) operanti in via prevalente nel settore finanziario nei confronti del pubblico (iscritte nell'Albo Unico degli intermediari finanziari di cui all'articolo 106 del D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385), ivi comprese le società di gestione del risparmio;
- (iii) che svolgano attività bancaria o assicurativa.

Il Consiglio ha, inoltre, considerato incompatibile con lo svolgimento dell'incarico di Amministratore della Società il fatto che uno stesso Amministratore ricopra un numero di incarichi esecutivi superiore a 3 in società di cui *sub* (i), (ii) e (iii).

Gli incarichi ricoperti in più società appartenenti ad un medesimo gruppo sono considerati quale unico incarico, con prevalenza dell'incarico esecutivo su quello non esecutivo.

Resta, in ogni caso, ferma la facoltà per il Consiglio di effettuare una diversa valutazione, che viene resa pubblica nell'ambito della relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari; a tal fine, possono essere considerati gli incarichi di amministratore o sindaco in società anche estere, o che non abbiano le caratteristiche sopra indicate, tenuto conto della dimensione, dell'organizzazione, nonché dei rapporti partecipativi sussistenti fra le diverse società e della partecipazione dei consiglieri ai comitati costituiti all'interno del Consiglio.

Sulla base delle informazioni rese dagli interessati, risulta che tutti gli Amministratori in carica siano in linea con i criteri adottati.

Si segnala che in occasione del rinnovo del Consiglio di Amministrazione da parte dell'Assemblea del 21 aprile 2011, i Soci (ove intenzionati a presentare liste per la nomina degli Amministratori ai sensi di Statuto) sono stati opportunamente invitati a prendere visione del citato orientamento.

Tale invito è stato altresì rinnovato in previsione della prossima Assemblea dell'8 maggio 2013, chiamata altresì a esprimersi in merito alla nomina dei componenti il nuovo Consiglio di Amministrazione della Società.

In allegato alla Relazione, si riportano i principali incarichi ricoperti dagli Amministratori in società diverse da quelle appartenenti al Gruppo PRELIOS (art. 1.C.2. del Codice).

Induction Programme

Nell'ambito di quanto previsto dal criterio applicativo 2.C.2. del Codice, sono stati effettuati specifici incontri degli Amministratori in carica, successivamente alla loro nomina, con il *management* del Gruppo PRELIOS, volti a fornire una adeguata conoscenza del settore di attività in cui opera il Gruppo, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione nonché del quadro normativo di riferimento. In particolare, l'alta frequenza del numero delle riunioni consiliari e dei comitati tenutesi nel corso del 2012 (complessivamente 13 riunioni consiliari, 5 riunioni del Comitato per la Remunerazione, 9 riunioni del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* nonché 3 riunioni del Comitato Rischi), ha permesso agli Amministratori di proseguire e approfondire, durante il loro mandato, tale conoscenza, con specifico riferimento all'evoluzione aziendale e alla normativa applicabile.

4.3. RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione riveste un ruolo centrale e di indirizzo strategico nella gestione della Società e, pertanto, svolge tutti i compiti per esso previsto dall'art. 1.C.1. del Codice.

In particolare, l'organo amministrativo:

- esamina e approva i piani strategici, industriali e finanziari dell'emittente e del gruppo di cui esso sia a capo, monitorandone periodicamente l'attuazione, di regola in occasione dell'esame dei dati contabili di periodo; definisce il sistema di governo societario dell'emittente e la struttura del gruppo. Al riguardo, il Consiglio ha approvato il Piano Strategico 2013-2016 e nel corso dell'esercizio 2012 ha esaminato e, di volta in volta, assunto le conseguenti determinazioni relativamente all'Operazione Straordinaria;
- definisce la natura e il livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici dell'emittente. Nel 2012 e fino alla Data della Relazione, tale attività è stata effettuata con il supporto del Comitato Rischi (fino al suo superamento avvenuto in data 28 agosto 2012 di cui *infra*) e del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, in occasione delle frequenti riunioni consiliari tenutesi. Si evidenzia che, con l'avvio dell'Operazione Straordinaria, l'attività si è concentrata sullo sviluppo di tale operazione, attesa l'importanza chiave con riferimento alle principali aree di rischio, relative alla necessità di rafforzamento patrimoniale e finanziario del Gruppo Prelios e di riequilibrio della sua struttura finanziaria complessiva;
- valuta l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile dell'emittente nonché quello delle controllate aventi rilevanza strategica, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; le controllate considerate di rilevanza strategica sono Prelios SGR, Prelios Credit Servicing, Prelios Property & Project Management e Prelios Agency. Con riferimento all'esercizio 2012 e fino alla Data della Relazione tale attività è effettuata ed è tuttora in corso di implementazione e affinamento, tenuto anche conto dell'Operazione Straordinaria e dei relativi effetti;
- esamina periodicamente, di regola almeno trimestralmente, l'attività svolta dagli amministratori esecutivi nell'esercizio delle deleghe loro conferite. Nel 2012, tale attività si è svolta mediamente con cadenza mensile in occasione delle riunioni consiliari (nel corso del 2012 si sono, infatti, tenute 13 riunioni, di cui *infra*). Si segnala, infine, che il Consiglio ha da tempo definito un'apposita Procedura interna al fine di favorire, in generale, una ordinata organizzazione dei flussi informativi verso i Consiglieri e Sindaci. (In proposito si rinvia al par. 4 della Relazione);
- valuta il generale andamento della gestione, tenendo in considerazione, in particolare, le informazioni ricevute dagli organi delegati, nonché confrontando, periodicamente, i risultati conseguiti con quelli programmati. Prima dell'esame del progetto di bilancio 2012, il Consiglio, nella riunione tenutasi in data 27 marzo 2013, ha altresì esaminato l'*Impairment del goodwill* e degli *intangibles* – sulla base della procedura ad hoc all'uopo adottata e tenuto conto dell'attività già svolta in sede di approvazione dei risultati al 30 settembre 2012, quando è stato effettuato l'*Impairment Test* sulla base delle assunzioni delle linee guida del Piano Strategico 2013-2016 – previo parere favorevole del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*. Per maggiori dettagli si fa rinvio alle note esplicative al bilancio;
- delibera in merito alle operazioni dell'emittente e delle sue controllate, quando tali operazioni abbiano un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per l'emittente stesso; a tal fine, ha stabilito criteri generali per individuare le operazioni di significativo rilievo, come definiti nella Procedura sui flussi informativi verso consiglieri e sindaci;
- esprime agli azionisti, prima della nomina del nuovo consiglio, orientamenti sulle figure professionali la cui presenza in consiglio sia ritenuta opportuna. Nell'ambito dell'annuale *Board Performance Review* per il 2012, è stato espressamente richiesto agli Amministratori il proprio orientamento circa le figure professionali la cui presenza è giudicata opportuna in seno al Consiglio, da cui è emerso che la composizione del Consiglio è considerata equilibrata come profili di competenze attualmente presenti, rilevando solo l'opportunità di un maggior equilibrio tra generi;
- fornisce informativa nella Relazione: (i) sulla propria composizione, indicando per ciascun componente la qualifica (esecutivo, non esecutivo, indipendente) il ruolo ricoperto all'interno del Consiglio (ad esempio presidente o *chief executive officer*), le principali caratteristiche professionali nonché l'anzianità di carica dalla prima nomina; (ii) sul numero e sulla durata media delle riunioni del consiglio e del comitato esecutivo, ove presente, tenutesi nel corso dell'esercizio nonché sulla relativa percentuale di partecipazione di ciascun amministratore; (iii) sulle modalità di svolgimento del processo di valutazione della *Board Performance Evaluation*;
- al fine di assicurare la corretta gestione delle informazioni societarie, adotta, su proposta dell'Amministratore Delegato o del Presidente del Consiglio di Amministrazione, una procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti e informazioni riguardanti l'emittente, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate. (Si rinvia per maggiori dettagli a quanto illustrato al par. 5 della Relazione);
- effettua, almeno una volta all'anno, una valutazione sul funzionamento del Consiglio stesso e dei suoi comitati nonché sulla loro dimensione e composizione, tenendo anche conto di elementi quali le caratteristiche professionali, di esperienza, anche manageriale, e di genere dei suoi componenti, nonché della loro anzianità di carica (*Board Performance Evaluation*). A tale ultimo proposito, il Consiglio ha svolto le relative attività per l'esercizio 2012 ed i risultati emersi sono stati valutati dal Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* nonché, in data 27 marzo 2013, allo stesso Consiglio. Al riguardo, si evidenzia che per l'anno 2012 il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* ha effettuato direttamente l'attività di *Board Performance Evaluation*. L'attività è stata svolta mediante (i) la predisposizione di un questionario, con focus sulle tematiche di rilievo risultanti dalle precedenti autovalutazioni; (ii) la raccolta dei questionari compilati dagli Amministratori assicurando in ogni caso l'anonimato delle relative risposte; (iii) la predisposizione di un report di analisi da parte della Funzione *Internal Audit*, anche comparando i risultati delle precedenti autovalutazioni. Le risultanze sono state, quindi, presentate, come di consueto, in occasione del Consiglio di Amministrazione che ha esaminato il progetto di bilancio 2012 previa valutazione del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, dalla quale è emerso in estrema sintesi: (i) una generale valutazione di equilibrio riguardo alla composizione del Consiglio, evidenziando tuttavia la necessità di aumentare la quota del genere meno rappresentato⁽⁹⁾; (ii) un giudizio molto positivo sul funzionamento del Consiglio; (iii) una più che positiva valutazione in merito all'efficacia di trattazione degli argomenti strategici; (iv) un'ampia soddisfazione riguardo all'adesione al Codice ed alle modalità di trattazione e gestione delle tematiche di *Corporate Governance*; (v) un più che positivo giudizio circa l'attività dei Comitati.

(9) Come evidenziato in precedenza, si segnala che l'Assemblea Straordinaria degli azionisti del 17 aprile 2012 ha approvato le modifiche statutarie necessarie ad assicurare il rispetto del principio dell'equilibrio tra generi, prevedendo che in ciascuna lista presentata, recante un numero di candidati pari o superiori a tre, almeno un terzo di tali candidati (arrotondato per eccesso all'unità superiore qualora non risulti un numero intero) deve appartenere al genere meno rappresentato, con ciò applicando in via anticipata la percentuale minima richiesta dalla disciplina prevista a regime.

Lo Statuto (artt. 14, 15, 16 e 17) disciplina le regole di funzionamento e svolgimento delle riunioni del Consiglio ⁽¹⁰⁾. Benchè non sia prevista una cadenza minima delle riunioni, è prassi che il Consiglio venga convocato in conformità alle disposizioni di Borsa Italiana ⁽¹¹⁾ e almeno 4 volte all'anno, per l'approvazione delle situazioni contabili di periodo. Gli Amministratori si riuniscono, inoltre, su iniziativa del Presidente o su richiesta degli Amministratori stessi, anche per riunioni di carattere informale in cui trattare specifiche tematiche che rendano opportuno lo svolgimento di sessioni dedicate per un maggior approfondimento, anche al fine di migliorare la conoscenza degli Amministratori sul *business* della Società, sull'evoluzione degli scenari e mercati di riferimento e sulle specifiche dinamiche aziendali.

Le convocazioni del Consiglio avvengono mediante lettera raccomandata, telegramma, telefax o posta elettronica inviati almeno 5 giorni prima (o, in caso di urgenza, almeno 6 ore prima) di quello dell'adunanza, a ciascun Amministratore e Sindaco effettivo.

Le adunanze del Consiglio possono essere tenute con mezzi di telecomunicazione, fatti salvi i casi in cui – per ragioni di riservatezza – il Presidente si avvalga della facoltà di stabilire lo svolgimento delle riunioni solo di persona, provvedendo a comunicarlo preventivamente. In tal caso, devono essere assicurate (i) la partecipazione al dibattito e (ii) la parità informativa di tutti gli intervenuti. La riunione si considera tenuta nel luogo in cui si devono trovare, simultaneamente, il Presidente e il Segretario. Per la validità delle deliberazioni del Consiglio è necessaria la presenza della maggioranza degli Amministratori in carica ed occorre il voto favorevole della maggioranza dei voti espressi. A parità di voti prevarrà il "partito" a cui accede il Presidente.

Gli Amministratori – unitamente al Collegio Sindacale – ricevono di norma tempestivamente e con sufficiente anticipo la documentazione e le informazioni necessarie per potersi esprimere con consapevolezza sugli argomenti sottoposti al loro esame. Di regola, la documentazione viene inviata contestualmente alla convocazione ⁽¹²⁾ della riunione consiliare, con la sola eccezione di quei documenti che – per la particolare riservatezza delle tematiche relative, per il fatto che si riferiscono ad attività ancora in corso o per altri straordinari motivi – non sia possibile disporre a quella data.

Al riguardo, è in ogni caso sempre assicurata una esauritiva e chiara informazione sulle materie da trattare (anche tramite note di sintesi ove la documentazione messa a disposizione sia voluminosa o complessa) per garantire l'assunzione di decisioni consapevoli.

Alle riunioni consiliari intervengono – su invito – quei dirigenti della Società e/o delle principali società controllate aventi rilevanza strategica (di regola Amministratori Delegati, Direttori Generali ed altri Direttori) o soggetti terzi (normalmente consulenti della Società) la cui partecipazione sia, di volta in volta, necessaria o anche opportuna in relazione agli argomenti all'ordine del giorno, allo scopo di fornire al Consiglio quelle informazioni o dettagli richiesti per le deliberazioni di competenza dell'organo consiliare.

È prassi consolidata che a tutte le riunioni partecipi il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari della Società.

Le deliberazioni del Consiglio, anche se assunte in adunanze tenute mediante mezzi di telecomunicazione, sono trascritte nell'apposito libro; ogni verbale è firmato dal Presidente e dal Segretario della riunione. Le relative copie ed estratti, che non siano fatti in forma notarile, sono certificati conformi dal Presidente.

Nell'anno 2012, si sono tenute complessivamente 13 riunioni del Consiglio di Amministrazione. La percentuale complessiva di partecipazione degli Amministratori alle riunioni è stata pari a circa il 94,64%. La durata media delle riunioni è stata pari a circa 1 ora e mezza.

Nel corso del 2013 sono previste almeno 4 riunioni consiliari come da calendario diffuso tramite il comunicato stampa del 30 gennaio 2013.

* * *

Con riferimento allo svolgimento di possibili attività in concorrenza da parte degli Amministratori, tenuto conto che lo Statuto vigente di PRELIOS dispone all'art. 12.16 che *"fino a contraria deliberazione dell'assemblea, gli amministratori non sono vincolati dal divieto di cui all'articolo 2390 del Codice Civile"*, è stato stabilito che ciascun Amministratore informi il Consiglio, all'atto dell'accettazione della nomina, di eventuali attività esercitate in concorrenza con la Società e, successivamente, di ogni modifica rilevante, per le conseguenti valutazioni ed iniziative.

Nel corso del 2012, non sono stati segnalati o rilevati casi rientranti in tale disciplina.

(10) Il Presidente convoca il Consiglio e ne regola lo svolgimento dei lavori, curando che agli Amministratori vengano fornite con ragionevole anticipo – ove possibile e non sussistano casi di necessità ed urgenza – la documentazione e le informazioni necessarie per consentire agli stessi di esprimersi con consapevolezza sulle materie poste all'ordine del giorno, e provvede, altresì, anche avvalendosi delle competenti funzioni interne, a comunicare agli Amministratori, e – se del caso – a discuterne, le principali novità legislative e regolamentari che riguardano la Società e gli organi sociali. In particolare, il Consiglio si riunisce su iniziativa del Presidente o di chi ne fa le veci nella sede della Società od in quell'altro luogo che viene fissato dalla lettera d'invito (purché in Italia o nei Paesi dell'Unione Europea), ogni qualvolta esso lo creda opportuno nell'interesse sociale, o quando ne sia fatta richiesta da uno degli Amministratori Delegati oppure da un quinto degli Amministratori in carica o da almeno due Sindaci effettivi. Tuttavia, il Consiglio può validamente deliberare anche in assenza di formale convocazione, ove siano presenti tutti i suoi membri e tutti i Sindaci effettivi in carica.

(11) Vedasi art. 2.6.2, comma 1, lettera c), del Regolamento di Borsa.

(12) Ai sensi di Statuto (art 14.4) il Consiglio è convocato almeno 5 giorni prima (o, in caso di urgenza, almeno sei ore prima) dell'adunanza.

4.4. ORGANI DELEGATI

Amministratori Delegati

Come in precedenza anticipato, a seguito delle intervenute dimissioni, in data 13 novembre 2012, del Signor Paolo Massimiliano Bottelli dalla carica di Consigliere, Amministratore Delegato e Direttore Generale della Società, il Consiglio di Amministrazione ha individuato nel Consigliere Signor Sergio Iasi il nuovo Amministratore Delegato della Società.

In conformità alle previsioni del Codice ed in linea con la *best practice*, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di:

- di delegare all'Amministratore Delegato Signor Sergio Iasi tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione (con la sola eccezione (i) delle materie non delegabili ai sensi dell'art. 2381, comma 4, del Codice Civile e (ii) di quelle indicate all'art. 18, comma 2, dello Statuto Sociale), fissando – ai soli fini interni nei rapporti con il Consiglio di Amministrazione e, quindi, senza rilievo nei rapporti verso terzi – alcuni limiti massimi (a seconda della tipologia di operazioni), il cui superamento comporterà la competenza del Consiglio di Amministrazione della Società o la firma congiunta con il Vice Presidente, ove nominato (in sintesi, relativamente a operazioni di vendita e acquisto di strumenti finanziari e partecipazioni in società; acquisto e vendita di beni immobili; mutui, finanziamenti e linee di credito; finanziamenti, versamenti e operazioni di aumento di capitale a favore di società partecipate; rilascio di garanzie reali e/o di garanzie personali; in generale con un limite massimo di valore di Euro 30 milioni);
- di individuare nel Signor Sergio Iasi, nella sua qualità di Amministratore Delegato, quale "Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi", con le attribuzioni delle relative responsabilità previste dal Codice di Autodisciplina (art. 7.C.4.).

La struttura di poteri sopra delineata, nel garantire comunque la centralità di ruolo del Consiglio di Amministrazione, è finalizzata ad attuare un sistema di deleghe adeguato al modello di *business* della Società, con un'opportuna ripartizione di competenze e in grado di assicurare efficacia operativa in un mercato di riferimento dove la rapidità di azione è presupposto necessario per poter cogliere le migliori opportunità di *business*.

L'Amministratore Delegato Signor Sergio Iasi è stato altresì:

- individuato quale Datore di Lavoro del personale dipendente della Società, con le connesse responsabilità derivanti dal Testo Unico sulla Sicurezza (sia per quanto riguarda i lavoratori dipendenti che con riferimento ai cantieri);
- delegato in materia ambientale e urbanistico-edilizia (sia per l'attività svolta dalla Società presso tutte le unità immobiliari di proprietà o utilizzate dalla stessa che per i beni immobili di terzi o utilizzati da terzi per i quali la Società abbia assunto mandati);
- designato quale legale rappresentante in materia di *privacy* (sia rispetto ai dati personali di cui la Società è titolare sia per quelli che sono stati affidati alla Società da terzi titolari),

con piena e illimitata autonomia gestionale e di spesa. Le relative funzioni sono state, quindi, delegate – in conformità alla normativa applicabile – ai responsabili di specifiche aree operative, in possesso dei necessari requisiti.

In linea con le raccomandazioni del Codice (art. 2.C.5), si segnala, infine, che l'Amministratore Delegato in carica (*Chief Executive Officer*) non ha incarichi di amministratore di altra società emittente di cui sia *Chief Executive Officer* un Amministratore della Società (c.d. *interlocking directorate*).

Presidente

Nel seno del Consiglio vengono nominati un Presidente, qualora non vi abbia già provveduto l'Assemblea, ed eventualmente uno o più Vice Presidenti. Nel caso di assenza del Presidente, la presidenza delle riunioni è assunta, nell'ordine, dal Vice Presidente e Amministratore Delegato, ove nominato, da un Vice Presidente o da un Amministratore Delegato; qualora vi siano due o più Vice Presidenti o Amministratori Delegati, la presidenza compete rispettivamente al più anziano di età. Il Consiglio nomina un Segretario che può essere scelto anche all'infuori dei suoi membri.

Al Presidente del Consiglio in carica Signor Marco Tronchetti Provera – in linea con la *best practice* internazionale e comunitaria, adottata anche dal Codice (art. 2.P.4.) – non sono state attribuite deleghe gestionali e, pertanto, è da qualificarsi come "amministratore non esecutivo", ai sensi dell'art. 2 del Codice, ma "non indipendente" (ai sensi dell'art. 3 del Codice) in considerazione della carica di Presidente – con deleghe operative – assunta in Camfin S.p.A. nonché della partecipazione detenuta nella stessa Camfin S.p.A., primo azionista di riferimento della Società.

Vice Presidente

Il Consiglio di Amministrazione, in data 3 dicembre 2012, ha altresì deliberato di nominare il Signor Enrico Parazzini (previa revoca della carica di Amministratore Delegato *Finance* e dei poteri conferiti) Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, ad esso conferendo delega per seguire lo sviluppo dell'Operazione Straordinaria.

Informativa al Consiglio

Conformemente a quanto previsto dall'art. 18 dello Statuto (che riprende, nel testo, quanto prescritto dall'art. 150, comma 1, del TUF), il Consiglio ed il Collegio Sindacale – fatte salve le ipotesi in cui alcune operazioni o attività vengano preventivamente sottoposte per approvazione all'organo amministrativo – sono destinatari di un flusso informativo continuativo e tempestivo, e comunque almeno di trimestre in trimestre, sull'attività svolta, sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e dalle società controllate, nonché sulle operazioni atipiche, inusuali, con parti correlate o, comunque, in potenziale conflitto di interesse, fornendo tutti gli elementi necessari per l'apprezzamento delle operazioni stesse.

Al fine di favorire l'ordinata organizzazione del flusso informativo, sin dal 2002, la Società si era dotata di una apposita Procedura (*"Procedura per l'adempimento degli obblighi di cui all'art. 150, comma primo, D.lgs. n. 58 del 1998"*) che definiva le regole da seguire per l'adempimento – su base trimestrale – degli obblighi informativi di cui al citato art. 150 del TUF, in merito alle attività svolte dagli Amministratori esecutivi, sia nell'esercizio delle deleghe loro attribuite e sia nell'ambito dell'esecuzione di operazioni deliberate dal Consiglio medesimo e, più in generale, sull'attività svolta.

Al riguardo, il Consiglio di Amministrazione del 4 marzo 2011, previo parere favorevole del Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance*, ha provveduto ad adeguare opportunamente la Procedura (ora ridenominata *"Procedura sui flussi informativi verso consiglieri e sindaci"*), anche per tener conto dell'adozione (in data 3 novembre 2010) di un'autonoma procedura in materia di operazioni con parti correlate di cui *infra*.

Il testo integrale della Procedura sui flussi informativi verso consiglieri e sindaci è disponibile sul Sito alla sezione *corporate governance*.

4.5. ALTRI CONSIGLIERI ESECUTIVI

Il Codice definisce all'art. 2.C.1. i presupposti per cui un consigliere debba essere qualificato come "amministratore esecutivo".

Alla luce della richiamata definizione, il Consiglio ha valutato che, oltre all'Amministratore Delegato Signor Sergio Iasi, anche il Vice Presidente Signor Enrico Parazzini è da considerarsi esecutivo in relazione all'attività svolta nel precedente ruolo di Amministratore Delegato Finance e, ora, quale Vice Presidente, in forza della specifica delega attribuita.

4.6. AMMINISTRATORI INDIPENDENTI

Il Codice definisce all'art. 3.C.1. i presupposti per cui un consigliere possa essere qualificato come "amministratore indipendente".

Alla luce della richiamata definizione, il Consiglio – in occasione della nomina di ciascun interessato – ha valutato che 8 Amministratori non esecutivi (i Signori Giuseppe Angiolini, Marina Brogi, Carlo Emilio Croce, Giovanni Fiori, Valter Lazzari, Dario Trevisan, Giorgio Valerio e Giovanni Jody Vender) sono qualificabili come Amministratori indipendenti.

Ne consegue che gli Amministratori indipendenti rappresentano la maggioranza degli Amministratori in carica (nr. 8 su un totale di nr. 13 componenti il Consiglio).

Il Consiglio di Amministrazione, nella riunione immediatamente successiva alla nomina, ha provveduto a verificare la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice per i richiamati Amministratori indipendenti, nonché avuto riguardo agli ulteriori requisiti di cui all'art. 147-ter, comma 4, del TUF. L'esito delle valutazioni è stato reso noto al mercato ⁽¹³⁾.

In ottemperanza del principio 3.P.2 del Codice la citata verifica è effettuata annualmente dal Consiglio di Amministrazione, il cui esito è reso noto nell'ambito dell'annuale Relazione. L'ultima verifica è stata effettuata dal Consiglio in data 27 marzo 2013.

Si segnala che in riferimento al Consigliere Signor Dario Trevisan, la valutazione di conferma della qualifica di indipendente, nonostante sia Amministratore della Società da più di 9 anni, è stata effettuata in considerazione: (i) delle peculiarità professionali e personali del Consigliere in relazione alla sua specifica attività, (ii) del comportamento in concreto tenuto dal medesimo durante i vari mandati e (iii) dell'autovalutazione in tal senso fatta dallo stesso interessato, avuto peraltro riguardo al vantaggio apportato ai lavori del Consiglio e dei Comitati in forza della notevole esperienza maturata con riferimento alle attività della Società e alle dinamiche aziendali. L'avvenuto cambiamento nel *management* ha rappresentato, inoltre, un elemento di discontinuità tale da avvalorare ulteriormente, nella sostanza, l'assenza di possibili condizioni di influenza dell'autonomia di giudizio.

In relazione al procedimento seguito, si evidenzia che (i) la verifica è effettuata sulla base delle informazioni comunque note al Consiglio e delle specifiche dichiarazioni scritte rese in merito dagli interessati – i quali si sono impegnati ad informare tempestivamente la Società nell'eventualità di qualsiasi variazione rispetto a quanto dichiarato – e che (ii) il Collegio Sindacale ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento per la valutazione dell'indipendenza, dandone specifico riscontro nella citata riunione consiliare.

(13) Cfr. Comunicato stampa del 21 aprile 2011.

La Società ha da sempre ritenuto fondamentale la funzione degli Amministratori indipendenti al fine di garantire uno svolgimento efficace delle funzioni di alta direzione e vigilanza tipiche del Consiglio di Amministrazione.

Gli Amministratori indipendenti sono ritenuti, per numero e rispettive competenze, adeguati in relazione alle dimensioni del Consiglio di Amministrazione e all'attività svolta dalla Società e tali da consentire la costituzione dei Comitati interni al Consiglio, secondo le indicazioni del Codice.

Al riguardo, si evidenzia che il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* e il Comitato per la Remunerazione sono entrambi costituiti da soli Amministratori indipendenti, tutti diversi tra loro.

Si segnala che, in linea con le raccomandazioni del Codice (art. 3.C.6.) nel corso dell'esercizio si è tenuta, in data 2 febbraio 2012, una riunione degli Amministratori indipendenti, in cui sono stati trattati – in particolare – le principali novità del nuovo Codice di Autodisciplina e i più rilevanti aspetti di *governance* della Società.

4.7. LEAD INDEPENDENT DIRECTOR

Allo scopo di valorizzare il ruolo degli Amministratori indipendenti il Consiglio ha deciso, sin dal 9 marzo 2006, di introdurre la figura del *Lead Independent Director*.

Pur non sussistendo i presupposti previsti dal Codice⁽¹⁴⁾, si è ritenuto opportuno nominare tale figura – individuata nel Presidente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, Signor Dario Trevisan – quale punto di riferimento e coordinamento delle istanze e dei contributi dei consiglieri indipendenti.

Il *Lead Independent Director* può, inoltre, convocare – autonomamente o su richiesta di altri Consiglieri – apposite riunioni di soli Amministratori indipendenti (c.d. *Independent Directors' executive sessions*) per la discussione di tematiche di volta in volta giudicate di interesse rispetto al funzionamento del Consiglio o alla gestione dell'impresa.

5. TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE

Quanto alla gestione delle informazioni riservate, con particolare riferimento alle informazioni "privilegiate" (ovvero "*price sensitive*"), si evidenzia che la stessa è direttamente curata dall'Amministratore Delegato e con il supporto delle competenti funzioni aziendali.

Le comunicazioni all'esterno dei documenti e delle informazioni riguardanti la Società e le sue controllate vengono effettuate – sempre d'intesa con l'Amministratore Delegato – dalla Segreteria del Consiglio di Amministrazione e da *Corporate Affairs and Company Secretary* (per le comunicazioni alle Autorità ed ai soci), dalla Direzione Comunicazione (per le comunicazioni alla stampa) e dalla Funzione *Investor Relations* (per le comunicazioni dirette agli investitori istituzionali ed analisti finanziari).

L'Amministratore Delegato ed i responsabili delle funzioni sopra indicate sono costantemente in grado di raccordarsi al fine di far fronte ad eventuali urgenti necessità di comunicazioni all'esterno.

Per la comunicazione all'esterno di documenti e di informazioni, viene fatto un costante riferimento alle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia di informativa societaria, ed i comunicati stampa vengono redatti in conformità alle prescrizioni di Borsa Italiana, che ha fissato i criteri per la definizione della struttura e dei contenuti minimi dei medesimi.

Inoltre, tenuto conto delle disposizioni conseguenti al recepimento in Italia delle direttive comunitarie in materia di *market abuse*, il Consiglio, sin dal 9 marzo 2006, ha adottato un'apposita "Procedura per la gestione e la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate", il cui testo è disponibile sul Sito, sezione *Corporate Governance*.

Tale Procedura, successivamente aggiornata dal Consiglio di Amministrazione anche alla luce dell'esperienza applicativa maturata, definisce:

- i requisiti di e le responsabilità per la classificazione dell'informazione privilegiata;
- le modalità di tracciamento dell'accesso all'informazione privilegiata stessa;
- gli strumenti e le regole di tutela della riservatezza dell'informazione privilegiata;
- le disposizioni operative sulla comunicazione al mercato delle informazioni privilegiate e sui momenti di comunicazione nei confronti del pubblico e/o degli analisti/investitori. Nell'ambito della citata Procedura, è stata prevista anche – a norma dell'art. 115-bis del TUF – l'istituzione di un apposito "Registro delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate", con la fissazione dei relativi criteri di tenuta, modalità di gestione e di ricerca dati, che viene gestito in via informatica.

(14) Il criterio applicativo 2.C.3 prevede che: Il consiglio di amministrazione designa un amministratore indipendente quale lead independent director, nei seguenti casi: (i) se il presidente del consiglio di amministrazione è il principale responsabile della gestione dell'impresa (chief executive officer); (ii) se la carica di presidente è ricoperta dalla persona che controlla l'emittente.

Con specifico riferimento poi, alla disciplina di legge in materia di *Internal Dealing*, si evidenzia che la Società ha provveduto a:

- (i) individuare nei cosiddetti *Key Manager* della Società i soggetti rilevanti tenuti agli obblighi di *disclosure*, intendendosi per tali i dirigenti con responsabilità strategiche quali i Direttori Generali ed altri soggetti specificamente, di volta in volta, individuati dal Consiglio di Amministrazione in funzione del ruolo ricoperto;
- (ii) introdurre, pur in assenza di obblighi di legge o regolamentari, la previsione di un cosiddetto *black out period*, che implica per i sopracitati soggetti rilevanti di cui al precedente punto (i) l'astensione dal compimento di operazioni su azioni emesse dalla Società – od altri strumenti finanziari ad esse collegati, nonché altri strumenti finanziari quotati emessi nell'ambito del Gruppo PRELIOS – nei 20 giorni precedenti la diffusione dei dati contabili di periodo.

La Società provvede, infine, ad inviare apposita comunicazione ai predetti soggetti rilevanti, tenuti agli obblighi di *disclosure*, per fornire tutte le informazioni necessarie per adempiere a tali obblighi, redigendo anche un apposito "*Memorandum in materia di Internal Dealing*", nonché ad individuare *Corporate Affairs and Company Secretary* quale punto di riferimento dei "soggetti rilevanti" per ogni necessità in materia e quale destinatario delle comunicazioni relative alle operazioni da segnalare poi al mercato.

6. COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

In attuazione delle previsioni del Codice (art. 4) ed avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 19.3 dello Statuto, la Società ha costituito nell'ambito del proprio Consiglio:

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

aventi funzioni propositive e consultive la cui composizione e modalità di funzionamento sono conformi con quanto previsto dal Codice (art. 4.C.1.).

Si segnala che, in data 28 agosto 2012, il Consiglio ha ridefinito attività e compiti del "Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance*" (ora denominato "Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*") attribuendo allo stesso anche le funzioni conferite al Comitato Rischi che, conseguentemente, è stato superato.

Per i Comitati è stata definita una disciplina di procedure e formalità analoghe a quelle previste per il Consiglio, in particolare, per quanto riguarda le modalità di informazione sugli argomenti da discutere, sul funzionamento (costituzione, deliberazioni e relativa verbalizzazione) e partecipazione di soggetti esterni, provvedendo sempre a riferire al Consiglio alla prima riunione di questo successiva alla riunione del Comitato stesso.

Le deliberazioni dei Comitati, anche se assunte in adunanze tenute mediante mezzi di telecomunicazione, sono trascritte nell'apposito libro; ogni verbale è firmato dal Presidente e dal Segretario della riunione.

7. COMITATO PER LE NOMINE

Il Consiglio non ha ritenuto di costituire al proprio interno un Comitato per le Nomine tenuto conto che – come previsto dal criterio 4.C.2⁽¹⁵⁾ del Codice – gli Amministratori Indipendenti rappresentano la maggioranza del Consiglio di Amministrazione in carica e in considerazione dell'assetto proprietario e della capacità del voto di lista di attribuire trasparenza alla procedura di selezione ed indicazione dei candidati. Le relative funzioni sono state, pertanto, riservate all'intero Consiglio che può avvalersi del supporto del "Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*".

8. COMITATO PER LA REMUNERAZIONE

Il Comitato per la Remunerazione – in piena conformità, ed anzi, con previsione "rafforzativa" rispetto a quanto raccomandato dall'art. 6.P.3. del Codice – è composto da 3 Amministratori tutti indipendenti:

- **Giovanni Jody Vender** (Presidente);
- **Carlo Emilio Croce**;
- **Giorgio Valerio**.

in possesso di adeguata conoscenza ed esperienza in materia contabile e finanziaria o di politiche retributive.

(15) Il criterio applicativo 4.C.2 prevede che: "L'istituzione di uno o più comitati può essere evitata riservando le relative funzioni all'intero consiglio, sotto il coordinamento del presidente e alle seguenti condizioni: (i) gli amministratori indipendenti rappresentino almeno la metà del consiglio di amministrazione, con arrotondamento all'unità inferiore qualora il consiglio sia formato da un numero dispari di persone; (ii) all'espletamento delle funzioni che il Codice attribuisce ai comitati medesimi siano dedicati, all'interno delle sedute consiliari, adeguati spazi, dei quali venga dato conto nella relazione sul governo societario; (iii) limitatamente al comitato controllo e rischi, l'emittente non sia controllato da un'altra società quotata, o sottoposto a direzione e coordinamento. Il consiglio di amministrazione illustra analiticamente nella relazione sul governo societario i motivi sottesi alla scelta di non istituire uno o più comitati; in particolare, motiva adeguatamente la scelta di non istituire il comitato controllo e rischi in relazione al grado di complessità dell'emittente e al settore in cui esso opera. Inoltre il consiglio procede periodicamente a rivalutare la scelta effettuata".

Il Consiglio ha individuato i compiti attribuiti al Comitato per la Remunerazione al fine di renderli pienamente aderenti alle previsioni del Codice, prevedendo in particolare che:

- assista il Consiglio nella definizione della Politica in materia di remunerazione di Gruppo e dei relativi criteri per l'attuazione, ove adottati;
- valuti periodicamente l'adeguatezza, la coerenza complessiva e la concreta applicazione della Politica in materia di remunerazione e dei criteri per l'attuazione, ove adottati;
- con riferimento agli amministratori investiti di particolari cariche, ai direttori generali e ai dirigenti con responsabilità strategica, formuli proposte al Consiglio per:
 - la loro remunerazione, in coerenza con la Politica in materia di remunerazione e con i relativi criteri per l'attuazione, ove adottati;
 - la fissazione degli obiettivi di *performance* correlati alla componente variabile di tali remunerazioni;
 - la definizione di eventuali accordi di non concorrenza;
 - la definizione di eventuali accordi per la chiusura del rapporto anche sulla base dei principi stabiliti nella Politica in materia di remunerazione e nei relativi criteri per l'attuazione, ove adottati;
- assista il Consiglio nell'esame delle proposte all'Assemblea sull'adozione di eventuali piani di compensi basati su strumenti finanziari;
- monitori l'applicazione delle decisioni adottate dal Consiglio verificando in particolare l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di *performance* stabiliti;
- esamini e sottoponga al Consiglio un rendiconto annuale sulle remunerazioni il quale, nominativamente per i componenti degli organi di amministrazione e di controllo, per i direttori generali e in forma aggregata per i dirigenti con responsabilità strategiche:
 - fornisce un'adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione in coerenza con la Politica per la remunerazione;
 - illustra analiticamente i compensi corrisposti nell'esercizio di riferimento a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma dalla Società e da sue società controllate e/o collegate.

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione ha, inoltre, attribuito al Comitato per la Remunerazione specifica competenza a esprimersi sulle tematiche remunerative inerenti le operazioni con parti correlate alla Società, in conformità con l'apposita procedura adottata da PRELIOS di cui *infra*.

Quanto al funzionamento del Comitato per la Remunerazione, si prevede che lo stesso si riunisca ogni qualvolta il suo Presidente lo ritenga opportuno, ovvero ne sia fatta richiesta da almeno un componente, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione ovvero, ove nominato, dall'Amministratore Delegato e comunque con frequenza adeguata al corretto svolgimento delle proprie funzioni.

Funge da segretario del Comitato il Segretario del Consiglio di Amministrazione.

Di norma le riunioni del Comitato sono convocate mediante avviso inviato, anche dal Segretario, su incarico del Presidente del Comitato.

La documentazione e le informazioni disponibili (e in ogni caso, quelle necessarie) sono trasmesse a tutti i componenti del Comitato con anticipo sufficiente per esprimersi rispetto alla riunione, di regola contestualmente all'avviso di convocazione.

Per la validità delle riunioni del Comitato è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti in carica e le determinazioni sono assunte a maggioranza assoluta dei componenti presenti.

Alle riunioni del Comitato partecipa sempre il Collegio Sindacale, nonché – qualora ritenuto opportuno – altri rappresentanti della Società, di volta in volta, invitati in quanto utili o necessari in relazione alle materie da trattare.

In applicazione con quanto raccomandato dall'art. 6.C.6 del Codice, nessun Amministratore prende parte alle riunioni del Comitato in cui vengono formulate le proposte al Consiglio relative alla propria remunerazione.

Il Comitato è dotato di adeguate risorse finanziarie per l'adempimento dei propri compiti, con piena autonomia di spesa.

Può avvalersi, nell'espletamento delle proprie funzioni, di consulenti esterni previa verifica che non sussistano situazioni tali che ne compromettano l'indipendenza di giudizio.

Il Comitato ha facoltà di accedere alle informazioni e alle funzioni aziendali rilevanti per lo svolgimento dei suoi compiti, avvalendosi a tal fine del supporto del Segretario.

Nell'anno 2012 si sono tenute 5 riunioni, a cui ha partecipato anche il Collegio Sindacale, che hanno avuto una durata media di circa un'ora.

Per la percentuale di partecipazione alle riunioni da parte dei componenti del Comitato, si fa rinvio a quanto riportato alla Tabella 1.

Nel corso di tali riunioni, sono state esaminate e valutate, fornendo le relative proposte al Consiglio, le seguenti principali tematiche relative a:

- la Relazione sulla Remunerazione, redatta in ottemperanza alle disposizioni previste dalla normativa di legge e regolamentare e articolata: (i) nella Politica in materia di remunerazione successivamente approvata dal Consiglio e posta al voto consultivo dell'Assemblea del 17 aprile 2012 che ha approvato il Bilancio 2011; (ii) Resoconto sulle remunerazioni per l'esercizio 2011 dei componenti degli organi di amministrazione e controllo, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche. La citata Relazione è pubblicata sul Sito;
- i criteri di incentivazione variabile, annuale e pluriennali, per il *management* e le motivazioni per le quali non sono stati adottati;
- il trattamento remunerativo relativo al Vice Presidente e all'Amministratore Delegato in occasione del conferimento delle rispettive cariche nonché le intese raggiunte con il Signor Paolo Massimiliano Bottelli (già Amministratore Delegato e Direttore Generale della Società) a seguito delle dimissioni rassegnate in data 13 novembre 2012, anche sulla base di apposito *benchmark* e parere redatti da consulenti/professionisti indipendenti specializzati in materia.

Nel 2013 fino alla Data della Relazione si è tenuta una riunione del Comitato per la Remunerazione.

9. REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Negli ultimi anni – anche a seguito della crisi finanziaria dei mercati – è venuto via via crescendo l'interesse in tema di remunerazione degli amministratori delle società quotate (in particolare di coloro che rivestono cariche esecutive) sul quale si è concentrata l'attenzione dei regolatori, sia a livello nazionale sia nelle sedi di coordinamento internazionale, con l'obiettivo di ampliare il coinvolgimento degli azionisti nella definizione delle politiche di remunerazione e di rafforzare la trasparenza sui contenuti di tali politiche e sulla loro effettiva attuazione.

In ambito europeo vi sono state diverse iniziative comunitarie in particolare attraverso l'emanazione nel corso degli anni di "Raccomandazioni" che sono state in gran parte recepite in *primis* attraverso l'autodisciplina e, successivamente, attraverso l'avvio di un processo legislativo in materia.

Come già indicato nella Relazione per l'esercizio 2011, in ottemperanza ai dettami dell'art. 123-ter del TUF, il Consiglio di Amministrazione in data 2 marzo 2012, previo parere favorevole del Comitato per la Remunerazione, ha approvato la Relazione sulla Remunerazione, inclusiva della Politica in materia di remunerazione sottoposta poi al voto consultivo dell'Assemblea del 17 aprile 2012 che ha altresì approvato il Bilancio 2011.

Si rammenta, inoltre, che la Società – anche in ottemperanza alle previsioni del Codice – aveva già provveduto, nella riunione del Consiglio tenutasi in data 11 novembre 2011, ad approvare una Politica generale sulle remunerazioni conforme a quanto richiesto dal Codice stesso, successivamente rivista ed integrata nella più ampia Relazione sulla Remunerazione ora richiesta dalla disciplina di legge e regolamentare.

Con specifico riferimento all'esercizio 2012, il Consiglio di Amministrazione in data 27 marzo 2013, previo parere favorevole del Comitato per la Remunerazione, ha approvato la Relazione sulla Remunerazione articolata in due sezioni, e illustra segnatamente:

- a) la Politica della Società in materia di remunerazione dei componenti degli organi di amministrazione, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche nonché le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica. La Politica, con in evidenza i cambiamenti rispetto a quella approvata nell'esercizio precedente, verrà sottoposta al voto consultivo dell'Assemblea di approvazione di Bilancio 2012;
- b) il Resoconto sulle remunerazioni per l'esercizio 2012 dei componenti degli organi di amministrazione e controllo, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche, con adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione, evidenziando la coerenza con la Politica approvata nell'esercizio precedente e illustrando analiticamente i compensi corrisposti a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma dalla Società e dalle società dalla stessa controllate e/o collegate.

La richiamata Relazione sulla Remunerazione è pubblicata sul Sito sezione *corporate governance*.

Politica generale sulle remunerazioni.

Come sopra richiamato, il Consiglio di Amministrazione in data 27 marzo 2013, previo parere favorevole del Comitato per la Remunerazione, ha approvato la Relazione sulla Remunerazione da sottoporre all'Assemblea di approvazione del Bilancio 2012.

Nel rinviare per tutti gli elementi di dettaglio alla citata Relazione pubblicata sul Sito, si segnala che la Politica per la remunerazione in essa contenuta è volta ad attrarre, motivare e trattenere le risorse in possesso delle qualità professionali richieste per perseguire proficuamente gli obiettivi del Gruppo PRELIOS.

La Politica è definita al fine di allineare gli interessi del *management* con quelli degli azionisti perseguendo l'obiettivo prioritario della creazione di valore sostenibile nel medio-lungo periodo, attraverso un legame tra retribuzione e *performance* individuali e del Gruppo. In particolare, definisce le linee guida in coerenza con i criteri di seguito indicati:

- a. la componente fissa e la componente variabile sono adeguatamente bilanciate in funzione degli obiettivi strategici e della politica di gestione dei rischi della Società, tenuto anche conto del settore di attività in cui essa opera e delle caratteristiche dell'attività d'impresa concretamente svolta;
- b. sono previsti limiti massimi per le componenti variabili;
- c. la componente fissa è sufficiente a remunerare la prestazione dell'amministratore nel caso in cui la componente variabile non fosse erogata a causa del mancato raggiungimento degli obiettivi di *performance*;
- d. gli obiettivi di *performance* sono predeterminati, misurabili e collegati alla creazione di valore per gli azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo;
- e. la corresponsione di una porzione rilevante della componente variabile della remunerazione (ove siano in atto sistemi di incentivazione pluriennale) è differita di un adeguato lasso temporale rispetto al momento della maturazione; la misura di tale porzione e la durata del differimento sono coerenti con le caratteristiche dell'attività d'impresa svolta e con i connessi profili di rischio;
- f. l'indennità eventualmente prevista per la cessazione anticipata del rapporto di amministrazione o di lavoro, o per il suo mancato rinnovo, viene definita seguendo quanto previsto dalla giurisprudenza in materia ed in linea con i *benchmark* di riferimento e le *best practices* in materia e, pertanto, anche in modo tale che il suo ammontare complessivo non superi un determinato importo o un determinato numero di anni di remunerazione.

Piani di remunerazione basati su azioni.

Alla Data della Relazione, non sono vigenti piani di remunerazione basati su azioni.

Remunerazione degli amministratori esecutivi.

Come precisato nella Relazione sulla Remunerazione a cui si rinvia, la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche può essere composta dei seguenti elementi:

- una Componente Fissa (compenso annuo fisso lordo);
- una Componente Variabile Annua (incentivazione variabile annua, cd. MBO);
- una Componente Variabile Pluriennale (incentivazione variabile pluriennale, cd. LT1);
- *benefit* aziendali generalmente previsti per i Dirigenti, secondo le *policy* adottate.

Nella determinazione della remunerazione e delle sue singole componenti, il Consiglio di Amministrazione tiene conto se all'amministratore investito di una particolare carica siano altresì attribuite specifiche deleghe gestionali (amministratore esecutivo).

In generale, la remunerazione complessiva prevede un bilanciamento tra elementi fissi e variabili, che tengono in considerazione gli obiettivi strategici ed il profilo di rischio della Società, rispetto al settore di attività in cui Prelios opera e alle caratteristiche dell'attività svolta. È politica di Gruppo, in via generale, determinare una remunerazione fissa con un peso non superiore al 50% della remunerazione complessiva a *target*.

Nel caso in cui l'amministratore sia investito di particolari cariche, ma allo stesso non siano attribuite specifiche deleghe gestionali, la sua remunerazione non prevede una componente variabile ma unicamente una componente fissa.

Remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche.

Il Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, almeno una volta l'anno verifica l'eventuale sussistenza in capo ad altri "dirigenti con responsabilità strategiche" dei requisiti per essere qualificati tali nonché la permanenza degli stessi per coloro che sono già stati così qualificati, nell'ambito della Società e/o del Gruppo. Coloro cui è attribuita la carica di Direttore Generale sono sempre considerati dirigenti con responsabilità strategiche.

La remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche è, in via generale, composta dai seguenti elementi:

- una Componente Fissa (remunerazione fissa annua lorda, cd. RAL);
- una Componente Variabile Annua (incentivazione variabile annua, cd. MBO);
- una Componente Variabile Pluriennale (incentivazione variabile pluriennale, cd. LT1);
- *benefits* aziendali, secondo le *policy* adottate.

In generale, come per gli amministratori investiti di particolari cariche, anche per i dirigenti con responsabilità strategiche la remunerazione complessiva prevede un bilanciamento tra elementi fissi e variabili che tengono in considerazione gli obiettivi strategici ed il profilo di rischio della Società, rispetto al settore di attività in cui Prelios opera e alle caratteristiche dell'attività svolta. È politica di Gruppo, in via generale, determinare una remunerazione fissa con un peso non superiore al 50% della remunerazione complessiva a *target*.

Meccanismi di incentivazione del Responsabile della Funzione *Internal Audit* e del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

In coerenza con quanto previsto nella Politica sulla Remunerazione i meccanismi di incentivazione del Responsabile della Funzione *Internal Audit* e del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari sono coerenti con i compiti loro assegnati.

La struttura remunerativa del Responsabile della Funzione *Internal Audit* è stata definita, in coerenza con la Politica in materia di remunerazione, dal Consiglio di Amministrazione su proposta dell'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e sentito il parere favorevole del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* nonché sentito il Collegio Sindacale. (art. 7.C.1 del Codice).

Con particolare riferimento all'incentivazione variabile si precisa che essa prescinde da indicatori economico finanziari, ma privilegia meccanismi di determinazione e calcolo basati su criteri di natura qualitativa più che quantitativa.

La struttura remunerativa del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari è coerente con i compiti allo stesso assegnati.

Remunerazione degli amministratori non esecutivi.

In linea con la Politica in materia di remunerazione, i compensi degli Amministratori non esecutivi sono composti unicamente di una componente fissa annua lorda non prevedendosi alcuna componente di natura variabile.

Gli amministratori non esecutivi non sono destinatari di piani di incentivazione basati su strumenti finanziari.

*

In conformità a quanto previsto dal Codice, si ritiene che la predetta remunerazione degli Amministratori sia idonea – ed in linea con quanto applicato dal mercato in situazioni analoghe – nonché sufficiente ad attrarre, trattenere e motivare consiglieri dotati delle qualità professionali richieste per gestire con successo la Società.

Indennità degli amministratori in caso di dimissioni, licenziamento o cessazione del rapporto a seguito di un'offerta pubblica di acquisto (ex art 123-bis, comma 1, lettera i), TUF).

Per l'Amministratore Delegato Signor Sergio lasi è prevista, in caso di di cessazione anticipata dalla carica per iniziativa della Società – fatti salvi i casi di revoca dalla carica per giusta causa regolati dalla legge – ovvero in caso di mancato rinnovo alla scadenza, anche anticipata, un'indennità omnicomprensiva lorda pari a: (i) una annualità di compenso fisso e variabile, fino al termine di 4 mesi dalla nomina ad Amministratore Delegato, e (ii) due annualità di compenso fisso e variabile, dopo tale termine. Tale indennità spetterebbe, inoltre, all'Amministratore Delegato anche laddove quest'ultimo rassegni le proprie dimissioni per giusta causa.

Il compenso variabile verrebbe calcolato con riferimento a quanto percepito nell'anno precedente alla data di effettiva cessazione, al verificarsi dei relativi presupposti e fatti salvi i casi di revoca dalla carica per giusta causa regolati dalla legge.

Quanto sopra è stato valutato, anche sulla base di apposito "Benchmark retributivo per il ruolo di Amministratore Delegato" predisposto da Hay Group, società specializzata in materia di *compensation*.

Si precisa che il riconoscimento di un accordo che regola anticipatamente il trattamento economico in caso di risoluzione del rapporto è conforme alla "Politica in materia di remunerazione" approvata, ai sensi di legge, dalla Società. Infatti, il Signor Sergio lasi è dotato di requisiti di professionalità e solida esperienza maturati anche in processi di *turnaround* aziendali e nel settore immobiliare

Per maggiori dettagli, si rinvia in proposito alla "Relazione sulla Remunerazione" per l'esercizio 2012 pubblicata sul Sito sezione *corporate governance*.

Non sono previsti specifici accordi che prevedono compensi per impegni di non concorrenza, il mantenimento dei *benefits* non monetari ovvero la stipula di contratti di consulenza per un periodo successivo alla cessazione del rapporto.

10. COMITATO PER IL CONTROLLO INTERNO, I RISCHI E LA CORPORATE GOVERNANCE

Il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* – con previsione "rafforzativa" rispetto a quanto raccomandato dall'art. 8.P.4. del Codice – è attualmente composto da 4 Amministratori tutti indipendenti:

- Dario Trevisan (Presidente);
- Marina Brogi
- Giovanni Fiori
- Valter Lazzari

tre dei quali in possesso di una adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria.

Come in precedenza anticipato, in data 28 agosto 2012, il Consiglio ha ridefinito attività e compiti del "Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance*" (ora denominato "Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*") attribuendo allo stesso anche le funzioni conferite al Comitato Rischi che conseguentemente è stato superato.

Nell'occasione, si è, altresì, provveduto a precisare e rafforzare il modello di "governance" in materia di gestione dei rischi, che prevede – oltre al Consiglio di Amministrazione e al Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* – l'attività del "Comitato Rischi Manageriale", che coadiuva e supporta l'"Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi", e del *Risk Officer*, che coordina il processo di *assessment* e l'effettiva implementazione dei piani d'azioni adottati

Il Consiglio ha determinato i compiti e la relativa disciplina di funzionamento del Comitato, in piena aderenza alle previsioni del Codice, prevedendo che lo stesso abbia la mission di garantire, con un'opportuna attività istruttoria sul sistema di governo dei rischi, l'efficienza, l'efficacia e la correttezza, da un lato, del sistema di controllo interno e, dall'altro, dell'assetto di *corporate governance* in generale.

In materia di controllo interno e di gestione dei rischi, il Comitato:

- a. esprime il proprio parere e/o espone le proprie proposte al Consiglio di Amministrazione allorché quest'ultimo:
- definisce le linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
 - valuta, con cadenza almeno annuale, l'adeguatezza e l'efficacia del sistema di controllo interno in coerenza con il profilo di rischio assunto;
 - approva, con cadenza almeno annuale, il piano di lavoro predisposto dal responsabile della funzione di *internal audit*, sentito il collegio sindacale e l'/gli Amministratore/i incaricato/i del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
 - descrive, nella relazione sul governo societario, le principali caratteristiche del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, esprimendo la propria valutazione sull'adeguatezza dello stesso;
 - valuta, sentito il collegio sindacale, i risultati esposti dal revisore legale nella eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale;
 - nomina e revoca – su proposta dell'/degli Amministratore/i incaricato/i del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e sentito il collegio sindacale – il responsabile della funzione *internal audit*, assicurando che lo stesso sia dotato delle risorse adeguate all'espletamento delle proprie responsabilità, e ne definisce la remunerazione in coerenza con la politica per la remunerazione adottata dalla Società.

Ove l'/gli Amministratore/i incaricato/i del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi sia/siano investito/i di deleghe operative, le proposte relative alla nomina, alla revoca o alla remunerazione del responsabile della funzione *internal audit* devono essere condivise con il Presidente del Consiglio di Amministrazione, in quanto non sia a sua volta investito di deleghe operative;

- b. nell'assistere il Consiglio di Amministrazione:
- valuta, unitamente al Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari e sentito il revisore legale e il collegio sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
 - esprime la propria valutazione:
 - a) nella periodica identificazione e valutazione, almeno annuale, dei principali rischi afferenti la Società e le sue controllate di modo che gli stessi siano correttamente monitorati (*annual risk assessment*);
 - b) nella definizione e nel periodico aggiornamento, almeno annuale, dei piani di mitigazione e in generale del "governo dei rischi" (*annual risk management plan*), al fine di mantenere i livelli di esposizione al rischio complessivo entro la soglia di rischio valutato dal Consiglio di Amministrazione, su proposta dello stesso Comitato, come "accettabile" (cd. *risk appetite*);
 - esamina le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla funzione *internal audit*;
 - monitora l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di *internal audit*;
 - può chiedere alla funzione di *internal audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del collegio sindacale;
 - riferisce al Consiglio di Amministrazione, almeno semestralmente, in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale e semestrale, sull'attività svolta nonché sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Al Comitato vengono riferite:

- da parte dell'"Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi", eventuali problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o comunque di cui abbia avuto notizia affinché il Comitato possa prendere le opportune iniziative;
- da parte del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, l'attività svolta con periodicità almeno annuale.

*

In materia di *Corporate Governance*, il Comitato:

- vigila sull'osservanza e sul periodico aggiornamento delle regole di *Corporate Governance* e sul rispetto dei principi di comportamento eventualmente adottati dalla Società e dalle sue controllate;
- propone modalità e tempi di effettuazione dell'auto-valutazione annuale del Consiglio di Amministrazione;
- propone al Consiglio medesimo le candidature per procedere alla cooptazione in caso di sostituzione di un Amministratore indipendente;
- provvede all'istruttoria sulla predisposizione di un Piano per la successione degli amministratori esecutivi, ove adottato dal Consiglio di Amministrazione.

Al Comitato sono, inoltre, attribuite le competenze del "Comitato per le Operazioni con Parti Correlate" – nei limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari e dalla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società – con riferimento alle operazioni con parti correlate, della Società o di sue controllate, con la sola eccezione delle questioni concernenti la remunerazione degli amministratori e dei dirigenti aventi responsabilità strategica affidate al Comitato per la Remunerazione.

In proposito, il Comitato:

- valuta periodicamente (e, comunque, almeno con cadenza triennale) eventuali modifiche alla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, formulando i relativi pareri al Consiglio di Amministrazione;
- per le Operazioni di Maggiori Rilevanza, ha facoltà di richiedere informazioni e formulare osservazioni ai soggetti incaricati della conduzione delle trattative o dell'istruttoria delle operazioni;
- nel caso di operazioni con parti correlate di Maggiore e Minore Rilevanza, formula pareri motivati sull'interesse della Società al compimento dell'operazione nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni, sulla proposta di adozione di "Delibere quadro di Maggiore Rilevanza" e di "Delibere quadro di Minore Rilevanza".

Quanto al funzionamento del Comitato, si prevede che lo stesso si riunisca ogniqualvolta il suo Presidente lo ritenga opportuno, ovvero ne sia fatta richiesta da almeno un componente, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione ovvero, ove nominato, dall'Amministratore Delegato e comunque con frequenza adeguata al corretto svolgimento delle proprie funzioni.

Funge da segretario del Comitato il Segretario del Consiglio di Amministrazione.

Di norma le riunioni del Comitato sono convocate mediante avviso inviato, anche dal Segretario, su incarico del Presidente del Comitato.

La documentazione e le informazioni disponibili (e in ogni caso, quelle necessarie) sono trasmesse a tutti i componenti del Comitato con anticipo sufficiente per esprimersi rispetto alla riunione, di regola contestualmente all'avviso di convocazione.

Per la validità delle riunioni del Comitato è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti in carica e le determinazioni sono assunte a maggioranza assoluta dei componenti presenti.

Alle riunioni del Comitato partecipano di regola il Collegio Sindacale, nonché – qualora ritenuto opportuno – altri rappresentanti della Società, di volta in volta, invitati in quanto utili o necessari in relazione alle materie da trattare, ivi inclusi il Responsabile della funzione Internal Audit e il Dirigente Preposto.

Al riguardo, con l'entrata in vigore del Testo Unico della Revisione Legale, al fine di consentire al Collegio Sindacale della Società di poter svolgere al meglio il proprio ruolo di vigilanza in funzione delle nuove precisate competenze del dettato normativo, è previsto che il Collegio Sindacale e il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* trattino, in sede di riunione dei rispettivi Comitati e nel rispetto di competenze e ruoli ad essi deputati, anche le seguenti specifiche materie:

- il processo di informativa finanziaria;
- l'efficacia dei sistemi di controllo interno, di revisione interna e di gestione del rischio;
- la revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati;
- l'indipendenza della società di revisione.

Il Comitato – che nell'espletamento delle proprie funzioni può avvalersi di consulenze esterne – è dotato di adeguate risorse finanziarie per l'adempimento dei propri compiti, con piena autonomia di spesa.

Il Comitato ha facoltà di accedere alle informazioni e alle funzioni aziendali rilevanti per lo svolgimento dei suoi compiti, avvalendosi a tal fine del supporto del Segretario.

Nell'anno 2012, si sono tenute 9 riunioni a cui ha partecipato anche il Collegio Sindacale, della durata media di circa una ora e mezza. Per la percentuale di partecipazione alle riunioni da parte dei componenti del Comitato, si fa rinvio a quanto riportato alla Tabella 1. Nel corso di tali riunioni è stato, tra l'altro, esaminato e valutato:

- l'*impairment test* in relazione al progetto di bilancio 2011 e la sua rispondenza alle prescrizioni del principio contabile IAS 36;
- l'*impairment test* infrannuale, effettuato in via volontaria e cautelativa, al 30 settembre 2012;
- le linee guida del nuovo Piano Strategico 2013-2016;
- gli aggiornamenti del Modello Organizzativo ex D.Lgs 231/2001 in conseguenza di intervenute novità normative, con particolare riferimento ai reati ambientali, nonché di ulteriori miglioramenti e affinamenti derivanti dall'esperienza maturata nella concreta applicazione del Modello, onde assicurare l'idoneità dello stesso ad assolvere con sempre maggiore efficacia alle finalità che si propone con specifico riferimento alla mappatura e individuazione delle aree di rischio e dei relativi presidi di controllo;
- le proposte modifiche statutarie a seguito di intervenute disposizione normative;
- le novità normative introdotte dal decreto legge c.d. "Salva Italia" effettuando le necessarie verifiche circa il c.d. *interlocking* – che prevede un regime di incompatibilità di cariche tra imprese o gruppi di imprese concorrenti operanti nel mercato del credito, assicurativo e finanziario – escludendo anche sulla base dei pareri acquisiti l'applicabilità a PRELIOS della disciplina;
- lo stato di *compliance* rispetto al Codice di Autodisciplina delle società quotate di Borsa Italiana (edizione 2006) e le modifiche apportate allo stesso dal nuovo Codice valutando le proposte degli interventi di adeguamento da implementare entro l'esercizio 2012;

- l'esito dell'attività svolta nel 2011 dalla società *Key2People* nell'ambito della *Board Performance Evaluation* e le modalità di valutazione per l'esercizio 2012;
- l'opportunità di non adottare un piano di successione degli amministratori esecutivi tenuto conto dell'Operazione Straordinaria e dei conseguenti effetti che potrà comportare sui vigenti assetti partecipativi della Società e, in generale, sull'organizzazione societaria anche con riferimento al *management*;
- l'attività istruttoria riguardante la verifica annuale della sussistenza dei requisiti di indipendenza degli Amministratori;
- la remunerazione variabile relativa all'anno 2011 del Responsabile della funzione *Internal Audit*, sulla base della struttura remunerativa definita dal Consiglio;
- l'attività ispettiva avviata da Banca d'Italia nei confronti della società controllata Prelios SGR e conseguenti evoluzioni sulla base delle comunicazioni ricevute periodicamente dalla stessa, che ha intrapreso le azioni di miglioramento indicate dall'Autorità di Vigilanza. Al riguardo, il Comitato supporta il Consiglio di PRELIOS nell'azione di monitoraggio continuo dell'attuazione delle azioni comunicate alla Banca d'Italia dalla società controllata;
- le principali rischi e le tematiche fiscali di PRELIOS e delle società dalla stessa controllate e partecipate.

Il Comitato, nel corso della sua attività, ha esaminato e valutato le relazioni:

- del Responsabile *Internal Audit* relative all'esercizio 2011 e al Piano di *Audit* 2012, nonché, relazioni periodiche sull'operato e svolgimento di attività;
- del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari circa l'attività svolta;
- della società di revisione inviata al Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 19 del Testo Unico della Revisione Legale;
- sul Governo societario e gli assetti proprietari per l'esercizio 2011 e per il primo semestre 2012;
- dell'attività svolta, con cadenza semestrale, del Comitato stesso.

Il Comitato ha, inoltre, esaminato il piano di revisione del Gruppo PRELIOS predisposto dalla società di revisione *Reconta Ernst & Young* relativamente all'esercizio 2012.

Il Comitato, infine, in veste di "*Comitato per le Operazioni con Parti Correlate*" ha esaminato e valutato le operazioni con parti correlate tra cui, in particolare: (i) la stipula di un contratto di locazione con Pirelli & C. S.p.A. (parte correlata della Società) di un immobile denominato "R&D" destinato a diventare la nuova sede degli uffici della Società; (ii) l'evoluzione dell'Operazione Straordinaria, in relazione al coinvolgimento dei soggetti finanziatori di Prelios – e quindi anche di Pirelli & C. S.p.A. – in previsione di una revisione della struttura finanziaria – e relativi termini e condizioni – del debito *corporate* di Prelios, che integra i presupposti di un'operazione con parti correlate di "Maggiore Rilevanza".

Si segnala inoltre che il "*Comitato per le Operazioni con Parti Correlate*" è stato destinatario di un flusso informativo continuativo, completo e tempestivo relativamente all'Operazione Straordinaria, in relazione al coinvolgimento dei soggetti finanziatori di Prelios – e quindi anche di Pirelli & C. S.p.A. – in previsione di una revisione della struttura finanziaria – e relativi termini e condizioni – del debito *corporate* di Prelios.

Poiché, con riferimento a Pirelli & C. S.p.A., l'accordo di rimodulazione del finanziamento concesso dalla stessa integra i presupposti di una operazione con parti correlate di "Maggiore Rilevanza", ai sensi della Procedura in materia adottata dalla Società, il "*Comitato per le Operazioni con Parti Correlate*" ha esaminato la richiamata operazione in più riunioni nelle quali sono state fornite gli aggiornamenti relativi da parte dei soggetti incaricati della conduzione delle trattative onde consentire al "*Comitato per le Operazioni con Parti Correlate*" stesso di poter esprimere il proprio parere vincolante sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni, rilasciato, senza astensioni né voti contrari, in data 14 marzo 2013 e ulteriormente confermato in data 27 marzo 2013.

Per ulteriori dettagli, si rimanda al Documento Informativo pubblicato ⁽¹⁶⁾ sul Sito.

Nel 2013 fino alla Data della Relazione si sono tenute 4 riunioni del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*.

Si segnala infine che, fino al momento della sua soppressione, si sono tenute 3 riunioni del Comitato Rischi a cui ha partecipato anche il Collegio Sindacale, della durata media di circa una ora, nel corso delle quali il Comitato ha seguito l'attività di *risk assessment*, esaminando, in considerazione dello scenario di riferimento, i principali rischi aziendali al fine di gestirli in chiave di prevenzione e mitigazione rispetto alla realizzazione degli obiettivi aziendali. Successivamente, anche in considerazione (i) dell'assorbimento del Comitato Rischi nel Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*; (ii) della concentrazione della rilevanza dei rischi nell'ambito dell'evoluzione dell'Operazione Straordinaria e (iii) della notevole frequenza delle riunioni consiliari, con una media superiore ad una al mese, l'attività di monitoraggio, analisi e gestione dei rischi è stata svolta anche a livello del Consiglio di Amministrazione.

(16) Documento Informativo redatto ai sensi del "Regolamento operazioni con parti correlate" adottato con delibera Consob nr. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato dalla delibera Consob n. 17389 del 23 giugno 2010, nonché della Procedura OPC.

11. SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI

Oltre a quanto sopra osservato con riferimento al concreto funzionamento del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, il sistema di controllo interno della Società è strutturato per assicurare una corretta informativa ed una adeguata “copertura” di controllo su tutte le attività del Gruppo PRELIOS, con particolare attenzione alle aree ritenute potenzialmente a rischio.

La responsabilità del sistema di controllo interno compete al Consiglio, che ne fissa le linee di indirizzo e ne verifica periodicamente l’adeguatezza e l’effettivo funzionamento, in modo che i principali rischi afferenti alla Società e alle sue controllate risultino correttamente identificati, nonché adeguatamente misurati, gestiti e monitorati (così come anche evidenziato nell’Allegato 1, con particolare riferimento al sistema di gestione dei rischi e di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria), determinando inoltre il grado di compatibilità di tali rischi con una gestione dell’impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati. Nel corso del 2012, tale attività è stata effettuata e monitorata con particolare riguardo alla struttura finanziaria complessiva ed al livello di debito sostenibile.

A tal fine, il Consiglio ha individuato al suo interno un “*Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi*” e si avvale del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*.

Il Consiglio ha, inoltre, istituito la funzione di *Internal Audit* e individuato il responsabile incaricato di verificare la funzionalità e adeguatezza del sistema.

I Comitati e il responsabile della funzione *Internal Audit* interagiscono con il Collegio Sindacale e la società di revisione incaricata, scambiando informazioni sulle rispettive attività svolte, ai fini di un più efficiente funzionamento del sistema di controllo interno.

Il Consiglio valuta, sentito il Collegio Sindacale, i risultati esposti dal revisore legale nella eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione sulle questioni emerse in sede di revisione legale ai sensi dell’art. 19 del Testo Unico della Revisione Legale.

Con specifico riferimento alla valutazione del sistema di controllo interno, nell’ambito della sua attività di presidio efficace dei rischi tipici delle principali attività esercitate dalla Società e dalle sue controllate, nonché del monitoraggio della situazione economico-finanziaria della Società e del Gruppo PRELIOS, lo stesso è ritenuto – dal Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* anche sulla base delle indicazioni ricevute dal Collegio Sindacale – sostanzialmente adeguato e, quindi, idoneo alla tutela degli interessi aziendali ed agli scopi per cui è stato realizzato.

11.1. AMMINISTRATORE ESECUTIVO INCARICATO DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI

In conformità alle indicazioni contenute nell’art. 7.P.3., lett. a), del Codice, il Consiglio ha individuato nell’Amministratore Delegato pro tempore in carica la figura dell’“*Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi*”, cui sono stati attribuiti i compiti analiticamente descritti al punto 7.C.4. del medesimo Codice – ai quali è stata data puntuale esecuzione, con il supporto dell’attività del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, del Responsabile *Internal Audit* e, fino al momento del suo superamento, anche del Comitato Rischi – nonché i conseguenti opportuni/necessari poteri, anche per implementare le ulteriori iniziative e misure necessarie per una piena *compliance* alle previsioni di autoregolamentazione delle società quotate.

11.2. RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI INTERNAL AUDIT

L’Amministratore Delegato, in accordo con il Consiglio di Amministrazione, ha svolto le sue funzioni di attuazione, gestione e monitoraggio del sistema di controllo interno ed ha provveduto alla costituzione di un’apposita e specifica “funzione di controllo interno” alla quale è stato deputato quale soggetto “Preposto” il Signor Sergio Romiti, Responsabile della Funzione *Internal Audit* di PRELIOS, che non è responsabile di alcuna area operativa e dipende gerarchicamente dal Consiglio di Amministrazione.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione in data 4 maggio 2011 – su proposta dell’Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e sentito il parere favorevole dell’allora Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance* – ha nominato il Responsabile della Funzione *Internal Audit* attualmente in carica Signor Sergio Romiti, definendo altresì la remunerazione in coerenza con la relativa Politica adottata dalla Società.

Il Responsabile della Funzione *Internal Audit* può contare su una struttura indipendente e dotata di specifica esperienza in materia, nonché di adeguate risorse finanziarie per l’assolvimento dei propri compiti rese disponibili all’occorrenza senza specifiche limitazioni.

Il Responsabile della Funzione *Internal Audit* predispone il “piano di lavoro” per l’attività di audit e verifica il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi nonché l’affidabilità dei sistemi informativi inclusi i sistemi di rilevazione contabile. In particolare, verifica l’osservanza e l’efficacia dell’insieme delle regole, delle procedure e delle strutture adottate dalla Società per il raggiungimento degli obiettivi prefissati, relazionandosi con *Corporate Affairs and Company Secretary* per un opportuno coordinamento e collaborazione per quanto di competenza e riferendo periodicamente del suo operato all’Amministratore Delegato per le decisioni di competenza, nonché al Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* ed ai Sindaci.

Nel corso dell’anno 2012, il Responsabile della Funzione *Internal Audit* – che ha libero accesso a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell’incarico e poteri di accesso e richiesta nei confronti di tutte le funzioni aziendali – ha riferito periodicamente sul proprio operato

all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi nonché per quattro volte alle riunioni del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, cui ha sempre partecipato il Collegio Sindacale e il Dirigente Preposto.

Le attività di *audit* sul Sistema di Controllo Interno per l'anno 2012 sono state condotte effettuando i controlli e le valutazioni delle politiche, dei sistemi e dei processi necessari per le finalità del sopra richiamato ruolo affidato alla Funzione *Internal Audit*.

Sulla base dei risultati delle verifiche effettuate e delle informazioni rese disponibili dalle competenti funzioni aziendali, il Responsabile della Funzione *Internal Audit* ha riferito al Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, nelle richiamate riunioni, di non aver identificato carenze tali da poter incidere significativamente sul livello di adeguatezza del Sistema di Controllo Interno e di gestione dei rischi di Gruppo.

Tale giudizio è anche basato sulle risultanze delle verifiche svolte sulle società controllate sottoposte a vigilanza di Banca d'Italia (i.e. Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A.) da parte delle indipendenti e autonome funzioni di *Internal Audit*, con le quali la Funzione *Internal Audit* di Prelios interagisce, fatta salva la piena autonomia delle richiamate funzioni, nel rispetto della normativa vigente.

Nel corso dell'attività svolta nel 2012, sono stati evidenziati, in *reports* di *audit* specifici (trasmessi ai Presidenti del Collegio Sindacale, del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, del Consiglio di Amministrazione nonché all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi) quanto periodicamente rilevato ed i suggerimenti per le misure giudicate necessarie per il miglioramento del Sistema di Controllo Interno.

Tali misure sono state condivise dal *management* con specifici piani di azioni che sono stati oggetto di *follow up* per verificare l'effettiva implementazione delle azioni condivise ed il conseguente miglioramento del Sistema di Controllo Interno e di gestione dei rischi, al fine di perseguire gli obiettivi di efficacia ed efficienza delle attività operative, di attendibilità delle informazioni, di salvaguardia del patrimonio aziendale e di rispetto della legislazione vigente.

Tra le ulteriori attività svolte nel 2012 si segnala, in particolare e tra l'altro, l'attività di supporto che la Funzione *Internal Audit* fornisce all'Organismo di Vigilanza di Prelios nell'ambito del Modello Organizzativo adottato dalla Società ai sensi del D.Lgs 231/2001 (di cui *infra*) propeedeutiche al fine di garantire un costante ed efficace attuazione dello stesso anche in relazione ai necessari aggiornamenti e adeguamenti dello stesso in funzione, fra l'altro, delle più recenti novità normative.

Il Responsabile della Funzione *Internal Audit* ha predisposto tempestivamente le relazioni su eventi di particolare rilevanza ed effettuato gli interventi di *audit* richiesti non previsti nel piano delle verifiche 2012. Al riguardo, si segnala, in particolare:

- l'intervento di *audit* svolto con l'obiettivo di analizzare il livello di adeguatezza dell'infrastruttura dei controlli interni, in relazione al processo di gestione dei flussi informativi verso Amministratori e Sindaci con riferimento a dati e informazioni inerenti la Relazione Finanziaria semestrale al 30 giugno 2012, non rilevando alcun elemento di pregiudizio per una corretta gestione dei flussi informativi;
- l'intervento di *audit* svolto a seguito dell'indebita pubblicazione di informazioni riservate sulla rete *internet*, non rilevando criticità sui sistemi di controllo riguardanti i processi interni di gestione delle informazioni e i processi interni relativi al sistema di sicurezza informatica a presidio di fenomeni di indebita intrusione nei sistemi del Gruppo Prelios. In particolare, non sono emerse criticità sull'infrastruttura di controllo interno vigente per la prevenzione di reati di criminalità informatica.

I richiamati interventi di *audit* sono stati illustrati al Collegio Sindacale, al Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, all'Organismo di Vigilanza e riferiti al Consiglio di Amministrazione della Società.

Nel corso dell'anno 2012, il Responsabile della Funzione *Internal Audit* ha presentato al Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* il piano di *audit* programmato per il 2012 e poi approvato dal Consiglio di Amministrazione riunitosi il 2 marzo 2012. Nel corso dell'esercizio è stato riferito, con periodicità trimestrale, lo stato di avanzamento del piano di *audit*.

In data 1 febbraio 2013, il Responsabile della Funzione *Internal Audit* ha presentato al Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* il piano di *audit* programmato per il 2013, approvato poi dal Consiglio di Amministrazione riunitosi il 27 marzo 2013 [Art. 7.C.1, lettera c), del Codice].

11.3. MODELLO ORGANIZZATIVO ex D.Lgs. 231/2001

Il sistema di controllo interno è, tra l'altro, rafforzato attraverso l'adozione di un apposito modello organizzativo (di seguito anche "Modello Organizzativo" o "Modello"), approvato dal Consiglio in data 29 luglio 2003 e successivamente più volte aggiornato in data 9 marzo 2007, 7 novembre 2007, 6 marzo 2008, 5 novembre 2008, 5 marzo 2009, 4 novembre 2009, 4 marzo 2011 e 2 marzo 2012. Il Modello Organizzativo è pubblicato sul Sito alla sezione *Corporate Governance*.

Tale Modello Organizzativo, che mira ad assicurare la messa a punto di un sistema modulato sulle specifiche esigenze determinate dall'entrata in vigore del D.Lgs. n. 231/2001 concernente la responsabilità amministrativa delle società per reati commessi da soggetti apicali o sottoposti nell'interesse o a vantaggio della stessa, si concreta in un articolato sistema piramidale di principi e procedure che, partendo dalla base, si può così delineare:

- Codice Etico di Gruppo, che rappresenta l'insieme dei principi generali (trasparenza, correttezza, lealtà) cui si ispira lo svolgimento e la conduzione degli affari nell'ambito di un più generale percorso di crescita sostenibile garantendo, nel contempo, l'efficienza e l'efficacia del Sistema di controllo interno;
- Sistema di controllo interno, ossia l'insieme dei processi volti a fornire una ragionevole garanzia in ordine al raggiungimento degli obiettivi di efficienza e di efficacia operativa, affidabilità delle informazioni finanziarie e gestionali, rispetto delle leggi e dei regolamenti, nonché salvaguardia del patrimonio sociale anche contro possibili frodi. Il sistema di controllo interno si fonda e si qualifica su alcuni principi generali, appositamente definiti nell'ambito del Modello Organizzativo il cui campo di applicazione si estende trasversalmente a tutti i diversi livelli organizzativi (*Business Unit*, Funzioni Centrali, Società);
- Linee di condotta, che introducono regole specifiche al fine di evitare la costituzione di situazioni ambientali favorevoli alla commissione di reati in genere e tra questi in particolare dei reati ex D.Lgs. 231/2001. Talune regole sono altresì specifiche per la gestione dei rapporti con i rappresentanti della Pubblica Amministrazione e con i terzi in generale, nonché per gli adempimenti e le attività di natura societaria e di comunicazione al mercato;
- Schemi di controllo interno, che sono stati elaborati per tutti i processi operativi ad alto e medio rischio e per i processi strumentali. Tali schemi presentano un'analogia struttura, che si sostanzia in un complesso di regole volte ad individuare le principali fasi di ogni processo, le specifiche attività di controllo per prevenire ragionevolmente i correlativi rischi di reato, nonché appositi flussi informativi verso l'Organismo di Vigilanza al fine di evidenziare situazioni di eventuale inosservanza delle procedure stabilite nei modelli di organizzazione. Gli schemi di controllo interno sono stati elaborati alla luce di tre regole cardine e precisamente:
 - la separazione dei ruoli nello svolgimento delle attività inerenti ai processi;
 - la c.d. "tracciabilità" delle scelte, cioè la costante visibilità delle stesse (ad. es. mediante apposite evidenze documentali), per consentire l'individuazione di precisi "punti" di responsabilità e la "motivazione" delle scelte stesse;
 - l'oggettivazione dei processi decisionali, nel senso di prevedere che, nell'assumere decisioni, si prescinda da valutazioni meramente soggettive, facendosi invece riferimento a criteri precostituiti.

La Società ha, inoltre, provveduto a nominare un Organismo di Vigilanza, a composizione collegiale, dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo, organo preposto a vigilare sull'effettività, adeguatezza, funzionamento e osservanza del Modello stesso curandone altresì il costante aggiornamento. Tale Organismo è attualmente composto dai Signori Dario Trevisan, Amministratore indipendente e Presidente del Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance*; Lelio Fornabaio, Sindaco Effettivo; Sergio Beretta, docente universitario ed esperto in materia di controlli societari, e Sergio Romiti, responsabile *Internal Audit* per il Gruppo Prelios. Allo stato, non si è ritenuto di attribuire le funzioni dell'Organismo di Vigilanza al Collegio Sindacale, valutando come preferibile lo svolgimento dei relativi compiti da parte di un organo operante in via esclusiva per tali attività e tenuto conto che la presenza tra i suoi componenti di un Sindaco assicura efficacia di azione e adeguato coordinamento con il Collegio Sindacale.

Il Modello Organizzativo si completa poi con un paragrafo dedicato alle operazioni promanate direttamente dai "soggetti di vertice" della Società, da un paragrafo dedicato al sistema disciplinare introdotto al fine di sanzionare il mancato rispetto delle misure indicate nel Modello Organizzativo, nonché da un paragrafo relativo alla divulgazione del Modello e relativa formazione.

Sono, infine, previsti 2 allegati: (i) il primo, relativo ai reati rilevanti ai sensi del D.Lgs. 231/2001, ove vengono descritti sinteticamente i reati che possono avere una rilevanza per la Società, nonché alcune possibili modalità di commissione degli stessi; (ii) il secondo, riguardante invece la descrizione esemplificativa di Pubblica Amministrazione.

L'art. 6 comma 2, lett. d) del D.Lgs. 231/2001, individua precisi obblighi di informazione nei confronti dell'organismo deputato a vigilare sul funzionamento e l'osservanza dei modelli. Tale funzionamento è agevolato da un *reporting*, sistematico e strutturato, in merito a temi/fatti a rischio, la cui rilevanza e analisi costituisce i cosiddetti *red flag* dai quali possono originare azioni di riscontro e approfondimento dell'Organismo su eventuali situazioni anomale e/o di reato.

Fra le principali tipologie di reati che il Modello intende prevenire vi sono:

- a. Reati in danno della Pubblica Amministrazione:
 - i. Indebita percezione di erogazioni, truffa in danno dello Stato o di un ente pubblico o per il conseguimento di erogazioni pubbliche e frode informatica in danno dello Stato o di un ente pubblico (art. 24 D.Lgs. 231/2001);
 - ii. Concussione e corruzione (art. 25 D.Lgs. 231/2001);
- b. Reati informatici e trattamento illecito dei dati (art. 24-bis D.Lgs. 231/2001);
- c. Reati societari; (art. 25-ter D.Lgs. 231/2001);
- d. Abusi di mercato (art. 25-sexies D.Lgs. 231/2001);
- e. Delitti di omicidio colposo o lesioni gravi o gravissime commessi con violazione delle norme sulla tutela della salute e sicurezza sul lavoro

ro (art. 25-septies D.Lgs 231/2001);

- f. Reati di ricettazione, riciclaggio e impiego di denaro, beni o utilità di provenienza illecita (art. 25-octies D.Lgs. 231/2001);
- g. Reati ambientali (art. 25-undecies D.Lgs. 231/2001).

La Società, d'intesa con l'Organismo di Vigilanza, all'inizio del 2013 ha dato avvio, attraverso le competenti strutture interne e con il supporto di professionisti esterni, ad un'attività di mappatura dei rischi rispetto alla norma nuova di cui all'art. 25-duodecies (Impiego di cittadini di paesi terzi il cui soggiorno è irregolare) e dei relativi presidi, nonché rispetto ai nuovi reati presupposto del D.Lgs. 231/2001 introdotti dalla Legge 190/2012 (Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione) al fine di verificare l'opportunità di aggiornare il Modello Organizzativo coerentemente con la specifica attività della Società.

Con riferimento, poi, alle società italiane controllate aventi rilevanza strategica, le stesse hanno tutte provveduto a dotarsi di un proprio modello organizzativo e organismo di vigilanza; per ciascuna di esse l'Organismo di Vigilanza è stato individuato ricercando la soluzione tecnico/operativa che, pur rispettando mandato e poteri riservati allo stesso dalla normativa, risulti adeguata alla dimensione ed al contesto organizzativo di ciascuna realtà aziendale.

Per opportuna completezza si evidenzia, infine, come la Società abbia provveduto ad adottare, altresì, una norma operativa interna denominata *Whistleblowing* che disciplina una procedura di segnalazione delle violazioni, sospette violazioni e induzioni a violazioni in materia di leggi e regolamenti, principi sanciti nel Codice Etico, principi di controllo interno, norme e procedure aziendali.

In particolare tale norma, integrandosi e coordinandosi con quanto già previsto dal Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/2001 adottato dalla Società, prevede che i dipendenti che siano a conoscenza di potenziali o reali situazioni di violazione siano incoraggiati a darne immediata informativa, con la garanzia di essere assolutamente tutelati da massima confidenzialità e di non subire ritorsioni di nessun genere.

Le segnalazioni possono riguardare amministratori, sindaci, *management*, dipendenti del Gruppo Prelios e, in generale, tutti coloro che operano in Italia e all'estero per il Gruppo Prelios ovvero intrattengono relazioni di affari con il Gruppo, ivi includendo società di revisione, partner, clienti, fornitori, consulenti, collaboratori, istituzioni ed enti pubblici.

L'attività di analisi e verifica di tali segnalazioni è affidata alla Funzione Internal Audit, che procede alle relative attività attraverso una funzione appositamente costituita e riferisce trimestralmente al Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance.

11.4. SOCIETÀ DI REVISIONE

L'Assemblea degli azionisti del 14 aprile 2008 ha conferito, su proposta motivata del Collegio Sindacale, a *Reconta Ernst & Young S.p.A.* l'incarico di revisione per il novennio 2008-2016.

Reconta Ernst&Young S.p.A. è l'organizzazione italiana del *network Ernst&Young* che è stata altresì incaricata, attraverso le organizzazioni presenti nei diversi Paesi in cui il Gruppo opera, per la revisione dei bilanci delle principali società del Gruppo PRELIOS.

Al fine di salvaguardare il requisito di indipendenza delle società incaricate della revisione legale dei conti, la Società ha adottato una Procedura *ad hoc* che disciplina organicamente la materia in relazione a:

- le modalità di assegnazione dell'incarico di revisione legale dei conti alla società di revisione incaricata ai sensi del TUF da parte di PRELIOS;
- le modalità di assegnazione dell'incarico di revisione legale dei conti da parte delle società controllate da PRELIOS;
- le modalità di conferimento al revisore legale, o a soggetti facenti parte del proprio *network*, di eventuali altri incarichi (*Altri Audit Services*, *Audit Related Services* e *Non Audit Services*) da parte di PRELIOS e delle società dalla stessa controllate.

Per ogni categoria di servizi vengono stabiliti facoltà e limiti di conferimento nonché le modalità procedurali di approvazione e gli obblighi di informativa dei dati consuntivi.

Si segnala, infine, che con riferimento alla controllata Prelios SGR, stante la peculiarità della disciplina cui la medesima è sottoposta, è stato previsto che l'applicazione della Procedura avvenga nei limiti di compatibilità con la predetta disciplina speciale.

11.5. DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI E ALTRI RUOLI E FUNZIONI AZIENDALI

Il Consiglio, in ottemperanza ai dettami previsti dall'art. 154-bis del TUF ed ai sensi dell'art. 19.4 dello Statuto, ha nominato, in data 11 novembre 2011, sentito il parere del Collegio Sindacale, il Signor Riccardo Taranto (*Chief Financial Officer* della Società) Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, in possesso dei requisiti di onorabilità stabiliti per gli Amministratori ed esperto in materia di amministrazione, finanza e controllo, individuandolo altresì quale "*Dirigente con responsabilità strategiche*" così come definito dalla normativa, anche regolamentare, *pro tempore* vigente e dalle Procedure adottate dalla Società.

A seguito delle intervenute dimissioni del Signor Riccardo Taranto, il Consiglio in data 27 marzo 2013 ha nominato, sentito il parere del Collegio Sindacale, il Signor Angelo Cattaneo – già Responsabile della funzione Amministrazione e Bilancio – quale Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, anch'egli in possesso dei sopra richiamati requisiti ed esperto in materia di amministrazione, finanza e controllo.

Al Dirigente Preposto sono attribuite dalla legge alcune specifiche competenze e responsabilità, di seguito sintetizzate, per quanto di specifica applicazione alla Società:

- a. accompagnare gli atti e le comunicazioni della Società diffusi al mercato, e relativi all'informativa contabile anche infrannuale della stessa Società, con una sua dichiarazione scritta che ne attesta la corrispondenza alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili;
- b. predisporre adeguate procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario;
- c. attestare, congiuntamente all'Amministratore Delegato, con apposita relazione allegata al bilancio di esercizio, al bilancio semestrale abbreviato ed al bilancio consolidato, (i) l'adeguatezza e l'effettiva applicazione delle procedure di cui alla precedente lettera b. nel corso del periodo cui si riferiscono i documenti; (ii) che i documenti sono redatti in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea; (iii) la corrispondenza di questi alle risultanze dei libri e delle scritture contabili; (iv) la loro idoneità a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento; (v) che le relazioni relative al bilancio d'esercizio, al bilancio consolidato ed al bilancio semestrale abbreviato comprendano le informazioni prescritte ai sensi di legge per tali documenti;
- d. nello svolgimento dell'incarico e dei compiti conferiti, al Dirigente Preposto è estesa l'applicazione delle disposizioni che regolano la responsabilità degli Amministratori, salve le azioni esercitabili in base al rapporto di lavoro dipendente con la Società.

Il Consiglio vigila affinché il Dirigente Preposto disponga di adeguati poteri e mezzi per l'esercizio dei compiti attribuiti, nonché sul rispetto effettivo delle procedure amministrative e contabilità adottate.

In occasione della riunione del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* tenutasi in data 1 febbraio 2013, il Signor Riccardo Taranto, quale Dirigente Preposto, ha relazionato i componenti del Comitato circa (i) idoneità dei poteri conferiti; (ii) idoneità ed impiego dei mezzi e delle risorse messe a disposizione; (iii) dichiarazioni e attestazioni ai sensi dell'art. 154-bis del TUF; (iv) adozione, implementazione ed utilizzo delle procedure amministrative/contabili; (v) mappatura società e processi; (vi) Sistema 262 – Attività 2012 e (vii) sintesi delle eventuali criticità emerse e delle azioni adottate per il superamento delle relative problematiche.

Dalla relazione non sono emerse criticità o problematiche meritevoli di approfondimento, rilevandosi che i controlli hanno evidenziato complessivamente una corretta applicazione delle procedure amministrative/contabili, con un miglioramento ed allineamento alle stesse anche da parte delle società controllate che operano all'estero, così come confermato anche dal Signor Angelo Cattaneo, nominato nuovo Dirigente Preposto, per l'attività svolta dopo l'uscita dalla Società dal Signor. Taranto. Il Presidente del Comitato ha, quindi, riferito in tal senso al Consiglio.

11.6. COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI

Il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi prevede una struttura organizzativa coerente per dimensioni, natura e complessità dell'attività svolta sia in termini di definizione dei ruoli che di attribuzione di responsabilità.

Alla base del citato Sistema vi è: (i) la separazione dei ruoli nello svolgimento delle principali attività inerenti ai singoli processi operativi; (ii) la tracciabilità e la costante visibilità delle scelte; (iii) la gestione dei processi decisionali in base a criteri oggettivi.

La Società ha previsto modalità di coordinamento tra i vari soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi che interagiscono tra di loro nell'ambito delle rispettive competenze, con particolare riferimento alla loro rispettiva partecipazione alle riunioni dei vari organi ed al sistema di flussi informativi in essere.

Come illustrato nella presente Relazione, il Consiglio ha individuato al suo interno un "Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi" e si avvale del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* alle cui riunioni partecipa di regola anche il Collegio Sindacale e del cui esito il Comitato riferisce alla riunione consiliare immediatamente successiva.

I Comitati e il Responsabile della funzione *Internal Audit* interagiscono con il Collegio Sindacale e la società di revisione incaricata, scambiando informazioni sulle rispettive attività svolte, ai fini di un più efficiente funzionamento del sistema di controllo interno.

Di regola, alle riunioni del Consiglio e del Comitato partecipa anche il Dirigente Preposto.

12. INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Le operazioni rilevanti e quelle con parti correlate, ivi comprese quelle infragruppo e in materia di operazioni immobiliari, sono disciplinate da

procedure interne che la Società ha adottato volte a garantire un'effettiva correttezza e trasparenza, sostanziale e procedurale in materia e a favorire – ove necessario – una piena corresponsabilizzazione del Consiglio di Amministrazione nelle relative determinazioni.

In particolare, si segnala che il Consiglio di Amministrazione ha approvato – previa valutazione favorevole del “Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*” (nella sua veste di “Comitato per le Operazioni con Parti Correlate”) – la procedura (ivi inclusi i relativi aggiornamenti) per operazioni con parti correlate (la “Procedura OPC”) a seguito dell'entrata in vigore della relativa disciplina emanata da Consob ⁽¹⁷⁾.

Al riguardo, le scelte procedurali adottate dalla Società sono più rigorose rispetto alla richiamata disciplina prevedendo, in particolare e tra l'altro, che il parere del “Comitato per le Operazioni con Parti Correlate” sia vincolante anche nel caso di “Operazioni di Minore Rilevanza”. La Società inoltre – nel ribadire l'importanza riconosciuta al ruolo degli Amministratori indipendenti – ha previsto che il Comitato chiamato ad esprimersi sulle operazioni con parti correlate debba sempre essere composto esclusivamente da Amministratori indipendenti.

Il Consiglio ha ritenuto che i Comitati istituiti abbiano le caratteristiche ed i requisiti previsti dalla disciplina emanata da Consob e recepiti dalla Procedura OPC e pertanto ha attribuito le competenze del “Comitato per le Operazioni con Parti Correlate” al “Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*” ad eccezione delle competenze in materia di remunerazione degli amministratori e dei dirigenti aventi responsabilità strategiche affidate al “Comitato per la Remunerazione”.

Per una più efficace ed agevole individuazione e conseguente gestione delle situazioni in cui un amministratore – e, in genere, una parte correlata – sia portatore di un interesse per conto proprio o di terzi, è previsto che, con periodicità di regola trimestrale, venga chiesto agli interessati di comunicare le parti correlate alla Società per il loro tramite, che alimentano una “banca dati” riservata, cui la Procedura OPC dispone che venga fatto riferimento prima della conclusione di un'operazione, al fine di verificare l'eventuale sussistenza di una correlazione con la Società a prescindere dalle comunicazioni da parte dei diretti interessati.

Si segnala infine che – in coerenza con quanto stabilito dalla disciplina vigente – è prevista una revisione almeno triennale della Procedura OPC.

La Procedura OPC è pubblicata sul Sito alla sezione corporate governance.

A seguito dell'entrata in vigore della suddetta Procedura OPC sono state effettuate le opportune e necessarie modifiche a quanto previsto dall'attuale “Procedura per l'adempimento degli obblighi di cui all'art. 150, comma primo, del D.Lgs. n. 58 del 1998” (ora ridenominata “Procedura sui flussi informativi verso consiglieri e sindaci”) e dai “Principi di comportamento per l'effettuazione di operazioni con parti correlate. Principi di comportamento in materia di operazioni immobiliari” (quest'ultimi ora ridenominati “Codice di comportamento in materia di operazioni immobiliari”), per i quali la Procedura OPC prevede già un'opportuna disciplina di coordinamento.

I suddetti adeguamenti sono stati approvati dal Consiglio di Amministrazione del 4 marzo 2011, previa valutazione favorevole dell'allora Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance.

Entrambi i richiamati documenti (“Procedura sui flussi informativi verso consiglieri e sindaci”) e “Codice di comportamento in materia di operazioni immobiliari”) sono pubblicati sul Sito alla sezione corporate governance.

13. NOMINA DEI SINDACI

La nomina dei componenti del Collegio Sindacale è fondata su criteri di trasparenza procedurale conformi a quanto previsto dall'art. 8.P.1. del Codice e prevede la presentazione di liste di candidati, in ottemperanza a quanto dispone la normativa, di legge e regolamentare, vigente. Tali principi sono stati recepiti dall'art. 22 dello Statuto.

L'Assemblea elegge il Collegio Sindacale e ne determina il compenso. Alla minoranza è riservata – nei termini di seguito precisati – l'elezione di un Sindaco effettivo e di un Sindaco supplente.

La nomina del Collegio, come detto, avviene sulla base di liste presentate dai soci nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo. Hanno diritto di presentare una lista i soci che, da soli o insieme ad altri soci, rappresentino almeno il 1,5% delle azioni con diritto di voto nell'Assemblea ordinaria ovvero la minor misura richiesta dalla disciplina regolamentare emanata da Consob ⁽¹⁸⁾.

Si segnala che a seguito dell'entrata in vigore della Legge 12 luglio 2011 nr. 120 (che ha modificato l'art. 147 *ter* del TUF), a partire dall'agosto 2012, il riparto dei componenti del Collegio Sindacale da eleggere nelle società quotate deve essere effettuato in base a un criterio che assicuri il rispetto dell'equilibrio tra i generi ⁽¹⁹⁾.

(17) Procedura adottata ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2391-*bis* del codice civile e del “Regolamento operazioni con parti correlate” adottato con delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 come modificato dalla delibera Consob n. 17389 del 23 giugno 2010 tenuto conto delle indicazioni e dei chiarimenti forniti dalla Consob con Comunicazione n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010.

(18) Ai sensi dell'art. 144-*quater* del Regolamento Emittenti, Consob – con delibera nr. 18452 del 30 gennaio 2013 – ha stabilito nel 4,5% la quota di partecipazione applicabile alla Società.

Al riguardo, l'Assemblea Straordinaria degli azionisti del 17 aprile 2012 ha approvato alcune modifiche statutarie onde assicurare il rispetto di tale principio.

Si segnala che al fine di consentire il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, sia in sede di nomina dei Sindaci che in caso di loro sostituzione in corso di mandato, adottando però criteri di maggiore flessibilità nella formazione delle liste, verranno proposte alla prossima Assemblea degli azionisti alcune ulteriori modifiche all'art 22 (collegio sindacale) dello Statuto Sociale, rispetto a quanto già deliberato in data 17 aprile 2012. Nell'occasione, tenuto conto che l'art. 126-bis del TUF ha introdotto il diritto degli azionisti che rappresentano almeno un quarantesimo del capitale sociale di poter presentare ulteriori proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno (oltre al diritto già indicato nel predetto articolo di chiedere, nei casi e nei termini di legge, l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare), verranno proposti i relativi emendamenti all'articolo 7 dello Statuto per opportuno allineamento al dettato normativo.

Al riguardo, si rimanda alla relativa Relazione degli Amministratori pubblicata sul Sito, sezione *corporate governance*.

Le liste dei candidati, sottoscritte da coloro che le presentano, devono essere depositate presso la sede della Società, a disposizione di chiunque ne faccia richiesta, almeno 25 giorni prima di quello fissato per l'Assemblea in unica convocazione.

In allegato alle liste devono essere forniti i *curricula vitae* riguardanti le caratteristiche personali e professionali dei soggetti designati, con indicazione degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società, nonché – fatta comunque salva ogni ulteriore documentazione richiesta dalla disciplina, anche regolamentare, applicabile – le dichiarazioni con le quali i singoli candidati:

- accettano la propria candidatura, e
- attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità o di incompatibilità nonché l'esistenza dei requisiti prescritti dalla disciplina, anche regolamentare, applicabile e dallo Statuto per la carica.

Eventuali variazioni che dovessero verificarsi fino al giorno di effettivo svolgimento dell'Assemblea sono tempestivamente comunicate alla Società.

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

Ogni candidato può essere inserito in una sola lista a pena di ineleggibilità. Le liste si articolano in due sezioni: una per i candidati alla carica di Sindaco effettivo e l'altra per i candidati alla carica di Sindaco supplente. Il primo dei candidati di ciascuna sezione dovrà essere individuato tra gli iscritti nel Registro dei Revisori Legali che abbiano esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a 3 anni.

Al fine di assicurare l'equilibrio tra generi in conformità alla disciplina pro-tempore vigente, ciascuna lista recante un numero di candidati alla carica di sindaco effettivo pari o superiore a tre, dovrà indicare, nella prima sezione, il candidato del genere meno rappresentato al secondo numero progressivo e anche, nella seconda sezione, un candidato del genere meno rappresentato nella medesima prima sezione.

Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista.

Alla elezione dei membri del Collegio Sindacale si procede come segue:

- a) dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti (c.d. lista di maggioranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, 2 membri effettivi ed 1 supplente;
- b) dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti dopo la prima (c.d. lista di minoranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, il restante membro effettivo e l'altro membro supplente; nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti i soci presenti in Assemblea, risultando eletti i candidati della lista che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

La presidenza del Collegio Sindacale spetta al membro effettivo indicato come primo candidato nella lista di cui alla lettera b) del comma precedente. In caso di morte, rinuncia o decadenza di un Sindaco, subentra il supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato, secondo l'ordine progressivo che assicura in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente.

Nell'ipotesi, tuttavia, di sostituzione del Presidente del Collegio, la presidenza è assunta dal candidato elencato nella lista cui apparteneva il Presidente cessato, secondo l'ordine della lista stessa; qualora non sia possibile procedere alle sostituzioni secondo i suddetti criteri, verrà convocata un'Assemblea per l'integrazione del Collegio Sindacale che delibererà a maggioranza relativa.

Quando l'Assemblea deve provvedere, ai sensi di Statuto ovvero ai sensi di legge, alla nomina dei Sindaci effettivi e/o dei supplenti necessaria per l'integrazione del Collegio si procede come segue: qualora si debba provvedere alla sostituzione di Sindaci eletti nella lista di maggioranza, la nomina avviene con votazione a maggioranza relativa senza vincolo di lista fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio

(19) Consob con delibera nr. 18098 dell' 8 febbraio 2012 ha emanato il relativo regolamento attuativo modificando il Regolamento Emittenti.

tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente.

Qualora, invece, occorra sostituire i Sindaci eletti nella lista di minoranza, l'Assemblea li sostituisce con voto a maggioranza relativa, scegliendoli ove possibile fra i candidati indicati nella lista di cui faceva parte il Sindaco da sostituire.

Qualora sia stata presentata una sola lista, l'Assemblea esprime il proprio voto su di essa; qualora la lista ottenga la maggioranza relativa, risultano eletti Sindaci effettivi e supplenti i candidati indicati nella rispettiva sezione della lista; la presidenza del Collegio spetta alla persona indicata al primo posto nella predetta lista.

Per la nomina dei Sindaci per qualsiasi ragione non nominati ai sensi del procedimento qui previsto, l'Assemblea delibera con le maggioranze di legge, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente.

14. COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COLLEGIO SINDACALE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Il Collegio Sindacale della Società è costituito da 3 Sindaci effettivi e 2 supplenti che devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa, anche regolamentare ⁽²⁰⁾. I componenti del Collegio, a norma di legge, durano in carica 3 esercizi e sono rieleggibili.

Al Collegio Sindacale spetta, ai sensi dell'art. 149 del TUF, il compito di vigilare su:

- osservanza della legge e dello Statuto;
- rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- adeguatezza della struttura organizzativa della Società per gli aspetti di competenza, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dal Codice, cui la Società ha aderito;
- adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate in relazione agli obblighi di comunicazione delle informazioni privilegiate.

Tra i compiti del Collegio vi sono, tra l'altro, ulteriori attività di vigilanza, tra cui quella sulla corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio per valutare l'indipendenza dei propri componenti (art. 3.C.5. del Codice).

Si segnala, infine, che il Testo Unico della Revisione Legale ha ulteriormente precisato e rafforzato le competenze del Collegio Sindacale, attribuendogli – in qualità di *"Comitato per il controllo interno e la revisione contabile"* – il compito di vigilare su:

- (i) il processo di informativa finanziaria;
- (ii) l'efficacia dei sistemi di controllo interno, di revisione interna, se applicabile, e di gestione del rischio;
- (iii) la revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati;
- (iv) l'indipendenza del revisore legale o della società di revisione legale, in particolare per quanto concerne la prestazione di servizi non di revisione.

È, inoltre, chiamato a esprimere una proposta motivata all'Assemblea in sede di conferimento dell'incarico di revisione, definendo anche i criteri per l'eventuale integrazione dei corrispettivi in corso di mandato.

Il Collegio Sindacale adempie ai propri compiti esercitando tutti i poteri che allo stesso sono conferiti dalla legge e potendo contare su un costante ed analitico flusso informativo da parte della Società, anche al di fuori delle periodiche riunioni del Consiglio di Amministrazione, e nell'ambito dei rapporti con gli altri organi o soggetti con funzioni di controllo.

In particolare, tale circostanza trova concreta attuazione, ad esempio, in occasione:

- (i) delle verifiche trimestrali effettuate dal Collegio, in riunioni a cui vengono invitati rappresentanti della Società per riferire su specifici aspetti di competenza;
- (ii) delle riunioni dei Comitati cui partecipa di regola l'intero Collegio Sindacale e nel cui ambito riceve anche le periodiche relazioni del Responsabile della Funzione Internal Audit;
- (iii) degli incontri con i rappresentanti della società di revisione incaricata (almeno in occasione della presentazione del piano di revisione annuale e in vista dell'approvazione del progetto di bilancio) da cui riceve anche la prevista relazione (ex art. 19 del Testo Unico della

(20) Ai sensi dell'art. 22 dello Statuto Sociale per materie e settori strettamente attinenti a quelli della Società, ai quali far riferimento nella scelta dei componenti del Collegio Sindacale, si intendono quelli indicati nell'oggetto sociale (art. 4 dello Statuto), con particolare riferimento a società o enti operanti in campo finanziario, industriale, bancario, assicurativo, immobiliare e dei servizi in genere.

Revisione Legale) sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale;

(iv) delle periodiche riunioni che la Società ha comunque cura di organizzare ogni qualvolta si renda opportuno informare il Collegio Sindacale.

Alla luce, poi, delle "Norme di comportamento del collegio sindacale" emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, che sottolineano l'importanza dei rapporti con l'Organismo di Vigilanza, verranno ulteriormente valutati i flussi informativi con il Collegio Sindacale ancorchè la composizione attuale dell'Organismo di Vigilanza – di cui è parte anche un Sindaco – rappresenta già un adeguato strumento di raccordo.

Verrà, in ogni caso, valutato un ulteriore rafforzamento di tali rapporti, eventualmente prevedendo anche specifici incontri tra i due organi, in particolare, al fine di più efficacemente (i) verificare gli aspetti inerenti all'autonomia, all'indipendenza e alla professionalità necessarie per svolgere efficacemente l'attività dell'Organismo di Vigilanza; (ii) acquisire dallo stesso le informazioni relative al Modello Organizzativo adottato ed al suo funzionamento e (iii) valutare l'operatività dell'Organismo di Vigilanza e la congruità delle valutazioni e l'adeguatezza delle indicazioni da quest'ultimo adottate e, comunque, (iv) garantire un costante e più efficace scambio di informazioni tra i due organi.

L'attuale Collegio – i cui componenti sono espressione delle proposte presentate da Pirelli & C. S.p.A. all'epoca azionista di controllo, in quanto all'atto della sua nomina, avvenuta nell'Assemblea del 19 aprile 2010, non sono state presentate liste di minoranza ed i cui relativi *curricula* sono pubblicati sul Sito alla sezione *Corporate Governance* – cessa dalle proprie funzioni in occasione dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2012.

La composizione attuale è indicata nella Tabella 2 in appendice alla Relazione.

Nel corso del 2012, si sono tenute nr. 13 riunioni del Collegio Sindacale con una durata media di circa 2 ore. La partecipazione dei Sindaci alle riunioni del Collegio nel corso del 2012 è stata complessivamente pari al 100% e, per quanto riguarda le riunioni del Consiglio di Amministrazione, è stata del 92,30% per tutti i componenti del Collegio.

Il Collegio Sindacale ha riferito all'Assemblea degli Azionisti del 17 aprile 2012 in merito all'attività svolta ed ha espresso, per quanto di propria competenza, il proprio parere in merito alle proposte formulate alla stessa Assemblea da parte del Consiglio di Amministrazione.

Il Collegio Sindacale ha, inoltre, formulato le proprie osservazioni in merito alla relazione degli amministratori sulla situazione patrimoniale della Società al 30 settembre 2012 approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 18 dicembre 2012 convocata ai sensi dell'art. 2446 del c.c..

Nel corso del 2012, il Collegio Sindacale ha inoltre rilasciato pareri ai sensi dell'art. 2389 del codice civile.

Il Collegio Sindacale, unitamente al Consiglio di Amministrazione, sulla base delle informazioni note e delle dichiarazioni scritte espressamente rilasciate dagli interessati, ha provveduto a valutare l'indipendenza dei propri componenti alla prima occasione utile dopo la loro nomina e successivamente annualmente, prima dell'approvazione del progetto di bilancio, avendo riguardo a tutti i criteri previsti dal Codice con riferimento all'indipendenza degli amministratori. Inoltre, i componenti del Collegio Sindacale, alla luce di quanto previsto nella comunicazione Consob n. 8067632 ⁽²¹⁾ del 17 luglio 2008, hanno confermato alla Società la sussistenza dei requisiti di indipendenza anche alla luce di quanto contenuto in detta comunicazione.

Il Collegio Sindacale ha effettuato l'ultima verifica di indipendenza dei propri componenti nella riunione tenutasi in data 7 febbraio 2013.

Nell'ambito di quanto previsto dal criterio applicativo 2.C.2. del Codice, sono stati effettuati specifici incontri tra il Collegio Sindacale in carica, successivamente alla sua nomina, con il *management* del Gruppo PRELIOS, volti a fornire una adeguata conoscenza del settore di attività in cui opera il Gruppo, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione nonché del quadro normativo di riferimento. L'alta frequenza del numero delle riunioni consiliari e dei comitati, cui partecipa di regola il Collegio Sindacale, tenutesi nel corso del 2012, ha permesso, tra l'altro, ai componenti del Collegio stesso di proseguire e approfondire, anche durante il loro mandato, tale conoscenza.

Quanto alle ulteriori previsioni del Codice riguardanti i Sindaci, si fa rinvio a quanto detto in precedenza, nelle specifiche parti in cui sono stati trattati i relativi argomenti, con particolare riferimento: alle operazioni con parti correlate; all'attività di vigilanza sull'indipendenza della società di revisione ed al coordinamento con la Funzione di *Internal Audit*, con il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* e il Comitato Rischi (fino al momento della sua soppressione).

Si ritiene, infine, opportuno segnalare che alla Data della Relazione nessun componente del Collegio Sindacale ha comunicato alla Società il superamento dei limiti al cumulo degli incarichi di amministrazione e controllo previsti dall'articolo 144-*terdecies* del Regolamento Emittenti. L'elenco degli incarichi è pubblicato da Consob sul proprio sito *internet*.

(21) Comunicazione CONSOB n. DEM/DCL/DSG/8067632 del 17 luglio 2008 recante "Situazioni di incompatibilità dei componenti degli organi di controllo ai sensi dell'art. 148, comma 3, lett. c) del TUF"

15. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI

La Società si adopera per instaurare un dialogo costante con gli azionisti e con gli investitori istituzionali, fondato sulla comprensione dei reciproci ruoli, non mancando di promuovere periodicamente incontri con esponenti della comunità finanziaria non solo italiana, nel pieno rispetto delle disposizioni vigenti in materia e relativamente al trattamento delle informazioni privilegiate. In tal senso, la Società ha nominato un *investor relations manager*, provvedendo ad istituire un'apposita struttura aziendale, a diretto riporto del Presidente, cui è dedicata un'apposita sezione del Sito, sezione *Investor Relations*.

All'interno del Sito, l'investitore può reperire ogni utile documento pubblicato dalla Società, sia di natura contabile (quali, ad esempio, bilanci, relazioni semestrali, relazioni trimestrali/resoconti intermedi sulla gestione), sia di natura societaria (verbali di assemblea, documenti informativi, operazioni straordinarie, ecc.) e sia sul proprio sistema di *corporate governance* (quali, ad esempio, il Codice Etico e le Linee di Condotta; la Procedura in materia di operazioni con parti correlate, la Procedura sui flussi informativi verso consiglieri e sindaci, il Codice di comportamento in materia di operazioni immobiliari, la Procedura per la gestione e la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate e relativo registro delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate).

Nella medesima sezione si può, altresì, accedere alla documentazione messa a disposizione di analisti e/o investitori finanziari nel corso di presentazioni e/o incontri della Società con gli stessi e trovare ogni utile informazione relativa alla composizione del capitale sociale ed all'azionariato.

La funzione di *investor relations* è contattabile, da parte di azionisti ed investitori ai seguenti recapiti:

Viale Piero e Alberto Pirelli, 27 – 20126 Milano;
 Tel: +39 02.6281.4057
 Fax: +39.02.6281.4387
 E-mail: vincenzo.mangiaracina@prelios.com

16. ASSEMBLEE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera c), TUF)

L'Assemblea dei Soci, fermo restando il costante flusso di informazioni che la Società assicura al mercato, è considerato il luogo in cui instaurare un proficuo ed efficace rapporto con gli azionisti.

È in questa sede, infatti, che è più agevole intrattenere un dialogo in tempo reale, potendo così corrispondere compiutamente alle richieste di informazioni da parte degli stessi azionisti, sempre nel rispetto della disciplina sulle informazioni privilegiate.

In tal senso, il Consiglio incoraggia e facilita la partecipazione più ampia possibile degli azionisti alle Assemblee, avendo cura di scegliere luogo, data ed ora di convocazione in modo da agevolare detta partecipazione e l'esercizio dei diritti dei soci; per quanto possibile, inoltre, tutti gli Amministratori e Sindaci sono – di regola – presenti alle Assemblee, in particolare quegli Amministratori che, per gli incarichi ricoperti, possano apportare un utile contributo alla discussione assembleare.

Si segnala che nel corso del 2012, si sono tenute due Assemblee degli Azionisti rispettivamente in data 17 aprile e in data 18 dicembre, alle quali ha partecipato la maggioranza degli Amministratori. In occasione dell'Assemblea del 17 aprile 2012, durante la quale è stata sottoposta agli azionisti la Relazione sulla Remunerazione, il Presidente ha informato che, nella Relazione medesima, erano indicate le modalità di esercizio delle funzioni svolte dal Comitato per la Remunerazione.

La convocazione, che può avere luogo in Italia, anche al di fuori della sede sociale, il diritto di intervento e la rappresentanza in Assemblea sono regolati dalla legge e dallo Statuto.

La regolare costituzione dell'Assemblea e la validità delle deliberazioni sono regolate dalla legge.

Lo svolgimento delle riunioni assembleari, oltre che dalla legge e dallo Statuto, è disciplinato dal Regolamento Assembleare (il cui testo è pubblicato sul Sito della Società), approvato con delibera dell'Assemblea ordinaria della Società allo scopo di disciplinare l'ordinato e funzionale svolgimento dell'Assemblea ordinaria e straordinaria e di garantire il diritto di ciascun socio di prendere la parola sugli argomenti in discussione.

L'Assemblea è presieduta, nell'ordine, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, dal Vice Presidente e Amministratore Delegato, da un Vice Presidente o da un Amministratore Delegato; qualora vi siano due o più Vice Presidenti o Amministratori Delegati, la presidenza compete rispettivamente al più anziano di età. In caso di assenza dei soggetti sopra indicati, la presidenza spetterà ad altra persona scelta dall'Assemblea con il voto della maggioranza del capitale rappresentato in Assemblea.

Il Presidente è assistito da un Segretario nominato dall'Assemblea, che può essere scelto anche al di fuori degli azionisti; l'assistenza del Segretario non è necessaria quando per la redazione del relativo verbale sia designato un notaio.

Spetta al Presidente dell'Assemblea verificare se la stessa è regolarmente costituita; accertare l'identità dei presenti ed il loro diritto di intervento, anche per delega; accertare il numero legale per deliberare; dirigere i lavori, anche stabilendo un diverso ordine di discussione degli argomenti indicati nell'avviso di convocazione; adottare le misure opportune per assicurare l'ordinato svolgimento del dibattito e delle votazioni, definendone le modalità ed accertandone i risultati.

Le deliberazioni dell'Assemblea constano da verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario dell'Assemblea o dal notaio. Il verbale dell'Assemblea straordinaria deve essere redatto da un notaio designato dal Presidente. L'Assemblea delibera sugli argomenti posti all'ordine del giorno, tenuto conto delle materie che la legge riserva alla sua competenza.

17. ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), TUF)

Non sussistono pratiche di governo societario – ulteriori rispetto a quanto già indicato nei punti precedenti – applicate dalla Società, al di là degli obblighi previsti dalle norme legislative o regolamentari.

18. CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO

La Relazione tiene conto dei cambiamenti intervenuti dalla chiusura dell'esercizio di riferimento fino alla Data della Relazione stessa.

Al riguardo non si segnalano sostanziali cambiamenti nella struttura di *Corporate Governance* della Società.

ALLEGATO 1: “PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEI SISTEMI DI GESTIONE DEI RISCHI E DI CONTROLLO INTERNO ESISTENTI IN RELAZIONE AL PROCESSO DI INFORMATIVA FINANZIARIA” AI SENSI DELL’ART. 123 BIS, COMMA 2, LETT B), TUF

La Società ha implementato un articolato sistema di gestione dei rischi e di controllo interno – supportato da un’applicazione informatica dedicata – in relazione al processo di formazione dell’informativa finanziaria (semestrale/annuale).

In linea generale il sistema di controllo interno posto in essere dalla Società è finalizzato a garantire la salvaguardia del patrimonio sociale, il rispetto di leggi e regolamenti, l’efficienza e l’efficacia delle operazioni aziendali e delle attività operative oltre che l’affidabilità, accuratezza e tempestività dell’informativa finanziaria.

In particolare, il processo di formazione dell’informativa finanziaria avviene attraverso adeguate procedure amministrative e contabili elaborate in coerenza dei criteri stabiliti dall’*Internal Control – Integrated Framework* emesso dal *Committee of Sponsoring Organizations of Treadway Commission*.

Le procedure amministrative/contabili per la formazione del bilancio e di ogni altra comunicazione finanziaria sono predisposte sotto la responsabilità del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, che congiuntamente all’Amministratore Delegato ne attesta l’adeguatezza e effettiva applicazione in occasione del bilancio di esercizio/consolidato e della relazione finanziaria semestrale.

Al fine di consentire l’attestazione da parte del Dirigente Preposto, è stata effettuata una mappatura delle società/processi rilevanti che alimentano e generano le informazioni di natura economico-patrimoniale o finanziaria. L’individuazione delle società e dei processi rilevanti avviene annualmente sulla base di criteri quantitativi e qualitativi; i criteri quantitativi consistono nell’identificazione di quelle società del Gruppo PRELIOS che, in relazione ai processi selezionati, rappresentano un valore aggregato superiore ad una determinata soglia di materialità. I criteri qualitativi consistono nell’esame di quei processi e di quelle società che, secondo la valutazione dei *Chief Executive Officers/Chief Financial Officers* delle aree di *business*, possono presentare delle potenziali aree di rischiosità, pur non rientrando nei parametri quantitativi sopra descritti.

Per ogni processo, sono stati identificati i rischi/obiettivi di controllo connessi alla formazione del bilancio e all’efficacia/efficienza del sistema di controllo interno in generale.

Per ciascun obiettivo di controllo sono state previste attività puntuali di verifica e sono state attribuite specifiche responsabilità.

È stato implementato un sistema di supervisione sui controlli svolti mediante un meccanismo di attestazioni a catena; eventuali criticità che emergano nel processo di valutazione sono oggetto di piani di azione la cui implementazione è verificata nelle chiusure successive.

È stato, infine, previsto un rilascio semestrale da parte dei *Chief Executive Officers* e dei *Chief Financial Officers* delle società per azioni controllate nonché di selezionate società rilevanti, di una dichiarazione di affidabilità e accuratezza dei dati inviati ai fini della predisposizione del bilancio consolidato di Gruppo.

In prossimità delle date dei Consigli di Amministrazione che approvano i dati consolidati al 30 giugno e al 31 dicembre, i risultati delle attività di verifica vengono discussi con il Dirigente Preposto.

In sintesi, è stato adottato un sistema di controlli continuativi e sistematici in grado di fornire una ragionevole certezza in merito all’affidabilità delle informazioni e del *reporting* economico-finanziario.

La funzione di *Internal Audit* svolge interventi di audit periodici volti a verificare l’adeguatezza del disegno e l’operatività dei controlli su società e processi a campione, selezionati in base a criteri di materialità.

Sulla base della reportistica periodica il Dirigente Preposto ha riferito sull’efficacia del Sistema, per il tramite del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, al Consiglio di Amministrazione. Il medesimo Dirigente Preposto, unitamente agli Amministratori Delegati, ha fornito, inoltre, l’attestazione prevista al comma 5 dell’art.154-bis del TUF.

TABELLA 1: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEI COMITATI

Consiglio di Amministrazione										Comitato controllo interno		Comitato Remunerazione		Comitato rischi ⁽²²⁾ (sino al 28 agosto 2012)		
Carica	Componenti	In carica dal	In carica fino a	Lista (M/m) (*)	Esec.	Non-esec.	Indip. da Codice	Indip. da TUF	(%) (**)	Numero altri incarichi (***)	(****)	(**)	(****)	(**)	(****)	(**)
Presidente	Tronchetti Provera Marco	21/04/11	Appr. Bilancio 2013	M		X			100%	6						
Vice Presidente	Parazzini Enrico ⁽²³⁾	21/04/11	Appr. Bilancio 2013	M	X				100%	1					X	100%
Amministratore Delegato	Sergio Iasi ⁽²⁴⁾	18/12/12	Appr. Bilancio 2013	n/a	X				100%	2						
Amministratore	Angiolini Giuseppe	21/04/11	Appr. Bilancio 2013	M		X	X	X	76,92%	3						
Amministratore	Broggi Marina	21/04/11	Appr. Bilancio 2013	M		X	X	X	92,30%	3	X	88,88%			X	100%
Amministratore	Croce Carlo Emilio	21/04/11	Appr. Bilancio 2013	M		X	X	X	84,61%	-			X		100%	
Amministratore	Fiori Giovanni	21/04/11	Appr. Bilancio 2013	M		X	X	X	100%	-	X	100%				
Amministratore	Franzan Jacopo	21/04/11	Appr. Bilancio 2013	M		X			100%	-						
Amministratore	Lazzari Valter	21/04/11	Appr. Bilancio 2013	M		X	X	X	92,30%	2	X	88,88%				
Amministratore	Nodari Amedeo	21/04/11	Appr. Bilancio 2013	M		X			92,30%	-						
Amministratore Lead Independent Director	Trevisan Dario	21/04/11	Appr. Bilancio 2013	M		X	X	X	92,30%	-	X	100%			X	100%
Amministratore	Valerio Giorgio	21/04/11	Appr. Bilancio 2013	M		X	X	X	100%	-			X		100%	
Amministratore	Vender Giovanni Jody	21/04/11	Appr. Bilancio 2013	M		X	X	X	100%	-			X		100%	
AMMINISTRATORI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO																
Consigliere	Davide Malacanza ⁽²⁵⁾	24/04/11	11/10/12	M		X			88,88%							
Amministratore Delegato	Paolo Massimiliano Bottelli ⁽²⁶⁾	21/04/11	13/11/12	M	X				100%						X	66,66%

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste in occasione dell'ultima nomina: 2%

N. riunioni svolte durante l'Esercizio di riferimento: CDA: 13 CCIRCG: 9 CR: 5 C.Rischi: 3
NOTE

- (*) In questa colonna è indicato M/m a seconda che il componente sia stato eletto dalla lista votata dalla maggioranza (M) o da una minoranza (m).
- (**) In questa colonna è indicata la percentuale di partecipazione degli amministratori alle riunioni rispettivamente del C.d.A. e dei comitati (n. di presenze/n. di riunioni svolte durante l'effettivo periodo di carica del soggetto interessato).
- (***) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni. È allegata alla Relazione l'elenco di tali società con riferimento a ciascun consigliere, con la precisazione se la società in cui è ricoperto l'incarico fa parte o meno del Gruppo Prelios.
- (****) In questa colonna è indicata con una "X" l'appartenenza del componente del C.d.A. al comitato.

(22) In data 28 agosto 2012, sono stati riformulati attività e compiti del "Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance" attribuendo allo stesso anche le funzioni del "Comitato Rischi" che, conseguentemente, è stato superato.

(23) Nominato Vice Presidente dal Consiglio di Amministrazione tenutosi in data 3 dicembre 2012.

(24) In data 18 dicembre 2012, l'Assemblea degli azionisti ha confermato la nomina di Consigliere di Sergio Iasi deliberata, ai sensi dell'art. 2386 del codice civile, dal Consiglio di Amministrazione in data 13 novembre 2012. Al termine dell'Assemblea, il Consiglio ha nominato Sergio Iasi Amministratore Delegato, confermando al medesimo la carica e le relative deleghe già conferite in precedenza in data 3 dicembre 2012.

(25) Il Dott. Davide Malacanza si è dimesso dalla carica di Consigliere della Società con effetto dall'11 novembre 2012.

(26) Il Dott. Paolo Massimiliano Bottelli si è dimesso dalla carica di Consigliere, Amministratore Delegato e Direttore Generale della Società con effetto dal 13 novembre 2012.

TABELLA 2: STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE

COLLEGIO SINDACALE							
Carica	Componenti	In carica dal	In carica fino a	Lista (M/m) (*)	Indipendenza da Codice	(**) (%)	Numero altri incarichi (***)
Presidente	Laghi Enrico	19/04/2010	Approvazione Bilancio 2012	M	X	100%	10
Sindaco effettivo	Bracchetti Roberto	19/04/2010	Approvazione Bilancio 2012	M	X	100%	20
Sindaco effettivo	Fornabaio Lelio	19/04/2010	Approvazione Bilancio 2012	M	X	100%	14
Sindaco supplente	Ghiringhelli Franco	19/04/2010	Approvazione Bilancio 2012	M	X	//	19
Sindaco supplente	Giudici Paola	19/04/2010	Approvazione Bilancio 2012	M	X	//	10

SINDACI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste in occasione dell'ultima nomina: 1,5%

Numero riunioni svolte durante l'Esercizio di riferimento: 13

(*) In questa colonna è indicato M/m a seconda che il componente sia stato eletto della lista votata della maggioranza (M) o da una minoranza (m).

(**) In questa colonna è indicata la percentuale di partecipazione dei sindaci alle riunioni del C.S. (n. di presenze/n. di riunioni svolte durante l'effettivo periodo di carica del soggetto interessato).

(***) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato rilevanti ai sensi dell'art. 148 bis TUF. L'elenco completo degli incarichi è pubblicato dalla Consob sul proprio sito internet ai sensi dell'art. 144-quinquiesdecies del Regolamento Emittenti Consob.

ALLEGATO 2: ELENCO PRINCIPALI CARICHE AMMINISTRATORI

Nominativo	Carica	In carica da	Altri incarichi
Tronchetti Provera Marco	Presidente	21/04/2011	<ul style="list-style-type: none"> • Marco Tronchetti Provera & C. S.p.A., Presidente • Camfin S.p.A., Presidente • Gruppo Partecipazioni Industriali S.p.A., Presidente • Pirelli & C. S.p.A., Presidente e Amministratore Delegato • Mediobanca S.p.A., Vice Presidente • F.C. Internazionale Milano S.p.A., Amministratore
Parazzini Enrico	Vice Presidente	21/04/2011	<ul style="list-style-type: none"> • Pininfarina S.p.A., Consigliere
Iasi Sergio	Amministratore Delegato		<ul style="list-style-type: none"> • Prelios Credit Servicing S.p.A., Consigliere (*) • Gemina S.p.A., Consigliere
Angiolini Giuseppe	Amministratore	21/04/2011	<ul style="list-style-type: none"> • Fondiaria – SAI S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale; • Milano Assicurazioni S.p.A. (Gruppo Fondiaria – SAI S.p.A.), Presidente del Collegio Sindacale; • Gemina S.p.A., Amministratore Indipendente
Broggi Marina	Amministratore	21/04/2011	<ul style="list-style-type: none"> • A2A, Consigliere di Sorveglianza • Banco Desio e della Brianza, Consigliere • Impregilo S.p.A., Consigliere
Croce Carlo Emilio	Amministratore	21/04/2011	–
Fiori Giovanni	Amministratore	21/04/2011	–
Franzan Jacopo	Amministratore	21/04/2011	–
Lazzari Valter	Amministratore	21/04/2011	<ul style="list-style-type: none"> • Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (*), Vice Presidente • Banco Popolare Società Cooperativa, Consigliere
Nodari Amedeo	Amministratore	21/04/2011	–
Trevisan Dario	Amministratore	21/04/2011	–
Valerio Giorgio	Amministratore	21/04/2011	–
Vender Giovanni Jody	Amministratore	21/04/2011	–

(*) Società facenti parte del Gruppo Prelios.

E. AVVISO DI CONVOCAZIONE

PRELIOS S.P.A.

Sede in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli n. 25
 Capitale Sociale Euro 218.877.613,14 interamente versato
 Registro delle Imprese di Milano n. 02473170153
 Codice Fiscale e Partita IVA n. 02473170153

CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA

Gli aventi diritto al voto nell'assemblea degli azionisti della PRELIOS S.p.A. sono convocati per il giorno

- **8 maggio 2013, alle ore 15:00, in Milano Viale Sarca n. 214**, in Assemblea ordinaria e straordinaria - unica convocazione - per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

Parte ordinaria

1. Bilancio al 31 dicembre 2012. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Nomina del Consiglio di Amministrazione:
 - determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione;
 - determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;
 - nomina dei Consiglieri;
 - determinazione del compenso annuale dei componenti il Consiglio di Amministrazione.
3. Nomina del Collegio Sindacale:
 - nomina dei Sindaci effettivi e supplenti;
 - nomina del Presidente;
 - determinazione dei compensi dei componenti il Collegio Sindacale.
4. Relazione sulla Remunerazione: consultazione sulla Politica in materia di Remunerazione.

Parte Straordinaria

1. Aumento del capitale sociale, ai sensi dell'art. 2441, commi 1 e 5, cod. civ., previa riduzione del numero delle azioni ordinarie mediante raggruppamento e previa riduzione del capitale sociale per perdite ai sensi dell'art. 2446 cod. civ., e delega al Consiglio di Amministrazione all'emissione di obbligazioni convertende ai sensi dell'art. 2420-ter, comma 2, cod. civ., in particolare mediante le seguenti deliberazioni:
 - 1.a) riduzione, mediante raggruppamento, del numero delle azioni ordinarie nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria ogni n. 10 azioni ordinarie possedute, previo annullamento di azioni ordinarie possedute dalla Società per consentire la quadratura complessiva dell'operazione, senza riduzione del capitale sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti. Conferimento di poteri;
 - 1.b) riduzione del capitale sociale per perdite ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. Deliberazioni inerenti e conseguenti. Conferimento di poteri;
 - 1.c) aumento del capitale sociale a pagamento, in via inscindibile, riservato a una società veicolo – partecipata da Feidos 11 S.p.A., Pirelli & C. S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. – e, quindi, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., mediante emissione di n. 117.597.496 azioni di categoria B, convertibili in azioni ordinarie, a un prezzo di emissione di Euro 0,5953 per azione, per un importo complessivo di Euro 70.005.789,37. Deliberazioni inerenti e conseguenti. Conferimento di poteri;
 - 1.d) aumento del capitale sociale a pagamento, in via scindibile, da offrirsi in opzione a tutti gli azionisti della Società, ai sensi dell'art. 2441, comma 1, cod. civ., mediante emissione di massime n. 193.195.887 azioni ordinarie, ad un prezzo di emissione per azione di Euro 0,5953, che avranno godimento regolare e caratteristiche identiche alle azioni Prelios in circolazione al momento della loro emissione, per un importo complessivo massimo di Euro 115.009.511,53. Deliberazioni inerenti e conseguenti. Conferimento di poteri;
 - 1.e) attribuzione al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2420-ter, comma 2, cod. civ. della facoltà di emettere, per un ammontare massimo pari a nominali Euro 269.000.000,00, obbligazioni a conversione obbligatoria (obbligazioni convertende) in azioni ordinarie e/o in azioni di categoria B, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., con conseguente aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione, in via scindibile, per massimi Euro 297.644.375,01, da attuarsi mediante emissione di massime n. 499.990.551 azioni ordinarie e massime n. 144.678.117 azioni di categoria B, facoltà da esercitarsi una volta eseguito l'aumento di capitale di cui ai punti 1.c) e 1.d) all'ordine del giorno e comunque entro un periodo massimo di un anno dalla data della deliberazione, con facoltà ulteriore di stabilire il tasso e la durata dello strumento, nonché tutti gli altri termini e condizioni dello stesso, così come dell'aumento di capitale a servizio della conversione, sulla base degli accordi che saranno definiti con i finanziatori della Società cui tali strumenti saranno offerti, in esclusione del diritto di opzione. Deliberazioni inerenti e conseguenti. Conferimento di poteri;

- 1.f) conseguenti modifiche degli articoli 5 e 6 e introduzione di un nuovo articolo 6-bis nello Statuto Sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti. Conferimento di poteri.
2. Modifica degli articoli 7 e 22 dello Statuto Sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti. Conferimento di poteri.

DOCUMENTAZIONE

Le Relazioni degli Amministratori e le proposte di delibera afferenti tutti i punti all'ordine del giorno saranno messe a disposizione del pubblico presso la sede della Società e Borsa Italiana S.p.A. e saranno, inoltre, pubblicate sul sito internet della Società www.prelios.com (sezione *corporate governance*) nei termini di legge e come di seguito indicato:

- contestualmente alla pubblicazione del presente avviso di convocazione, è resa disponibile:
 - la Relazione degli Amministratori sul secondo punto all'ordine del giorno di parte ordinaria, relativa alla nomina del Consiglio di Amministrazione;
 - la Relazione degli Amministratori sul terzo punto all'ordine del giorno di parte ordinaria, relativa alla nomina del Collegio Sindacale;
- entro il 16 aprile 2013, saranno rese disponibili:
 - la Relazione Finanziaria Annuale - comprendente il progetto di bilancio di esercizio, il bilancio consolidato, la relazione sulla gestione e l'attestazione di cui all'art. 154-bis, comma 5, del D. Lgs 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche e integrazioni (il "TUF") - unitamente alle relazioni del Collegio Sindacale e della società di revisione legale e alla Relazione Annuale sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari;
 - la Relazione degli Amministratori sul quarto punto all'ordine del giorno di parte ordinaria, relativa alla consultazione sulla Politica in materia di Remunerazione;
 - la documentazione afferente tutti i punti all'ordine del giorno di parte straordinaria e segnatamente: (i) la Relazione degli Amministratori sull'aumento del capitale sociale, ai sensi dell'art. 2441, commi 1 e 5, cod. civ., previa riduzione del numero delle azioni ordinarie mediante raggruppamento e previa riduzione del capitale sociale per perdite ai sensi dell'art. 2446 cod. civ., e sulla delega al Consiglio di Amministrazione all'emissione di obbligazioni convertende ai sensi dell'art. 2420-ter, comma 2, cod. civ., unitamente alle conseguenti proposte di modifiche statutarie ed al parere sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni di cui all'art. 2441 del codice civile; (ii) la Relazione degli Amministratori sulle ulteriori proposte di modifiche statutarie.

La documentazione afferente i bilanci delle società controllate e collegate sarà messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale entro il 23 aprile 2013.

DOMANDE SULLE MATERIE ALL'ORDINE DEL GIORNO

Ai sensi di legge, i Soci, prima dell'Assemblea, possono porre domande inerenti le materie all'ordine del giorno. Le domande devono essere trasmesse tramite posta all'indirizzo della sede della Società o tramite invio di un fax al n. 02.6281.4460 ovvero collegandosi al sito internet www.prelios.com e seguendo le apposite istruzioni indicate nella sezione dedicata all'evento assembleare, ove è peraltro possibile reperire ulteriori informazioni sull'argomento.

Le eventuali domande devono pervenire alla Società entro il 5 maggio 2013.

INTEGRAZIONE DELL'ORDINE DEL GIORNO E PRESENTAZIONE DI NUOVE PROPOSTE DI DELIBERA

Ai sensi di legge, i Soci che, anche congiuntamente con altri Soci, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale ordinario possono chiedere, entro dieci giorni dalla pubblicazione del presente avviso, e quindi entro l'8 aprile 2013, l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti proposti, ovvero presentare proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno.

La domanda - unitamente alla certificazione attestante la titolarità della suddetta quota di partecipazione, rilasciata dagli intermediari che tengono i conti sui quali sono registrate le azioni - deve essere presentata per iscritto, anche per corrispondenza, presso la sede della Società ovvero trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata assemblea@pec.prelios.it.

Entro il termine ultimo per la presentazione della richiesta di integrazione e con le stesse modalità, deve essere presentata, da parte degli eventuali Soci proponenti, una relazione che riporti le motivazioni delle proposte di deliberazione sulle nuove materie di cui essi propongono la trattazione ovvero le motivazioni relative alle ulteriori proposte di deliberazione presentate su materie già all'ordine del giorno.

Delle eventuali integrazioni all'elenco delle materie che l'Assemblea dovrà trattare ovvero dell'eventuale presentazione di ulteriori proposte di deliberazione sulle materie già all'ordine del giorno, è data notizia a cura della Società, nelle stesse forme prescritte per la pubblicazione del presente avviso di convocazione, almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'Assemblea in unica convocazione e quindi entro il 23 aprile 2013.

Contestualmente alla pubblicazione della notizia di integrazione o della presentazione di ulteriori proposte di deliberazioni, tali ultime proposte, così come le relazioni predisposte dai Soci, accompagnate dalle eventuali valutazioni del Consiglio di Amministrazione, saranno messe a disposizione del pubblico a cura della Società nel rispetto delle modalità di legge.

Si ricorda che l'integrazione dell'ordine del giorno non è ammessa per gli argomenti sui quali l'Assemblea delibera, a norma di legge, su proposta degli Amministratori o sulla base di un progetto o di una relazione da loro predisposta, diversa da quelle di cui all'articolo 125-ter, comma 1, del TUF.

Infine, ogni soggetto legittimato al voto può presentare individualmente proposte di deliberazione direttamente in Assemblea.

LEGITTIMAZIONE ALL'INTERVENTO IN ASSEMBLEA – VOTO PER DELEGA

La legittimazione all'intervento in Assemblea e all'esercizio del diritto di voto è attestata da una comunicazione alla Società, effettuata dall'intermediario autorizzato, in conformità alle proprie scritture contabili, in favore del soggetto a cui spetta il diritto di voto alla data del 26 aprile 2013 (*record date*). Pertanto, coloro che risulteranno titolari delle azioni solo successivamente a tale data non avranno il diritto di partecipare e votare in Assemblea.

Ogni soggetto legittimato a intervenire in Assemblea e all'esercizio di voto può farsi rappresentare mediante delega rilasciata secondo le modalità previste dalla legge e dai regolamenti vigenti.

Un fac-simile del modulo di delega è reperibile sul sito internet della Società www.prelios.com (sezione *corporate governance*) ovvero presso la sede sociale.

La delega può essere preventivamente notificata alla Società all'indirizzo di posta elettronica certificata assemblea@pec.prelios.it ovvero presso la sede sociale mediante posta ordinaria. L'eventuale notifica preventiva non esime il delegato, in sede di accreditamento per l'accesso ai lavori assembleari, dall'obbligo di attestare la conformità all'originale della copia notificata.

Rappresentante Designato

La Società ha designato Servizio Titoli S.p.A. quale soggetto al quale i Soci possono conferire gratuitamente apposita delega (il "Rappresentante Designato").

La delega con le istruzioni di voto dovrà essere conferita utilizzando il modulo reperibile sul sito internet www.prelios.com nell'apposita sezione dedicata al Rappresentante Designato o disponibile presso la sede di Servizio Titoli S.p.A. e della Società.

La delega dovrà comunque pervenire in originale alla sede di Servizio Titoli S.p.A., Via Lorenzo Mascheroni n. 19 – 20145 Milano, eventualmente anticipandone copia con dichiarazione di conformità all'originale a mezzo fax al numero 02.4677.6850 ovvero allegandola a un messaggio di posta elettronica da inviare all'indirizzo ufficiomilano@pecserviziotitoli.it, entro il 6 maggio 2013. La delega in tal modo conferita ha effetto per le sole proposte in relazione alle quali siano state conferite istruzioni di voto. La delega e le istruzioni di voto sono revocabili entro il medesimo termine di cui sopra.

Ulteriori informazioni relative al conferimento della delega al Rappresentante Designato sono disponibili sul sito internet della Società www.prelios.com.

VOTO DI LISTA PER LA NOMINA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Ai sensi dell'art. 12 dello Statuto Sociale nonché della normativa anche regolamentare applicabile, la nomina degli amministratori sarà effettuata sulla base di liste nelle quali i candidati dovranno essere elencati mediante numero progressivo.

Le liste presentate dai soci, sottoscritte da coloro che le presentano, con l'indicazione della loro identità e della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta nel capitale ordinario della Società, dovranno essere depositate presso la sede della Società, almeno venticinque giorni prima di quello fissato per l'Assemblea in unica convocazione e, quindi, entro il 13 aprile 2013. I soci possono depositare le liste di candidati mediante invio delle stesse e della relativa documentazione di supporto alla seguente casella di posta elettronica certificata: assemblea@pec.prelios.it.

Hanno diritto di presentare le liste soltanto i soci che, da soli od unitamente ad altri soci, siano complessivamente titolari, alla data in cui la lista viene presentata, di azioni rappresentanti almeno il 2% delle azioni aventi diritto di voto nell'assemblea ordinaria, con obbligo di comprovare la titolarità del numero di azioni necessario alla presentazione delle liste entro il termine previsto per la pubblicazione delle stesse da parte della Società e, quindi, entro il 17 aprile 2013.

Ogni socio potrà presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista e ogni candidato potrà presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Le liste saranno messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet della Società www.prelios.com (sezione *corporate governance*) e con le altre modalità previste dalla Consob almeno ventuno giorni prima di quello fissato per l'Assemblea in unica convocazione e, quindi, entro il 17 aprile 2013.

Unitamente a ciascuna lista dovranno depositarsi le accettazioni della candidatura da parte dei singoli candidati e le dichiarazioni con le quali i medesimi attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti che fossero prescritti per le rispettive cariche.

Con le dichiarazioni, dovrà essere depositato per ciascun candidato un *curriculum vitae* riguardante le caratteristiche personali e professionali con l'indicazione degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società e, qualora ne ricorrano i presupposti, del possesso dei requisiti di indipendenza alla stregua dei criteri di legge e del Codice di Autodisciplina delle società quotate emanato da Borsa Italiana S.p.A. (il "Codice di Autodisciplina") a cui la Società ha aderito.

Si raccomanda, inoltre, ai candidati di voler autorizzare la pubblicazione del proprio *curriculum vitae* sul sito internet della Società.

Eventuali variazioni che dovessero verificarsi fino al giorno di effettivo svolgimento dell'assemblea sono tempestivamente comunicate alla Società.

Al fine di assicurare l'equilibrio tra generi in conformità alla disciplina pro-tempore vigente, in ciascuna lista presentata, recante un numero di candidati pari o superiore a tre, almeno un terzo (arrotondato per eccesso all'unità superiore qualora non risulti un numero intero) di tali candidati deve appartenere al genere meno rappresentato.

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono saranno considerate come non presentate. Qualora il meccanismo del voto di lista non assicuri il numero minimo richiesto di amministratori appartenenti al genere meno rappresentato, lo Statuto Sociale prevede l'applicazione di un meccanismo correttivo che garantisce la nomina del Consiglio di Amministrazione in conformità alla disciplina dell'equilibrio tra generi pro-tempore vigente.

Per opportuna conoscenza, si informa che - in conformità a quanto previsto dal Codice di Autodisciplina - il Consiglio di Amministrazione ha definito i criteri generali per la determinazione del numero massimo di incarichi dei propri componenti. Al riguardo, si fa rinvio all'apposito documento, che contiene i relativi dettagli, pubblicato sul sito internet della Società all'indirizzo www.prelios.com (sezione *corporate governance*).

Infine, si invitano i Soci che intendessero presentare liste per la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione a prendere visione dell'apposita documentazione pubblicata sul sito internet della Società all'indirizzo www.prelios.com (sezione *corporate governance*).

VOTO DI LISTA PER LA NOMINA DEL COLLEGIO SINDACALE

Ai sensi dell'art. 22 dello Statuto Sociale nonché della normativa anche regolamentare applicabile, la nomina dei sindaci effettivi e supplenti sarà effettuata sulla base di liste nelle quali i candidati dovranno essere elencati mediante numero progressivo.

Le liste presentate dai soci, sottoscritte da coloro che le presentano, con l'indicazione della loro identità e della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta nel capitale ordinario della Società, dovranno essere depositate presso la sede della Società, almeno venticinque giorni prima di quello fissato per l'Assemblea in unica convocazione e, quindi, entro il 13 aprile 2013. I soci possono depositare le liste di candidati mediante invio delle stesse e della relativa documentazione di supporto alla seguente casella di posta elettronica certificata: assemblea@pec.prelios.it.

Hanno diritto di presentare le liste soltanto i soci che, da soli od unitamente ad altri soci, siano complessivamente titolari, alla data in cui la lista viene presentata, di azioni rappresentanti almeno il 1,5% delle azioni con diritto di voto nell'assemblea ordinaria, con obbligo di comprovare la titolarità del numero di azioni necessario alla presentazione delle liste entro il termine previsto per la pubblicazione delle stesse da parte della Società e, quindi, entro il 17 aprile 2013.

Ogni socio potrà presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista e ogni candidato potrà presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Le liste saranno messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet della Società www.prelios.com (sezione *corporate governance*) e con le altre modalità previste dalla Consob almeno ventuno giorni prima di quello fissato per l'Assemblea in unica convocazione e, quindi, entro il 17 aprile 2013.

Qualora entro il sopra indicato termine sia stata presentata una sola lista, ovvero soltanto liste che risultino collegate tra loro ai sensi della normativa, anche regolamentare, applicabile, potranno essere presentate ulteriori liste sino al terzo giorno successivo a tale data; in tal caso, la soglia dell'1,5% precedentemente indicata per la presentazione delle liste è ridotta allo 0,75%.

Unitamente a ciascuna lista dovranno depositarsi (i) la documentazione richiesta dall'art. 144-sexies del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni (il "Regolamento Emittenti") e (ii) le accettazioni della candidatura da parte dei singoli candidati e le dichiarazioni con le quali i medesimi attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa, anche regolamentare, applicabile e dallo Statuto Sociale per la carica.

Ciascun candidato dovrà inoltre dichiarare l'eventuale idoneità dello stesso a qualificarsi come indipendente anche in base ai criteri previsti dal Codice di Autodisciplina con riferimento agli amministratori.

Con le dichiarazioni, dovrà essere depositato per ciascun candidato un *curriculum vitae* contenente un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali, raccomandando inoltre di voler autorizzare la pubblicazione dello stesso sul sito internet della Società.

Tenuto conto che, ai sensi dell'art. 2400, u.c., del Codice Civile al momento della nomina e prima dell'accettazione dell'incarico dovranno essere resi noti all'assemblea gli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti dai Sindaci presso altre società e tenuto altresì conto delle disposizioni previste dall'articolo 148-bis del TUF, si invita a voler fornire apposita dichiarazione in tal senso nell'ambito dei *curricula vitae*.

Eventuali variazioni che dovessero verificarsi fino al giorno di effettivo svolgimento dell'assemblea sono tempestivamente comunicate alla

Società.

Le liste di candidati devono essere articolate in due distinte sezioni: una contiene l'indicazione dei candidati (contrassegnati da un numero progressivo) alla carica di Sindaco effettivo, mentre l'altra contiene l'indicazione dei candidati (contrassegnati da un numero progressivo) alla carica di Sindaco supplente. Il primo dei candidati di ciascuna sezione dovrà essere individuato tra gli iscritti nel Registro dei Revisori Legali che abbiano esercitato l'attività di revisione legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni.

Al fine di assicurare l'equilibrio tra generi in conformità alla disciplina pro-tempore vigente, in ciascuna lista presentata almeno un terzo di tali candidati deve appartenere al genere meno rappresentato.

In ragione di quanto sopra, ciascuna lista recante un numero di candidati alla carica di sindaco non inferiore a tre, dovrà indicare, nella prima sezione, il candidato del genere meno rappresentato al secondo numero progressivo e anche, nella seconda sezione, un candidato del genere meno rappresentato nella medesima prima sezione.

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono saranno considerate come non presentate.

Si invitano i soci che intendessero presentare liste per la nomina dei componenti del Collegio Sindacale a prendere visione dell'apposita documentazione pubblicata sul sito internet della Società www.prelios.com.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CAPITALE SOCIALE E ALLE AZIONI CON DIRITTO DI VOTO

Il capitale sociale di Prelios S.p.A., sottoscritto e versato, è pari a Euro 218.877.613,14 diviso in numero 841.171.777 azioni ordinarie prive del valore nominale. Alla data odierna, la Società possiede n. 1.189.662 azioni proprie il cui diritto di voto è sospeso.

*

Si segnala che, con decorrenza 1 aprile 2013, la sede della Società è trasferita in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli n. 27.

Milano, 29 marzo 2013

p. il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
(Marco Tronchetti Provera)

F. PROPOSTE DELIBERAZIONI

Punto 1)

Bilancio al 31 dicembre 2012. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

l'esercizio al 31 dicembre 2012 chiude con una perdita di gruppo di Euro 241.734.000 a livello consolidato e di Euro 213.995.990,64 a livello di bilancio d'esercizio, dati che confermano pertanto una perdita superiore al terzo del capitale sociale ai sensi dell'art. 2446 del codice civile, come già emerso nel corso dell'ultima Assemblea degli Azionisti.

A tale ultimo proposito, si ricorda infatti che, in data 18 dicembre 2012, l'Assemblea degli Azionisti, preso atto (i) della situazione patrimoniale ed economica della Società al 30 settembre 2012, (ii) della Relazione illustrativa degli Amministratori redatta ai sensi dell'art. 2446, comma 1, del codice civile nonché ai sensi dell'art. 74, primo comma, del Regolamento Emittenti e (iii) delle osservazioni del Collegio Sindacale, ha deliberato di approvare la situazione patrimoniale della Società al 30 settembre 2012 e di rinviare l'adozione di provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del codice civile a data da proporsi dal Consiglio di Amministrazione anche in relazione allo sviluppo e all'attuazione delle prospettate operazioni straordinarie – finalizzate, lo si ricorda, a riequilibrare la struttura finanziaria e patrimoniale complessiva della Società – e, comunque, nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 del medesimo art. 2446 del codice civile.

Anche alla luce di quanto esposto e preso atto delle proposte di delibera di cui alla parte Straordinaria dell'Assemblea, Vi proponiamo quindi di deliberare l'approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012 e la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione, fermo restando quanto sarà deliberato nella parte Straordinaria dell'Assemblea che integra, tra l'altro, anche l'assunzione degli opportuni provvedimenti da adottare ai sensi del menzionato art. 2446 del codice civile, in relazione alla perdita complessiva accertata.

* * *

Se siete d'accordo sulla nostra proposta, Vi invitiamo quindi ad approvare la seguente

DELIBERAZIONE

"L'Assemblea ordinaria degli Azionisti:

- esaminata la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione;
- preso atto delle relazioni del Collegio Sindacale e della società di revisione;
- esaminato il bilancio d'esercizio ed il bilancio consolidato al 31 dicembre 2012 che chiudono rispettivamente con una perdita civilistica di Euro 213.995.990,64 ed una perdita consolidata di gruppo di Euro 241.734.000;
- preso atto delle proposte di delibera oggetto di separata Relazione degli Amministratori relativamente alla parte Straordinaria dell'Assemblea degli Azionisti;

DELIBERA

- 1) di approvare:
 - a) la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione;
 - b) il bilancio dell'esercizio 1 gennaio – 31 dicembre 2012, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto degli utili e delle perdite complessivi, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note esplicative al bilancio, che evidenziano una perdita di Euro 213.995.990,64 così come presentati dal Consiglio di Amministrazione nel loro complesso, nelle singole appostazioni, con gli stanziamenti proposti, fermo restando quanto sarà deliberato nella parte Straordinaria dell'Assemblea;
- 2) di rinviare alla parte Straordinaria dell'Assemblea l'assunzione degli opportuni provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del codice civile."

Relazione illustrativa redatta dagli Amministratori ai sensi dell'art. 125-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche e integrazioni.

* * *

Punto 2)

Nomina del Consiglio di Amministrazione:

- determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione;
- determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;
- nomina dei Consiglieri;
- determinazione del compenso annuale dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

Signori Azionisti,

a seguito dell'approvazione definitiva da parte del Consiglio di Amministrazione dell'operazione di cui all'Accordo Quadro firmato da Prelios S.p.A. ("Prelios" o la "Società") con Feidos 11 S.p.A. (società veicolo controllata da Feidos S.p.A.), quale investitore industriale, volta - come noto - a determinare il rafforzamento patrimoniale mediante la ricapitalizzazione della Società e il riequilibrio della struttura finanziaria nonché a fornire alla stessa nuove prospettive di crescita e sviluppo (l'"Operazione"), tutti gli Amministratori di Prelios hanno ritenuto di rassegnare le proprie dimissioni in data 27 marzo 2013, con effetto dal termine della prossima Assemblea degli Azionisti chiamata, tra l'altro, ad approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2012.

Tale decisione è conseguita alla circostanza per cui l'esecuzione della citata operazione straordinaria determinerà una modifica dell'attuale compagine sociale di Prelios e, pertanto, gli Amministratori hanno ritenuto che fosse nel miglior interesse della Società consentire agli Azionisti della stessa di poter nominare i componenti dell'organo amministrativo senza attendere la naturale scadenza del mandato che sarebbe avvenuta con l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2013.

A seguito delle dimissioni di tutti gli Amministratori, ai sensi dell'art. 12 dello Statuto Sociale (integralmente riportato in calce alla presente relazione), l'intero Consiglio di Amministrazione è da intendersi decaduto con effetto dal momento della sua ricostituzione e, pertanto, l'Assemblea è chiamata, ai sensi della normativa, anche regolamentare, *pro tempore* vigente e del medesimo art. 12 dello Statuto Sociale a:

- determinare il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione;
- determinare la durata in carica del Consiglio di Amministrazione;
- nominare i Consiglieri;
- determinare il compenso annuale dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

Al riguardo, si evidenzia che l'orientamento strategico di fondo della Società e del Gruppo Prelios - finalizzato a consolidare il proprio riposizionamento in *pure management company*, attraverso la valorizzazione e gestione di portafogli immobiliari anche per conto di investitori terzi, tramite un modello distintivo basato sia sui servizi immobiliari specialistici (*Agency, Property & Project Management*) sia sull'attività di gestione (*Fund & Asset Management*) oltre che sui servizi connessi alla gestione dei *Non Performing Loans (Credit Servicing)* - richiede che il Consiglio di Amministrazione sia composto da una pluralità di conoscenze ed esperienze, generali e specialistiche, con particolare riguardo ai settori immobiliare, finanziario e professionale.

Le dimensioni della Società e del Gruppo, nonché la complessità e la specificità del settore nel quale operano, necessitano infatti di un appropriato insieme di competenze e professionalità, presupposto fondamentale affinché il Consiglio di Amministrazione possa disporre di adeguate esperienze e capacità per rendere più efficace la discussione consiliare e potersi quindi esprimere al meglio collegialmente, indirizzando con maggiore efficacia l'attività di Prelios.

Nella determinazione del numero e nell'individuazione dei componenti il nuovo Consiglio di Amministrazione, si ritiene, quindi, che debba essere tenuto in conto sia la richiamata focalizzazione del *business model* della Società sia le condizioni stabilite per il perfezionamento dell'Operazione, tra le quali la nomina del Dott. Sergio Iasi e dell'Ing. Massimo Caputi, rispettivamente, quali Amministratore Delegato e Vice-Presidente con delega allo sviluppo.

La presenza di amministratori indipendenti rappresenta un elemento essenziale a garanzia degli interessi di tutti gli azionisti e dei terzi; il contributo degli amministratori aventi tali caratteristiche è, inoltre, necessario per la composizione ed il funzionamento dei Comitati aventi compiti propositivi e consultivi nei confronti del Consiglio di Amministrazione.

In proposito, si ricorda che l'art. 12 dello Statuto Sociale stabilisce che il Consiglio di Amministrazione della Società deve essere composto da un numero di membri compreso tra 5 (cinque) e 19 (diciannove) e fissa altresì in tre esercizi la durata della loro carica (salvo minor periodo stabilito dall'Assemblea all'atto della nomina), con possibilità di essere rieletti.

La nomina del Consiglio di Amministrazione avviene sulla base di liste presentate dai soci, nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo.

Con riferimento ai requisiti richiesti ai soci che intendessero presentare liste per l'elezione del Consiglio di Amministrazione e a quelli che devono possedere i candidati alla carica di Amministrazione, si richiama l'attenzione sull'osservanza delle disposizioni emanate in proposito da Consob con proprio regolamento n. 11971 del 14 maggio 1999 (articoli 144-*quater* e 144 *undecies.1*), in attuazione a quanto previsto dall'art. 147-*ter* del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (il "**Testo Unico della Finanza**").

Al riguardo, si rammenta in particolare che, in conformità a quanto previsto dal richiamato art. 147-*ter*, comma 3, del Testo Unico della Finanza, ai sensi dell'art. 12 dello Statuto Sociale un quinto dei componenti del Consiglio di Amministrazione è tratto dai nominativi indicati nelle liste di minoranza che non siano collegate in alcun modo, neppure indirettamente, con i soci che hanno presentato o votato la lista prima eletta per numero di voti.

Hanno diritto di presentare le liste i soci che, da soli o insieme ad altri soci, alla data in cui la lista viene presentata, rappresentino almeno il 2% del capitale sociale avente diritto di voto nell'Assemblea ordinaria (soglia prevista dallo Statuto ed inferiore a quella stabilita da Consob con delibera n. 18452 del 30 gennaio 2013), secondo modalità e termini indicati nel citato art. 12 dello Statuto Sociale e richiamati anche nell'avviso di convocazione dell'Assemblea.

Le liste dei candidati elencati mediante un numero progressivo - sottoscritte dai soci che le presentano, con indicazione della loro identità e della percentuale di partecipazione da loro complessivamente detenuta nel capitale ordinario della Società - devono essere depositate presso la sede legale della Società almeno venticinque giorni prima della data fissata per l'Assemblea.

I soci possono depositare le liste di candidati mediante invio delle stesse e della relativa documentazione di supporto alla seguente casella di posta elettronica certificata: assemblea@pec.prelios.it.

Ciascuna lista deve essere corredata dalla documentazione richiesta dall'art. 12 dello Statuto Sociale e dalla normativa, anche regolamentare, applicabile.

In particolare, unitamente a ciascuna lista devono depositarsi le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la propria candidatura e attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti che fossero prescritti per le rispettive cariche.

Con le dichiarazioni dovrà, altresì, essere depositato per ciascun candidato un *curriculum vitae* riguardante le caratteristiche personali e professionali, con l'indicazione degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società e dell'eventuale idoneità dello stesso a qualificarsi come indipendente sulla base dei criteri di cui all'art. 3.C.1 del Codice di Autodisciplina delle società quotate emanato da Borsa Italiana S.p.A. (anch'esso riportato in calce alla presente relazione) a cui Prelios ha aderito e/o ai sensi di legge.

Al riguardo, si ricorda quanto previsto dall'art. 147-*ter*, comma 4, del Testo Unico della Finanza con riferimento al possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti per i sindaci dall'art. 148, comma 3, del Testo Unico della Finanza da parte di almeno uno dei componenti il consiglio di amministrazione ovvero almeno due se questo è composto da più di sette membri.

Si rammenta, altresì, che l'Assemblea Straordinaria degli azionisti del 17 aprile 2012 ha deliberato di modificare gli articoli 12 e 22 dello Statuto Sociale che disciplinano i meccanismi di nomina degli Amministratori e dei componenti il Collegio Sindacale, al fine di recepire i dettami previsti dalla legge n. 120 del 12 luglio 2011 che ha modificato gli articoli del Testo Unico della Finanza relativi alla composizione degli organi di amministrazione (art. 147-*ter*) e controllo (art. 148), prevedendo che negli organi sociali sia presente almeno un terzo del genere meno rappresentato.

Ogni socio potrà presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista e ogni candidato potrà presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni contenute nell'articolo 12 dello Statuto Sociale saranno considerate come non presentate.

La Società metterà a disposizione del pubblico le liste dei candidati eventualmente presentate, corredate dalle informazioni richieste dalla disciplina applicabile, presso la propria sede e presso Borsa Italiana S.p.A. nonché mediante pubblicazione sul sito internet www.prelios.com.

Si invitano i soci che intendessero presentare liste per la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione a prendere visione dell'apposita documentazione pubblicata sul sito internet della Società www.prelios.com e, in particolare, dei criteri definiti dal Consiglio di Amministrazione per la determinazione del numero massimo di incarichi dei propri componenti nonché delle raccomandazioni contenute nella comunicazione Consob n. DEM/9017893 del 26 febbraio 2009.

L'Assemblea dovrà, inoltre, determinare la durata in carica del Consiglio di Amministrazione e il compenso spettante ai nuovi Amministratori, attualmente complessivamente stabilito in Euro 650.000,00 annui lordi.

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione, ai sensi e nel rispetto di quanto previsto dallo Statuto sociale e dalla normativa, anche regolamentare, applicabile in materia, Vi invita a presentare liste di candidati per la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione

nonché le proposte concernenti la durata in carica e la determinazione dei relativi compensi e a deliberare in merito:

- alla nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione mediante votazione delle liste di candidati eventualmente presentate, previa determinazione del numero e della durata in carica;
- alla determinazione del compenso spettante ai componenti del Consiglio di Amministrazione.

* * *

Si riportano in calce l'art. 12 dello Statuto Sociale; il criterio applicativo 3.C.1 del Codice di Autodisciplina delle società quotate e gli artt. 147-ter e 148, comma 3, del Testo Unico della Finanza.

Articolo 12 dello Statuto Sociale - Amministrazione

12.1 La società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 a 19 membri che durano in carica tre esercizi (salvo minor periodo stabilito dall'assemblea all'atto della nomina) e sono rieleggibili.

12.2 L'assemblea determina il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, numero che rimane fermo fino a diversa deliberazione.

12.3 La nomina del Consiglio di Amministrazione avviene sulla base di liste presentate dai soci, ai sensi dei successivi commi, nelle quali i candidati devono essere elencati mediante un numero progressivo.

12.4 Le liste presentate dai soci, sottoscritte da coloro che le presentano, devono essere depositate presso la sede della società, a disposizione di chiunque ne faccia richiesta, almeno venticinque giorni prima di quello fissato per l'Assemblea chiamata a deliberare sulla nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione. Esse sono messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito Internet e con le altre modalità previste dalla Commissione nazionale per la società e la borsa con regolamento, almeno ventuno giorni prima della data dell'assemblea.

12.5 Ogni socio può presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista e ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

12.6 Hanno diritto di presentare le liste soltanto i soci che, da soli o insieme ad altri soci, siano complessivamente titolari di azioni rappresentanti almeno il 2 per cento del capitale sociale avente diritto di voto nell'assemblea ordinaria ovvero la minore misura richiesta dalla disciplina regolamentare emanata dalla Commissione nazionale per le società e la borsa, con obbligo di comprovare la titolarità del numero di azioni necessario alla presentazione delle liste entro il termine previsto per la pubblicazione delle stesse da parte della Società.

12.7 Unitamente a ciascuna lista devono depositarsi le accettazioni della candidatura da parte dei singoli candidati e le dichiarazioni con le quali i medesimi attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti che fossero prescritti per le rispettive cariche. Con le dichiarazioni, deve essere depositato per ciascun candidato un curriculum vitae contenente le caratteristiche personali e professionali con l'indicazione degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società e del possesso dei requisiti di indipendenza previsti, per gli amministratori di società quotate, ai sensi di legge ovvero dal codice di comportamento fatto proprio dalla Società. Al fine di assicurare l'equilibrio tra generi in conformità alla disciplina pro-tempore vigente, in ciascuna lista presentata, recante un numero di candidati pari o superiore a tre, almeno un terzo (arrotondato per eccesso all'unità superiore qualora non risulti un numero intero) di tali candidati deve appartenere al genere meno rappresentato.

Eventuali variazioni che dovessero verificarsi fino al giorno di effettivo svolgimento dell'assemblea sono tempestivamente comunicate alla Società.

12.8 Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

12.9 Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista.

12.10 Alla elezione del Consiglio di Amministrazione si procede come di seguito precisato:

a) dalla lista che ha ottenuto la maggioranza dei voti espressi dagli aventi diritto sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, i quattro quinti degli amministratori da eleggere, con arrotondamento, in caso di numero frazionario, all'unità inferiore;

b) i restanti amministratori sono tratti dalle altre liste, a tal fine i voti ottenuti dalle liste stesse sono divisi successivamente per numeri interi progressivi da uno fino al numero degli amministratori ancora da eleggere.

I quozienti così ottenuti sono assegnati progressivamente ai candidati di ciascuna di tali liste, secondo l'ordine dalle stesse rispettivamente previsto.

I quozienti così attribuiti ai candidati delle varie liste vengono disposti in unica graduatoria decrescente. Risultano eletti coloro che hanno ottenuto i quozienti più elevati.

Nel caso in cui più candidati abbiano ottenuto lo stesso quoziente, risulta eletto il candidato della lista che non abbia ancora eletto alcun amministratore o che abbia eletto il minor numero di amministratori. Nel caso in cui nessuna di tali liste abbia ancora eletto un amministratore ovvero tutte abbiano eletto lo stesso numero di amministratori, nell'ambito di tali liste risulta eletto il candidato di quella che abbia ottenuto il maggior numero di voti. In caso di parità di voti di lista e sempre a parità di quoziente, si procede a nuova votazione da parte dell'intera assemblea risultando eletto il candidato che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

12.11 La nomina del Consiglio di Amministrazione deve avvenire in conformità alla disciplina dell'equilibrio tra generi pro-tempore vigente. Qualora l'applicazione del meccanismo del voto di lista non assicuri il numero minimo di amministratori appartenenti al genere meno rappresentato previsto dalla normativa, di legge e/o regolamentare, il candidato appartenente al genere più rappresentato eletto indicato con il numero progressivo più alto nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal candidato appartenente al genere meno rappresentato non eletto della stessa lista secondo l'ordine progressivo di presentazione e così via, lista per lista, sino a completare il numero minimo di amministratori appartenenti al genere meno rappresentato.

12.12 Qualora l'applicazione del meccanismo del voto di lista non assicuri il numero minimo di amministratori indipendenti previsto dalla normativa, di legge e/o regolamentare, il candidato non indipendente eletto indicato con il numero progressivo più alto nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal candidato indipendente non eletto della stessa lista secondo l'ordine progressivo di presentazione e così via, lista per lista, sino a completare il numero minimo di amministratori indipendenti, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente.

12.13 Per la nomina degli amministratori, per qualsiasi ragione non nominati ai sensi del procedimento qui previsto, l'assemblea delibera con le maggioranze di legge, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente.

12.14 Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, si provvede ai sensi dell'art. 2386 del Codice Civile, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente.

12.15 La perdita dei requisiti di indipendenza in capo ad un amministratore non costituisce causa di decadenza dalla carica qualora permanga in seno al Consiglio di Amministrazione il numero minimo di componenti – previsto dalla normativa, di legge e/o regolamentare – in possesso dei requisiti di indipendenza.

12.16 Qualora per rinuncia o per qualsiasi altra causa venga a cessare più della metà degli amministratori, l'intero Consiglio di Amministrazione si intende decaduto con effetto dal momento della sua ricostituzione.

12.17 Fino a contraria deliberazione dell'assemblea, gli amministratori non sono vincolati dal divieto di cui all'articolo 2390 del Codice Civile.

*

Codice di Autodisciplina

Art. 3 - Amministratori indipendenti

Criterio applicativo 3.C.1

Il consiglio di amministrazione valuta l'indipendenza dei propri componenti non esecutivi avendo riguardo più alla sostanza che alla forma e tenendo presente che un amministratore non appare, di norma, indipendente nelle seguenti ipotesi, da considerarsi come non tassative:

a) se, direttamente o indirettamente, anche attraverso società controllate, fiduciari o interposta persona, controlla l'emittente o è in grado di esercitare su di esso un'influenza notevole, o partecipa a un patto parasociale attraverso il quale uno o più soggetti possono esercitare il controllo o un'influenza notevole sull'emittente;

b) se è, o è stato nei precedenti tre esercizi, un esponente di rilievo dell'emittente, di una sua controllata avente rilevanza strategica o di una società sottoposta a comune controllo con l'emittente, ovvero di una società o di un ente che, anche insieme con altri attraverso un patto parasociale, controlla l'emittente o è in grado di esercitare sullo stesso un'influenza notevole;

c) se, direttamente o indirettamente (ad esempio attraverso società controllate o delle quali sia esponente di rilievo, ovvero in qualità di partner di uno studio professionale o di una società di consulenza), ha, o ha avuto nell'esercizio precedente, una significativa relazione commerciale, finanziaria o professionale:

– con l'emittente, una sua controllata, o con alcuno dei relativi esponenti di rilievo;

– con un soggetto che, anche insieme con altri attraverso un patto parasociale, controlla l'emittente, ovvero – trattandosi di società o ente – con i relativi esponenti di rilievo;

ovvero è, o è stato nei precedenti tre esercizi, lavoratore dipendente di uno dei predetti soggetti;

d) se riceve, o ha ricevuto nei precedenti tre esercizi, dall'emittente o da una società controllata o controllante una significativa remunerazione aggiuntiva (rispetto all'emolumento "fisso" di amministratore non esecutivo dell'emittente e al compenso per la partecipazione ai comitati

raccomandati dal presente Codice) anche sotto forma di partecipazione a piani di incentivazione legati alla performance aziendale, anche a base azionaria;

e) se è stato amministratore dell'emittente per più di nove anni negli ultimi dodici anni;

f) se riveste la carica di amministratore esecutivo in un'altra società nella quale un amministratore esecutivo dell'emittente abbia un incarico di amministratore;

g) se è socio o amministratore di una società o di un'entità appartenente alla rete della società incaricata della revisione legale dell'emittente;

h) se è uno stretto familiare di una persona che si trovi in una delle situazioni di cui ai precedenti punti.

*

TESTO UNICO DELLA FINANZA

PARTE IV - TITOLO III - CAPO II

SEZIONE IV-bis

Organi di amministrazione

Art. 147-ter

(Elezioni e composizione del consiglio di amministrazione).

1. Lo statuto prevede che i componenti del consiglio di amministrazione siano eletti sulla base di liste di candidati e determina la quota minima di partecipazione richiesta per la presentazione di esse, in misura non superiore a un quarantesimo del capitale sociale o alla diversa misura stabilita dalla Consob con regolamento tenendo conto della capitalizzazione, del flottante e degli assetti proprietari delle società quotate. Le liste indicano quali sono gli amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dalla legge e dallo statuto. Lo statuto può prevedere che, ai fini del riparto degli amministratori da eleggere, non si tenga conto delle liste che non hanno conseguito una percentuale di voti almeno pari alla metà di quella richiesta dallo statuto per la presentazione delle stesse; per le società cooperative la misura è stabilita dagli statuti anche in deroga all'articolo 135.

1-bis. Le liste sono depositate presso l'emittente, anche tramite un mezzo di comunicazione a distanza, nel rispetto degli eventuali requisiti strettamente necessari per l'identificazione dei richiedenti indicati dalla società, entro il venticinquesimo giorno precedente la data dell'assemblea convocata per deliberare sulla nomina dei componenti del consiglio di amministrazione e messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito Internet e con le altre modalità previste dalla Consob con regolamento almeno ventuno giorni prima della data dell'assemblea. La titolarità della quota minima di partecipazione prevista dal comma 1 è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso l'emittente. La relativa certificazione può essere prodotta anche successivamente al deposito purché entro il termine previsto per la pubblicazione delle liste da parte dell'emittente.

1-ter. Lo statuto prevede, inoltre, che il riparto degli amministratori da eleggere sia effettuato in base a un criterio che assicuri l'equilibrio tra i generi. Il genere meno rappresentato deve ottenere almeno un terzo degli amministratori eletti. Tale criterio di riparto si applica per tre mandati consecutivi. Qualora la composizione del consiglio di amministrazione risultante dall'elezione non rispetti il criterio di riparto previsto dal presente comma, la Consob diffida la società interessata affinché si adegui a tale criterio entro il termine massimo di quattro mesi dalla diffida. In caso di inottemperanza alla diffida, la Consob applica una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 100.000 a euro 1.000.000, secondo criteri e modalità stabiliti con proprio regolamento e fissa un nuovo termine di tre mesi ad adempiere. In caso di ulteriore inottemperanza rispetto a tale nuova diffida, i componenti eletti decadono dalla carica. Lo statuto prevede a disciplinare le modalità di formazione delle liste ed i casi di sostituzione in corso di mandato al fine di garantire il rispetto del criterio di riparto previsto dal presente comma. La Consob statuisce in ordine alla violazione, all'applicazione ed al rispetto delle disposizioni in materia di quota di genere, anche con riferimento alla fase istruttoria e alle procedure da adottare, in base a proprio regolamento da adottare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore delle disposizioni recate dal presente comma. Le disposizioni del presente comma si applicano anche alle società organizzate secondo il sistema monistico.

2. ...omissis...

3. Salvo quanto previsto dall'articolo 2409-septiesdecies del codice civile, almeno uno dei componenti del consiglio di amministrazione è espresso dalla lista di minoranza che abbia ottenuto il maggior numero di voti e non sia collegata in alcun modo, neppure indirettamente, con i soci che hanno presentato o votato la lista risultata prima per numero di voti. Nelle società organizzate secondo il sistema monistico, il componente espresso dalla lista di minoranza deve essere in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza determinati ai sensi dell'articolo 148, commi 3 e 4. Il difetto dei requisiti determina la decadenza dalla carica.

4. In aggiunta a quanto disposto dal comma 3, almeno uno dei componenti del consiglio di amministrazione, ovvero due se il consiglio di amministrazione sia composto da più di sette componenti, devono possedere i requisiti di indipendenza stabiliti per i sindaci dall'articolo 148, comma 3, nonché, se lo statuto lo prevede, gli ulteriori requisiti previsti da codici di comportamento redatti da società di gestione di mercati regolamentati o da associazioni di categoria. Il presente comma non si applica al consiglio di amministrazione delle società organizzate secondo il sistema monistico, per le quali rimane fermo il disposto dell'articolo 2409-septiesdecies, secondo comma, del codice civile.

L'amministratore indipendente che, successivamente alla nomina, perda i requisiti di indipendenza deve darne immediata comunicazione al consiglio di amministrazione e, in ogni caso, decade dalla carica.

SEZIONE V

Organi di controllo

Art. 148 (Composizione).

...Omissis...

3. Non possono essere eletti sindaci e, se eletti, decadono dall'ufficio:

a) coloro che si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 2382 del codice civile;

b) il coniuge, i parenti e gli affini entro il quarto grado degli amministratori della società, gli amministratori, il coniuge, i parenti e gli affini entro il quarto grado degli amministratori delle società da questa controllate, delle società che la controllano e di quelle sottoposte a comune controllo;

c) coloro che sono legati alla società od alle società da questa controllate od alle società che la controllano od a quelle sottoposte a comune controllo ovvero agli amministratori della società e ai soggetti di cui alla lettera b) da rapporti di lavoro autonomo o subordinato ovvero da altri rapporti di natura patrimoniale o professionale che ne compromettano l'indipendenza.

Relazione illustrativa redatta dagli Amministratori ai sensi dell'art. 125-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche e integrazioni.

* * *

Punto 3)

Nomina del Collegio Sindacale:

- nomina dei Sindaci effettivi e supplenti;
- nomina del Presidente del Collegio Sindacale;
- determinazione dei compensi dei componenti il Collegio Sindacale.

Signori Azionisti,

con la riunione assembleare convocata per l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2012 scade il mandato triennale del Collegio Sindacale conferito dall'Assemblea del 19 aprile 2010.

L'Assemblea è quindi chiamata, ai sensi della normativa, anche regolamentare, *pro tempore* vigente e dell'art. 22 dello Statuto Sociale (integralmente riportato in calce alla presente relazione) a:

- nominare i Sindaci effettivi e supplenti;
- nominare il Presidente del Collegio Sindacale, ove non sia possibile individuarlo a seguito dell'applicazione del meccanismo del voto di lista;
- determinare i compensi dei componenti il Collegio Sindacale.

La nomina dei Sindaci effettivi e supplenti avverrà mediante voto di lista; in ogni lista i candidati sono elencati mediante un numero progressivo.

Con riferimento ai requisiti richiesti ai soci che intendessero presentare liste per l'elezione del Collegio Sindacale e a quelli che devono possedere i candidati alla carica di Sindaco, si richiama l'attenzione sull'osservanza delle disposizioni emanate in proposito da Consob nel proprio regolamento n. 11971 del 14 maggio 1999 (articoli 144-*quinquies* e seguenti), in attuazione a quanto previsto dagli articoli 148 e 148-bis del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (il "**Testo Unico della Finanza**").

Si segnala, che - ai sensi del vigente Codice di Autodisciplina delle società quotate di Borsa Italiana S.p.A. (il "**Codice di Autodisciplina**") a cui la Società ha aderito - i sindaci devono essere scelti tra persone che possono essere qualificate come indipendenti anche in base ai criteri previsti dal Codice di Autodisciplina stesso con riferimento agli amministratori e, quindi, coloro che hanno diritto e intendessero presentare le liste sono invitati a tenerne conto al momento dell'individuazione dei candidati da proporre.

Hanno diritto di presentare le liste i soci che, da soli o insieme ad altri soci, alla data in cui la lista viene presentata, rappresentino almeno il 1,5% del capitale sociale avente diritto di voto nell'Assemblea Ordinaria (soglia prevista dallo Statuto ed inferiore a quella stabilita da Consob con delibera n. 18452 del 30 gennaio 2013), secondo modalità e termini indicati nel citato art. 22 dello Statuto Sociale e richiamati anche nell'avviso di convocazione dell'Assemblea.

Le liste dei candidati elencati mediante un numero progressivo - sottoscritte dai soci che le presentano, con indicazione della loro identità e della percentuale di partecipazione da loro complessivamente detenuta nel capitale ordinario della Società - devono essere depositate presso la sede legale della Società almeno venticinque giorni prima della data fissata per l'Assemblea.

I soci possono depositare le liste di candidati mediante invio delle stesse e della relativa documentazione di supporto alla seguente casella di posta elettronica certificata: assemblea@pec.prelios.it.

Qualora entro il sopra indicato termine sia stata presentata una sola lista, ovvero soltanto liste che risultino collegate tra loro ai sensi della normativa, anche regolamentare, applicabile, potranno essere presentate ulteriori liste sino al terzo giorno successivo a tale data; in tal caso, la soglia dell'1,5% precedentemente indicata per la presentazione delle liste è ridotta allo 0,75%.

Ciascuna lista deve essere corredata dalla documentazione richiesta dall'art. 22 dello Statuto Sociale e dalla normativa, anche regolamentare, applicabile.

In particolare, unitamente a ciascuna lista dovranno depositarsi le accettazioni della candidatura da parte dei singoli candidati e le dichiarazioni con le quali i medesimi attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti prescritti per assumere la carica.

Con le dichiarazioni, dovrà essere depositato per ciascun candidato un *curriculum vitae* contenente un'esauriente informativa riguardante le

caratteristiche personali e professionali con l'indicazione degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società.

Le liste di candidati devono essere articolate in due distinte sezioni: una contiene l'indicazione dei candidati (contrassegnati da un numero progressivo) alla carica di Sindaco effettivo, mentre l'altra contiene l'indicazione dei candidati (contrassegnati da un numero progressivo) alla carica di Sindaco supplente. Il primo dei candidati di ciascuna sezione dovrà essere individuato tra gli iscritti nel Registro dei Revisori Legali che abbiano esercitato l'attività di revisione legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni.

Si rammenta, altresì, che l'Assemblea Straordinaria degli azionisti del 17 aprile 2012 ha deliberato di modificare gli articoli 12 e 22 dello Statuto Sociale che disciplinano i meccanismi di nomina degli Amministratori e dei componenti il Collegio Sindacale, al fine di recepire i dettami previsti dalla legge n. 120 del 12 luglio 2011 che ha modificato gli articoli del Testo Unico della Finanza relativi alla composizione degli organi di amministrazione (art. 147-ter) e controllo (art. 148), prevedendo che negli organi sociali sia presente almeno un terzo del genere meno rappresentato.

In ragione di quanto sopra, ciascuna lista recante un numero di candidati alla carica di sindaco non inferiore a tre, dovrà indicare, nella prima sezione, il candidato del genere meno rappresentato al secondo numero progressivo e anche, nella seconda sezione, un candidato del genere meno rappresentato nella medesima prima sezione.

Ogni socio potrà presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista e ogni candidato potrà presentarsi in una sola lista a pena di inleggibilità.

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni contenute nell'articolo 22 dello Statuto Sociale saranno considerate come non presentate.

La Società metterà a disposizione del pubblico le liste dei candidati eventualmente presentate, corredate dalle informazioni richieste dalla disciplina applicabile, presso la propria sede e presso Borsa Italiana S.p.A. nonché mediante pubblicazione sul sito internet www.prelios.com.

Si invitano i soci che intendessero presentare liste per la nomina dei componenti del Collegio Sindacale a prendere visione dell'apposita documentazione pubblicata sul sito internet della Società www.prelios.com e, in particolare, delle raccomandazioni contenute nella comunicazione Consob n. DEM/9017893 del 26 febbraio 2009.

Oltre alla nomina del Collegio Sindacale, si rende altresì necessario deliberare in ordine all'attribuzione del compenso annuale dei componenti del Collegio Sindacale attualmente stabilito in Euro 55,5 mila annui lordi per il Presidente del Collegio Sindacale e in euro 37 mila annui lordi per ciascuno dei Sindaci effettivi (per il componente del Collegio Sindacale chiamato a fare parte dell'Organismo di Vigilanza della Società è oggi previsto un compenso aggiuntivo lordo di euro 15 mila).

Nella determinazione del compenso da attribuire ai componenti del Collegio Sindacale, Vi invitiamo peraltro a tenere in considerazione anche gli ulteriori compiti attribuiti a tale organo dal D.lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 recante "Attuazione della direttiva 2006/43/CE, relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati, che modifica le direttive 78/660/CEE e 83/349/CEE, e che abroga la direttiva 84/253/CEE" e della circostanza che ai sensi del novellato art. 6, comma 4-bis, del D.lgs. 8 giugno 2011 n. 231 recante "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'articolo 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300", al Collegio Sindacale possono essere attribuite le funzioni di Organismo di Vigilanza previsto dal richiamato decreto legislativo.

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione, ai sensi e nel rispetto di quanto previsto dallo Statuto Sociale e dalla normativa, anche regolamentare, applicabile in materia, Vi invita a presentare liste di candidati per la nomina dei componenti del Collegio Sindacale nonché proposte concernenti la determinazione dei relativi compensi e a deliberare in merito:

- alla nomina dei componenti del Collegio Sindacale (tre Sindaci effettivi e due Sindaci supplenti) mediante votazione delle liste di candidati eventualmente presentate;
- alla nomina del Presidente del Collegio Sindacale, salvo che alla sua individuazione non si possa procedere secondo quanto previsto dallo Statuto Sociale;
- alla determinazione del compenso spettante ai componenti il Collegio Sindacale.

* * *

Si riportano in calce l'art. 22 dello Statuto Sociale vigente e i criteri applicativi 8.C.1 e 8.C.2 del Codice di Autodisciplina.

Statuto Sociale

Collegio Sindacale

Art. 22

22.1 Il Collegio Sindacale è costituito da tre sindaci effettivi e da due sindaci supplenti che siano in possesso dei requisiti di cui alla vigente normativa anche regolamentare; a tal fine si terrà conto che materie e settori di attività strettamente attinenti a quelli dell'impresa sono quelli indicati nell'oggetto sociale, con particolare riferimento a società o enti operanti in campo finanziario, industriale, bancario, assicurativo, immobiliare e dei servizi in genere.

22.2 L'assemblea ordinaria elegge il Collegio Sindacale e ne determina il compenso. Alla minoranza è riservata l'elezione di un sindaco effettivo e di un sindaco supplente.

22.3 La nomina del Collegio Sindacale, salvo quanto previsto al comma 17 dell'articolo 22 del presente statuto, avviene – nel rispetto della normativa, di legge e/o regolamentare – sulla base di liste presentate dai soci nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo.

22.4 Ciascuna lista contiene un numero di candidati non superiore al numero dei membri da eleggere.

22.5 Hanno diritto di presentare una lista i soci che, da soli o insieme ad altri soci, rappresentino almeno l'1,5 per cento delle azioni con diritto di voto nell'assemblea ordinaria ovvero la minore misura richiesta dalla disciplina regolamentare emanata dalla Commissione nazionale per le società e la borsa per la presentazione delle liste di candidati per la nomina del Consiglio di Amministrazione, con obbligo di comprovare la titolarità del numero di azioni necessario alla presentazione delle liste dei candidati sindaci nei termini previsti dalla normativa, di legge e/o regolamentare.

22.6 Ogni socio può presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista.

22.7 Le liste dei candidati, sottoscritte da coloro che le presentano, devono essere depositate presso la sede della società, a disposizione di chiunque ne faccia richiesta, almeno venticinque giorni prima di quello fissato per l'assemblea chiamata a deliberare sulla nomina dei componenti del Collegio Sindacale, salvo proroga nei casi previsti dalla normativa di legge e/o regolamentare.

Esse sono messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito Internet e con le altre modalità previste dalla Commissione nazionale per la società e la borsa con regolamento almeno ventuno giorni prima della data dell'assemblea.

Fatta comunque salva ogni ulteriore documentazione richiesta dalla normativa, di legge e/o regolamentare, le liste devono essere corredate da un curriculum vitae contenente le caratteristiche personali e professionali dei soggetti designati con indicazione degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società, nonché le dichiarazioni con le quali i singoli candidati:

– accettano la propria candidatura, e

– attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità o di incompatibilità nonché l'esistenza dei requisiti prescritti dalla disciplina, anche regolamentare, applicabile e dallo statuto per la carica.

Eventuali variazioni che dovessero verificarsi fino al giorno di effettivo svolgimento dell'assemblea sono tempestivamente comunicate alla Società.

22.8 Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

22.9 Ogni candidato può essere inserito in una sola lista a pena di ineleggibilità.

22.10 Le liste si articoleranno in due sezioni: una per i candidati alla carica di sindaco effettivo e l'altra per i candidati alla carica di sindaco supplente. Il primo dei candidati di ciascuna sezione dovrà essere individuato tra gli iscritti nel Registro dei Revisori Legali che abbiano esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni. Al fine di assicurare l'equilibrio tra generi in conformità alla disciplina pro-tempore vigente, ciascuna lista recante un numero di candidati alla carica di sindaco effettivo pari o superiore a tre, dovrà indicare, nella prima sezione, il candidato del genere meno rappresentato al secondo numero progressivo e anche, nella seconda sezione, un candidato del genere meno rappresentato nella medesima prima sezione.

22.11 Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista.

22.12 Alla elezione dei membri del Collegio Sindacale si procede come segue:

a) dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti (c.d. lista di maggioranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due membri effettivi ed uno supplente;

b) dalla lista che ha ottenuto in assemblea il maggior numero di voti dopo la prima (c.d. lista di minoranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, il restante membro effettivo e l'altro membro supplente; nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti gli aventi diritto al voto presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

22.13 La presidenza del Collegio Sindacale spetta al membro effettivo indicato come primo candidato nella lista di minoranza.

22.14 In caso di morte, rinuncia o decadenza di un sindaco, subentra il supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato, secondo l'ordine progressivo che assicura in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente. Nell'ipotesi, tuttavia, di sostituzione del presidente del Collegio Sindacale, la presidenza è assunta dal candidato elencato nella lista cui apparteneva il presidente cessato, secondo l'ordine della lista stessa. Qualora non sia possibile procedere alle sostituzioni secondo i suddetti criteri, verrà convocata un'assemblea per l'integrazione del Collegio Sindacale che delibererà a maggioranza relativa.

22.15 Quando l'assemblea deve provvedere, ai sensi del comma precedente ovvero ai sensi di legge, alla nomina dei sindaci effettivi e/o dei supplenti necessaria per l'integrazione del Collegio Sindacale si procede come segue: qualora si debba provvedere alla sostituzione di sin-

daci eletti nella lista di maggioranza, la nomina avviene con votazione a maggioranza relativa senza vincolo di lista, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente. Qualora, invece, occorra sostituire i sindaci eletti nella lista di minoranza, l'assemblea li sostituisce con voto a maggioranza relativa, scegliendoli ove possibile fra i candidati indicati nella lista di cui faceva parte il sindaco da sostituire e comunque nel rispetto del principio della necessaria rappresentanza delle minoranze, cui il presente statuto assicura facoltà di partecipare alla nomina del Collegio Sindacale, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente. Si intende rispettato il principio di necessaria rappresentanza delle minoranze in caso di nomina di sindaci a suo tempo candidati nella lista di minoranza o in altre liste diverse dalla lista che in sede di nomina del Collegio Sindacale aveva ottenuto il maggior numero di voti.

22.16 Qualora sia stata presentata una sola lista, l'assemblea esprime il proprio voto su di essa; qualora la lista ottenga la maggioranza relativa, risultano eletti sindaci effettivi e supplenti i candidati indicati nella rispettiva sezione della lista; la presidenza del Collegio Sindacale spetta alla persona indicata al primo posto nella predetta lista.

22.17 Per la nomina dei sindaci per qualsiasi ragione non nominati ai sensi del procedimento qui previsto l'assemblea delibera con le maggioranze di legge, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente.

22.18 I sindaci uscenti sono rieleggibili.

22.19 La partecipazione alle riunioni del Collegio Sindacale può avvenire – qualora il Presidente o chi ne fa le veci ne accerti la necessità – mediante mezzi di telecomunicazione che consentano la partecipazione al dibattito e la parità informativa di tutti gli intervenuti.

*

Codice di Autodisciplina

Sindaci

Criteri applicativi 8.C.1 e 8.C.2

8.C.1. I sindaci sono scelti tra persone che possono essere qualificate come indipendenti anche in base ai criteri previsti dal presente Codice con riferimento agli amministratori. Il collegio verifica il rispetto di detti criteri dopo la nomina e successivamente con cadenza annuale, esponendo l'esito di tale verifica nella relazione sul governo societario con modalità conformi a quelle previste per gli amministratori.

8.C.2. I sindaci accettano la carica quando ritengono di poter dedicare allo svolgimento diligente dei loro compiti il tempo necessario.

Relazione illustrativa redatta dagli Amministratori ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche e integrazioni.

* * *

Punto 4)

Relazione sulla Remunerazione: consultazione sulla Politica in materia di Remunerazione.

Signori Azionisti,

il decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (il "**Testo Unico della Finanza**" o "**TUF**") prevede la pubblicazione da parte delle società quotate, almeno 21 giorni prima dell'assemblea ordinaria annuale, di una "*Relazione sulla Remunerazione*", approvata dal Consiglio di Amministrazione, articolata in due sezioni, che illustri:

- a) la politica della società in materia di remunerazione dei componenti degli organi di amministrazione, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche nonché le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica (la "**Politica**");
- b) il resoconto sulle remunerazioni per l'esercizio di riferimento dei componenti degli organi di amministrazione e controllo, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche, fornendo un'adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione, evidenziandone la coerenza con la Politica approvata nell'esercizio precedente e illustrando analiticamente i compensi corrisposti, a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma, dalla Società e dalle sue controllate o collegate.

La Politica in materia di remunerazione è, altresì, redatta in conformità alle raccomandazioni contenute nel vigente Codice di Autodisciplina delle società quotate di Borsa Italiana S.p.A. (il "**Codice di Autodisciplina**") - a cui la Società ha integralmente aderito - che reca, in generale, regole di autodisciplina in materia di remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche.

La Politica in materia di remunerazione è, infine, adottata per gli effetti dell'art. 14 della "*Procedura per le Operazioni con Parti Correlate*" (la "**Procedura OPC**") approvata dalla Società in data 3 novembre 2010 (pubblicata sul sito internet della Società www.prelios.com, sezione *corporate governance*), la quale prevede l'esonerazione dall'applicazione della Procedura OPC a condizione che:

- la Società "*...abbia adottato una politica di remunerazione, ivi incluse le politiche relative agli accordi di risoluzione consensuale del rapporto...*";
- nella sua definizione "*...sia stato coinvolto un comitato costituito esclusivamente di amministratori non esecutivi in maggioranza indipendenti...*";
- "*...sia stata sottoposta all'approvazione e al voto consultivo dell'assemblea una relazione che illustri la politica di remunerazione...*";
- "*...la remunerazione assegnata sia coerente con tale politica*".

Pertanto, in conformità alla normativa, di legge e regolamentare *pro tempore* vigente, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra consultazione la Politica della Società in materia di remunerazione degli amministratori, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche, i cui elementi qualificanti sono evidenziati nell'allegata Relazione sulla remunerazione redatta ai sensi dell'art. 123-ter del Testo Unico della Finanza.

La Relazione sulla Remunerazione è, altresì, disponibile sul sito internet della Società www.prelios.com, sezione *corporate governance*.

* * *

Se siete d'accordo sulla nostra proposta, Vi invitiamo quindi ad approvare la seguente

DELIBERAZIONE

"L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti:

- preso atto della Relazione sulla remunerazione e, in particolare, della Politica della Società in materia di remunerazione degli amministratori, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche;
- avute presenti le disposizioni di cui all'art. 123-ter del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modifiche e integrazioni, nonché dell'art. 84-*quater* del Regolamento Emittenti Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, e successive modifiche e integrazioni;

DELIBERA

in senso favorevole sulla Politica della Società in materia di remunerazione degli amministratori, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche nonché sulle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale Politica."

RELAZIONE SULLA REMUNERAZIONE (redatta ai sensi dell'art. 123-ter del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58)

INDICE

GLOSSARIO	259
Premessa e contesto normativo di riferimento	260
SEZIONE I – Politica in materia di remunerazione dei componenti degli organi di amministrazione, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche.	261
1. Principi e obiettivi	261
2. Governance in materia di remunerazione	261
2.1 Il ruolo dell'Assemblea	261
2.2 Il ruolo del Consiglio di Amministrazione	261
2.3 Il ruolo del Comitato per la Remunerazione	261
3. Definizione e approvazione della Politica	262
4. Contenuto della Politica: criteri di remunerazione e principali elementi	262
4.1 Criteri di remunerazione	262
4.2 Principali elementi	263
5. La remunerazione degli amministratori	263
6. Remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche	264
7. Dirigenti con responsabilità strategiche	265
8. Componente Variabile Annuale (MBO)	266
9. Componente Variabile Pluriennale (LTI)	267
10. Altre pattuizioni correlate alla remunerazione	268
10.1 Indennità in caso di dimissioni, licenziamento o cessazione del rapporto	268
10.2 Patti di non concorrenza e di non sollicitation	268
TABELLA DI RACCORDO TRA LE INFORMAZIONI RICHIESTE DALLO SCHEMA N. 7-BIS – SEZIONE I – DELL'ALLEGATO 3A DEL REGOLAMENTO EMITTENTI E LA RELAZIONE SULLA REMUNERAZIONE	269
SEZIONE II – Compensi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, dei direttori generali e degli altri dirigenti con responsabilità strategiche.	270
a) PRIMA PARTE	270
11. I compensi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo in carica.	270
11.1 Il Consiglio di Amministrazione.	270
11.2 Il Collegio Sindacale in carica.	271
12. La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche e dei Direttori generali in carica.	271
12.1 Il Presidente del Consiglio di Amministrazione	271
12.2 Il Vice Presidente	272
12.3 L'Amministratore Delegato	273
13. La remunerazione degli altri dirigenti con responsabilità strategiche.	273
14. La remunerazione dei soggetti che hanno ricoperto per una frazione dell'esercizio 2012 la carica di componente dell'organo di amministrazione e controllo, di direttore generale o di dirigente con responsabilità strategiche.	273
14.1 Gli Amministratori non esecutivi	274
14.2 L'Amministratore Delegato	274
b) SECONDA PARTE	276
TABELLA: COMPENSI CORRISPOSTI AI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO, AI DIRETTORI GENERALI E AGLI ALTRI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE.	276
TABELLA: PARTECIPAZIONI DEI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO E DEI DIRETTORI GENERALI.	280

GLOSSARIO

Assemblea:	Assemblea Ordinaria degli azionisti di Prelios S.p.A..
Codice di Autodisciplina:	il Codice di Autodisciplina delle società quotate redatto da Borsa Italiana S.p.A. (ultima edizione del dicembre 2011).
Collegio Sindacale:	Collegio Sindacale di Prelios S.p.A..
Consiglio di Amministrazione:	Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A..
Direttori Generali:	soggetti nominati tali dal Consiglio di Amministrazione in relazione all'assetto organizzativo della Società e del Gruppo.
Dirigenti:	dipendenti del Gruppo inquadrati con la qualifica di dirigente, come da Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro applicato (Dirigenti aziende produttrici di beni e servizi).
Dirigenti con responsabilità strategiche:	dirigenti, individuati dal Consiglio di Amministrazione della Società, che detengono il potere o la responsabilità della pianificazione e del controllo delle attività della Società o il potere di adottare decisioni che possono incidere sull'evoluzione o sulle prospettive future della stessa.
EBIT (o PBIT):	<i>Earnings Before Interests and Taxes</i> , è espressione del risultato aziendale prima delle imposte e degli oneri finanziari. Rappresenta l'utile operativo che deriva dalla gestione ordinaria della Società prima di sottrarre gli oneri finanziari e le imposte.
Executives:	dipendenti del Gruppo Prelios che soddisfano specifici requisiti, tenendo conto della posizione ricoperta all'interno della struttura organizzativa in termini di autonomia, livello gerarchico, potere decisionale nelle scelte e contributo al raggiungimento degli obiettivi aziendali.
Gruppo o Gruppo Prelios:	indica l'insieme delle società incluse nel perimetro di consolidamento di Prelios S.p.A..
Management:	indica l'insieme dei Direttori Generali, dei dirigenti con responsabilità strategiche, dei Top Managers e Senior Managers e degli Executives.
MBO:	indica la componente variabile annuale della remunerazione, conseguibile a fronte del raggiungimento di predefiniti obiettivi aziendali.
PFN:	Posizione Finanziaria Netta, che fornisce la <u>misura dell'indebitamento</u> finanziario netto, cioè dell' <u>ammontare</u> dei debiti di natura finanziaria contratti dall' <u>azienda</u> da cui vengono sottratte le <u>disponibilità</u> finanziarie.
Politica:	a Politica in materia di remunerazione adottata dalla Società in applicazione di quanto disposto da Testo Unico della Finanza, dal Regolamento Emittenti Consob nonché dal Codice di Autodisciplina a cui la Società ha integralmente aderito.
Piano LTI:	indica la componente variabile pluriennale della remunerazione (<i>Long Term Incentive</i>) correlata al raggiungimento degli obiettivi previsti nel Piano Strategico della Società.
Prelios:	indica Prelios S.p.A..
Procedura OPC:	la procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate e redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2391- <i>bis</i> del codice civile e del "Regolamento operazioni con parti correlate" adottato con delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 (come modificato dalla delibera Consob n. 17389 del 23 giugno 2010), tenuto conto delle indicazioni e dei chiarimenti forniti dalla medesima Consob con Comunicazione n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010.
RAL:	ovvero Retribuzione Annua Lorda, indica la componente fissa annua della remunerazione per coloro che hanno un rapporto di lavoro dipendente con una delle Società del Gruppo.
Regolamento Emittenti:	il Regolamento concernente la disciplina degli emittenti adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.
Relazione:	la Relazione sulla remunerazione che le società con azioni quotate sono tenute a redigere ai sensi del TUF e del Regolamento Emittenti.
Società:	indica Prelios S.p.A..
TUF/Testo Unico della Finanza:	il decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche e integrazioni.

Premessa e contesto normativo di riferimento

Le tematiche relative alla remunerazione hanno assunto una sempre maggiore importanza nell'ambito delle discussioni sulla definizione di un efficace assetto di governo societario e, conseguentemente, hanno ricevuto una crescente attenzione anche a livello normativo e regolamentare, sia internazionale che nazionale. In tale contesto, il decreto legislativo 30 dicembre 2010, n. 259 ha introdotto nel TUF il nuovo art. 123-ter, che prevede la pubblicazione da parte delle società quotate, almeno 21 giorni prima dell'assemblea ordinaria annuale, di una Relazione sulla Remunerazione, approvata dal Consiglio di Amministrazione, articolata in due sezioni che illustri:

- a) la politica della società in materia di remunerazione dei componenti degli organi di amministrazione, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche nonché le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica;
- b) il resoconto sulle remunerazioni per l'esercizio di riferimento dei componenti degli organi di amministrazione e controllo, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche, fornendo un'adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione, evidenziando la coerenza con la Politica approvata nell'esercizio precedente e illustrando analiticamente i compensi corrisposti a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma dalla Società e dalle sue controllate o collegate.

Le previsioni dell'art. 123-ter del TUF sono entrate in vigore a seguito dell'emanazione delle relative disposizioni regolamentari attuative da parte di Consob con delibera n. 18049 del 23 dicembre 2011, che ha - tra l'altro - introdotto l'art. 84-quater (*Relazione sulla Remunerazione*) del Regolamento Emittenti.

La Politica è, altresì, redatta in attuazione delle raccomandazioni contenute nel Codice di Autodisciplina - cui la Società ha aderito - che reca, in generale, regole di autodisciplina in materia di remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche.

La Politica è, infine, adottata per gli effetti dell'art. 14 della Procedura OPC approvata dalla Società in data 3 novembre 2010, che prevede la disapplicazione della Procedura OPC a condizione che:

- la Società "...abbia adottato una politica di remunerazione, ivi incluse le politiche relative agli accordi di risoluzione consensuale del rapporto...";
- nella sua definizione "...sia stato coinvolto un comitato costituito esclusivamente di amministratori non esecutivi in maggioranza indipendenti...";
- "...sia stata sottoposta all'approvazione e al voto consultivo dell'assemblea una relazione che illustri la politica di remunerazione...";
- "...la remunerazione assegnata sia coerente con tale politica".

* * *

SEZIONE I – Politica in materia di remunerazione dei componenti degli organi di amministrazione, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche.

1. Principi e obiettivi

La Politica, quale parte integrante del sistema di governo di cui si è dotato il Gruppo, stabilisce principi e linee guida a cui il Gruppo si attiene allo scopo di definire i sistemi di remunerazione (compresa la componente variabile di incentivazione) nonché di supervisionare e verificarne l'applicazione, con particolare riferimento agli amministratori cui siano delegate specifiche attribuzioni o comunque investiti di particolari cariche e ai dirigenti con responsabilità strategiche.

Presupposto fondamentale della Politica è l'individuazione di sistemi di remunerazione coerenti con le strategie e gli obiettivi di medio-lungo periodo, collegati, nella componente variabile, ai risultati aziendali ed opportunamente disegnati per evitare che i meccanismi di incentivazione possano indurre comportamenti non adeguatamente ponderati, in un quadro di concretezza e flessibilità che consideri anche lo specifico e contingente contesto di mercato.

La Società definisce e applica una Politica in materia di remunerazione che si ispira ai seguenti principi ed obiettivi:

- attrarre, trattenere e motivare le risorse in possesso delle professionalità necessarie al raggiungimento degli obiettivi del Gruppo, in particolare per le posizioni ed i ruoli chiave, in una logica di competitività esterna che tenga conto delle prassi di mercato risultanti da appositi *benchmark* effettuati da società specializzate in *executive compensation*;
- garantire la coerenza dei sistemi di remunerazione con le strategie di Gruppo e l'allineamento degli interessi del *Management* con quelli degli azionisti, in una logica di prudente gestione e sostenibilità dei costi e dei risultati nel medio-lungo periodo;
- promuovere il riconoscimento del contributo fornito e delle responsabilità attribuite a ciascuno, in un quadro di equità remunerativa interna ed esterna;
- valorizzare le *performance* individuali creando, altresì, un forte legame della remunerazione con la *performance* complessiva aziendale e il corretto controllo dei rischi aziendali.

In considerazione dell'attuale fase evolutiva che attraversa la Società e del necessario consolidamento del Piano Strategico 2013-2016 approvato dalla Società in funzione degli obiettivi dallo stesso individuati e finalizzati a sostenere il modello di *business* del Gruppo, rispetto alla Politica definita e approvata lo scorso esercizio, sono state apportati alcuni cambiamenti, evidenziati nel prosieguo della Relazione, e riguardanti segnatamente la: (i) Remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche (di cui *infra* al par. 6) e dei dirigenti con responsabilità strategiche (di cui *infra* al par. 7); (ii) Componente Variabile Annuale (di cui *infra* al par. 8); (iii) Componente Variabile Pluriennale (di cui *infra* al par. 9).

2. Governance in materia di remunerazione

2.1 Il ruolo dell'Assemblea

L'Assemblea:

- stabilisce il compenso fisso per singolo esercizio del Consiglio di Amministrazione, all'atto della nomina e per l'intera durata del mandato, da ripartirsi tra i singoli componenti in conformità alle deliberazioni assunte in merito dal medesimo Consiglio di Amministrazione;
- approva gli eventuali piani di compensi basati su strumenti finanziari, proposti a favore dei consiglieri di amministrazione e dei dipendenti del Gruppo, e valuta la Politica in materia di remunerazione adottata dalla Società.

2.2 Il ruolo del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione:

- stabilisce tra i propri componenti la ripartizione del compenso fisso deliberato dall'Assemblea per il Consiglio di Amministrazione;
- approva annualmente la Politica in materia di remunerazione ed, eventualmente, i piani di compensi basati su strumenti finanziari, da sottoporre all'Assemblea;
- determina la remunerazione spettante agli amministratori investiti di particolari cariche e a quelli cui siano delegate specifiche attribuzioni, previo parere del Collegio Sindacale.

2.3 Il ruolo del Comitato per la Remunerazione

Il Comitato per la Remunerazione ha funzioni consultive e istruttorie e in particolare:

- valuta periodicamente l'adeguatezza, la coerenza complessiva e la concreta applicazione della Politica in materia di remunerazione, formulando proposte al riguardo;
- formula proposte al Consiglio di Amministrazione per la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche e di quelli esecutivi, dei Direttori Generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche;
- monitora l'applicazione delle decisioni assunte in materia di remunerazione, con particolare riferimento al raggiungimento degli obiettivi di *performance*.

Oltre alle funzioni sopra indicate, il Consiglio di Amministrazione ha, altresì, attribuito al Comitato per la Remunerazione le competenze del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, limitatamente alle determinazioni concernenti la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche e dei dirigenti con responsabilità strategiche.

I componenti del Comitato per la Remunerazione, nominati dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 21 aprile 2011, sono tutti amministratori indipendenti (riconosciuti come tali dalla Società in applicazione di quanto previsto dall'art.147-ter del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e dei principi e criteri applicativi del Codice di Autodisciplina).

Alla data della presente Relazione, il Comitato per la Remunerazione risulta così composto:

- Giovanni Jody Vender – Presidente
- Carlo Emilio Croce
- Giorgio Valerio.

I Consiglieri Giovanni Jody Vender e Giorgio Valerio sono in possesso dei requisiti di adeguata esperienza e conoscenza in materia finanziaria e di remunerazione, ai sensi del Codice di Autodisciplina. Anche il Consigliere Carlo Emilio Croce ha maturato una adeguata esperienza in materia di remunerazione, essendo al suo secondo mandato nello specifico ruolo.

Il Comitato si riunisce ogniqualvolta il suo Presidente lo ritenga opportuno, ovvero ne sia fatta richiesta da almeno un componente, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione ovvero, ove nominato, dall'Amministratore Delegato e comunque con frequenza adeguata al corretto svolgimento delle proprie funzioni.

La documentazione e le informazioni disponibili (e in ogni caso, quelle necessarie) sono trasmesse a tutti i componenti del Comitato con anticipo sufficiente per esprimersi rispetto alla riunione.

Per la validità delle riunioni del Comitato è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti in carica e le determinazioni sono assunte a maggioranza assoluta dei componenti presenti. Le riunioni del Comitato possono tenersi anche mediante mezzi di telecomunicazione, sono regolarmente verbalizzate e trascritte su apposito libro.

Il Comitato – che nell'espletamento delle proprie funzioni può avvalersi di consulenze esterne – è dotato di adeguate risorse finanziarie per l'adempimento dei propri compiti, con assoluta autonomia di spesa.

Il Comitato ha facoltà di accedere alle informazioni e alle funzioni aziendali rilevanti per lo svolgimento dei suoi compiti.

3. Definizione e approvazione della Politica

Nel processo di definizione della Politica rivestono un ruolo chiave di indirizzo, confronto e valutazione il Comitato per la Remunerazione e il Consiglio di Amministrazione della Società, con il supporto delle competenti funzioni aziendali.

In particolare, il Comitato per la Remunerazione sottopone annualmente all'approvazione del Consiglio di Amministrazione la Politica.

Il Consiglio di Amministrazione, esaminata e approvata la Politica, la propone al voto consultivo dell'Assemblea.

È responsabilità del Comitato per la Remunerazione assicurare che la definizione della Politica sia basata su un'adeguata verifica dei *benchmark* di mercato applicabili, in funzione delle peculiarità e specifiche caratteristiche di Gruppo, e sovrintendere all'effettiva applicazione della Politica.

Eventuali scostamenti rispetto ai criteri definiti nella Politica, con riferimento agli amministratori investiti di particolari cariche e ai dirigenti con responsabilità strategiche, sono preventivamente approvati dal Consiglio di Amministrazione previo esame da parte del Comitato per la Remunerazione.

Nella predisposizione della presente Politica non sono intervenuti esperti indipendenti e non sono state utilizzate le politiche retributive di altre società, pur essendosi fatto un generale riferimento alle prassi di mercato conosciute.

4. Contenuto della Politica: criteri di remunerazione e principali elementi

La Politica ha l'obiettivo di fissare i criteri di remunerazione e i principali elementi per la definizione della struttura remunerativa:

- degli amministratori;
- dei dirigenti con responsabilità strategiche (ivi compresi i Direttori Generali).

Ai medesimi criteri viene fatto riferimento, se del caso previo opportuno adeguamento, per la definizione della remunerazione dei *Managers* e degli *Executives* del Gruppo.

4.1 Criteri di remunerazione

I criteri utilizzati per definire la retribuzione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche sono:

- le prassi ed i livelli retributivi di mercato nonché i livelli retributivi interni, al fine di garantire il rispetto di coerenza ed equità retributiva esterna ed interna;
- la *performance* aziendale, al fine di garantire l'allineamento della sostenibilità retributiva con la sostenibilità del risultato;
- il contributo personale e la *performance* individuale nel raggiungimento degli obiettivi assegnati e nell'espletamento delle proprie funzioni.

4.2 Principali elementi

I principali strumenti retributivi utilizzati dal Gruppo sono: componente fissa, incentivi a breve termine, incentivi a lungo termine e *benefits*, con un approccio alla retribuzione complessiva che garantisca una remunerazione bilanciata di elementi fissi e variabili. In particolare:

- **Componente Fissa:**
 - remunera la posizione, le responsabilità e le competenze connesse ed è perciò correlata al ruolo ed al grado di copertura dell'individuo rispetto ai *requirements* del ruolo stesso;
 - viene definita in conformità ai criteri e secondo le modalità in precedenza citate.
- **Componente Variabile Annuale (cd. MBO):**
 - remunera la *performance*, collegando il riconoscimento del premio al raggiungimento degli obiettivi prefissati;
 - è erogata su base annuale, in *cash*, ed è correlata alla retribuzione fissa (è cioè calcolata in percentuale sulla retribuzione annua lorda/compenso fisso annuo lordo), con un *cap*;
 - è collegata ad obiettivi economico-finanziari di Gruppo e può contenere specifici obiettivi di funzione/individuali.
- **Componente Variabile Pluriennale (cd. LTI):**
 - come per la retribuzione variabile annuale, remunera la *performance*, con un orizzonte temporale di riferimento che da breve si sposta a medio-lungo periodo;
 - è collegata ad obiettivi economico-finanziari di Gruppo;
 - guida l'approccio a una retribuzione collegata ad una *performance* sostenibile nel tempo ed alla creazione di valore per l'azionista;
 - l'erogazione è differita, prevalentemente alla fine del periodo di maturazione, in *cash*, ed è correlata alla retribuzione fissa (è cioè calcolata in percentuale sulla retribuzione annua lorda/compenso fisso annuo lordo), con un *cap*;
 - riconosce erogazioni superiori all'importo previsto a *target* solo in caso di risultati significativamente migliorativi rispetto al *target* stesso.
- **Benefits:**

Completano l'offerta retributiva complessiva, allineando l'equità interna con la competitività esterna; i principali benefits offerti sono:

- autovettura aziendale;
- polizza sanitaria aziendale, coerente con quanto previsto dal Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro applicato (Dirigenti aziende produttrici di beni e servizi);
- previdenza aziendale, coerente con quanto previsto dal Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro applicato (Dirigenti aziende produttrici di beni e servizi).

Il Consiglio di Amministrazione può altresì prevedere, previa approvazione da parte dell'Assemblea a termini di legge, l'adozione di meccanismi di incentivazione mediante l'attribuzione di strumenti finanziari o opzioni su strumenti finanziari o comunque basati su strumenti finanziari, resi pubblici secondo gli obblighi di trasparenza previsti dalla normativa applicabile. Allo stato attuale, non sono stati adottati e implementati tali meccanismi.

L'attribuzione delle componenti variabili di remunerazione – che rappresenta la regola in una logica, come detto, di corretto bilanciamento tra elementi fissi e variabili della remunerazione – può incontrare delle eccezioni, adeguatamente giustificate dal Consiglio di Amministrazione sulla base delle proposte del Comitato per la Remunerazione, in considerazione di determinate, specifiche e contingenti situazioni che non rendano fattibile ovvero opportuno attuare uno o più degli strumenti di incentivazione variabile citati.

In particolare, quanto ai sistemi di incentivazione variabile a breve e lungo periodo, tenuto conto del contesto di riferimento e della peculiare fase evolutiva che il Gruppo sta attraversando, è volontà della Società dotarsi degli opportuni meccanismi volti a sostenere il nuovo modello di *business* una volta che il nuovo Piano Strategico approvato dalla Società sarà consolidato ed in coerenza con gli obiettivi dal medesimo definiti.

5. La remunerazione degli amministratori

Come in precedenza illustrato, nell'ambito del Consiglio di Amministrazione è possibile distinguere tra:

- amministratori investiti di particolari cariche, cui possono essere attribuite specifiche deleghe gestionali (amministratori esecutivi);
- amministratori non investiti di particolari cariche.

Al 31 dicembre 2012 ⁽¹⁾, sono:

- amministratori investiti di particolari cariche, il Presidente del Consiglio di Amministrazione Marco Tronchetti Provera, il Vice Presidente Enrico Parazzini e l'Amministratore Delegato Sergio Iasi. Il Vice Presidente e l'Amministratore Delegato sono, in particolare, amministratori esecutivi. Al Presidente non sono delegate specifiche attribuzioni ed è da qualificarsi amministratore non esecutivo;
- amministratori non investiti di particolari cariche, i Consiglieri Giuseppe Angiolini, Marina Brogi, Carlo Emilio Croce, Giovanni Fiori, Jacopo Franzan, Valter Lazzari, Amedeo Nodari, Dario Trevisan, Giorgio Valerio e Giovanni Jody Vender.

L'Assemblea del 21 aprile 2011, in occasione della nomina del Consiglio di Amministrazione scaduto per compiuto mandato con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2010, aveva definito un compenso ex art. 2389, comma 1, c.c. complessivo per la remunerazione degli amministratori, attribuendo al Consiglio di Amministrazione il compito di determinarne la ripartizione.

In particolare l'Assemblea aveva deliberato un compenso complessivo annuo lordo pari a Euro 650.000; il Consiglio di Amministrazione, previo esame e valutazione da parte del Comitato per la Remunerazione, ha poi così ripartito tali compensi:

- Euro 30.000 annui per ciascuno dei componenti il Consiglio di Amministrazione;
- Euro 20.000 annui per ciascuno degli amministratori indipendenti componenti il Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance* ⁽²⁾;
- Euro 15.000 annui per ciascuno degli amministratori indipendenti componenti il Comitato per la Remunerazione;
- Euro 15.000 annui per ciascuno degli amministratori indipendenti componenti il Comitato Rischi ⁽³⁾.

In linea con le *best practices*, per gli amministratori non investiti di particolari cariche non è prevista una componente variabile del compenso.

Per gli amministratori indipendenti non è prevista alcuna forma di remunerazione aggiuntiva rispetto al compenso fisso deliberato dall'Assemblea, come ripartito dal Consiglio di Amministrazione, fatto salvo il riconoscimento dello specifico compenso fisso attribuito per la partecipazione ad eventuali comitati endoconsiliari.

Un compenso di euro 15.000 annuo è stato poi attribuito al Consigliere facente parte dell'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001.

Ai Consiglieri spetta, inoltre, il rimborso delle spese sostenute per ragioni d'ufficio.

In linea con le migliori prassi di mercato, è inoltre prevista una polizza assicurativa cd. D&O (*Directors & Officers Liability*) a fronte della responsabilità civile verso terzi degli organi sociali estesa anche ai dirigenti con responsabilità strategiche e, in generale, ai *Managers* e agli *Executives* nell'esercizio delle loro funzioni.

Tale copertura assicurativa ha l'obiettivo di tutelare il Gruppo dagli oneri derivanti dall'eventuale risarcimento connesso ad azioni da parte di

terzi ed è in linea con quanto stabilito in materia dal Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro applicato (Dirigenti aziende produttrici di beni e servizi) ed alle norme in materia di mandato, esclusi i casi dolo e colpa grave

6. Remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche

All'atto della nomina o in una prima riunione utile successiva, il Comitato per la Remunerazione propone al Consiglio di Amministrazione la struttura remunerativa spettante agli amministratori investiti di particolari cariche.

La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche può essere composta dei seguenti elementi:

- una Componente Fissa (compenso annuo fisso lordo);
- una Componente Variabile Annuale (incentivazione variabile annua, cd. MBO);
- una Componente Variabile Pluriennale (incentivazione variabile pluriennale, cd. LTI);
- *benefit* aziendali generalmente previsti per i Dirigenti, secondo le *policy* adottate.

Nella determinazione della remunerazione e delle sue singole componenti, il Consiglio di Amministrazione tiene conto se all'amministratore investito di una particolare carica siano altresì attribuite specifiche deleghe gestionali (amministratore esecutivo).

In generale, la remunerazione complessiva prevede un bilanciamento tra elementi fissi e variabili, che tengono in considerazione gli obiettivi strategici ed il profilo di rischio della Società, rispetto al settore di attività in cui Prelios opera e alle caratteristiche dell'attività svolta.

E' politica di Gruppo, in via generale, determinare una remunerazione fissa con un peso non superiore al 50% della remunerazione complessiva a *target*.

Nel caso in cui l'amministratore sia investito di particolari cariche, ma allo stesso non siano attribuite specifiche deleghe gestionali, la sua remunerazione non prevede una componente variabile ma unicamente una componente fissa.

In favore degli amministratori investiti di particolari cariche, il Consiglio di Amministrazione può inoltre prevedere, in analogia con quanto garantito *ex lege* e/o dal Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro applicato (Dirigenti Industria):

- una polizza a copertura di infortuni nell'ambito dello svolgimento del loro mandato e di infortuni extraprofessionali con premi a carico della Società; per questi ultimi con assoggettamento contributivo e fiscale del premio a carico della Società;
- una polizza-autoassicurazione per invalidità permanente e per morte causa malattia.

Non è più prevista l'attribuzione di un Trattamento di Fine Mandato (TFM) ex art. 17, 1° comma, lettera c) del T.U.I.R. n. 917/1986.

Non è prevista l'attribuzione di *bonus* discrezionali agli amministratori investiti di particolari cariche. È, tuttavia, possibile riconoscere a tali figure bonus connessi a specifiche operazioni di carattere straordinario in termini di ricorrenza, rilevanza strategica ed effetti sui risultati della Società e/o del Gruppo.

E' politica del Gruppo non prevedere ulteriori compensi per gli amministratori della Società investiti di particolari cariche che partecipino a consigli di amministrazione di società controllate e collegate. Nel caso in cui i competenti organi di tali società deliberino l'attribuzione di emolumenti, questi dovranno essere riconosciuti direttamente a Prelios. Eventuali eccezioni dovranno essere preventivamente esaminate dal Comitato per la Remunerazione e approvate dal Consiglio di Amministrazione.

Nell'analisi del posizionamento, della composizione e più in generale della competitività della remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche, la Società può avvalersi del supporto metodologico di primarie società specializzate nell'*executive compensation*, che tengono conto nella valutazione del ruolo ricoperto in relazione alle responsabilità assegnate, alla complessità del contesto organizzativo in cui opera nonché all'impatto sui risultati della Società.

(1) In data 21 aprile 2011, l'Assemblea degli Azionisti ha nominato il Consiglio di Amministrazione, determinando in 15 il numero dei componenti e fissando la durata del mandato fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2013. In data 17 aprile 2012, l'Assemblea degli Azionisti ha deliberato di ridurre il numero degli amministratori da 15 a 14, non procedendo alla sostituzione di Giulio Malfatto che aveva rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere e Vice Presidente della Società in data 11 novembre 2011. In data 3 dicembre 2012, Enrico Parazzini - già Amministratore Delegato *Finance* - è stato nominato Vice Presidente dal Consiglio di Amministrazione e Sergio Iasi Amministratore Delegato. In data 18 dicembre 2012, l'Assemblea degli Azionisti - a seguito delle dimissioni di Davide Malacalza dalla carica di Consigliere, rassegnate in data 11 ottobre 2012, e di Paolo Massimiliano Bottelli dalla carica di Consigliere, Amministratore Delegato e Direttore Generale, rassegnate in data 13 novembre 2012 - ha deliberato di ridurre il numero degli amministratori da 14 a 13 confermando altresì la nomina quale Consigliere della Società di Sergio Iasi deliberata, ai sensi dell'art. 2386 del codice civile, dal Consiglio di Amministrazione in data 13 novembre 2012. Al termine dell'Assemblea, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Sergio Iasi Amministratore Delegato confermando al medesimo le deleghe già conferite in data 3 dicembre 2012.

(2) Ora Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*.

(3) In data 28 agosto 2012, il Consiglio di Amministrazione ha ridefinito attività e compiti del "Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance*" (ora denominato "Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*") attribuendo allo stesso anche le funzioni conferite al Comitato Rischi che, conseguentemente, è stato superato.

7. Dirigenti con responsabilità strategiche

Il Consiglio di Amministrazione ha considerato dirigenti con responsabilità strategiche:

- Paolo Massimiliano Bottelli (quale Direttore Generale), fino alla data delle sue dimissioni rassegnate il 13 novembre 2012;
- Riccardo Taranto (quale *Chief Financial Officer* e Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari).

Il Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, almeno una volta l'anno verifica l'eventuale sussistenza in capo ad altri "dirigenti con responsabilità strategiche" dei requisiti per essere qualificati tali nonché la permanenza degli stessi per coloro che sono già stati così qualificati, nell'ambito della Società e/o del Gruppo. In generale, coloro cui è attribuita la carica di Direttore Generale sono sempre considerati dirigenti con responsabilità strategiche.

La remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche è, in via generale, composta dai seguenti elementi:

- una Componente Fissa (remunerazione fissa annua lorda, cd. RAL);
- una Componente Variabile Annuale (incentivazione variabile annua, cd. MBO);
- una Componente Variabile Pluriennale (incentivazione variabile pluriennale, cd. LTI);
- *Benefits* aziendali, secondo le *policy* adottate.

In generale, come per gli amministratori investiti di particolari cariche, anche per i dirigenti con responsabilità strategiche la remunerazione complessiva prevede un bilanciamento tra elementi fissi e variabili che tengono in considerazione gli obiettivi strategici ed il profilo di rischio della Società, rispetto al settore di attività in cui Prelios opera e alle caratteristiche dell'attività svolta.

E' politica di Gruppo, in via generale, determinare una remunerazione fissa con un peso non superiore al 50% della remunerazione complessiva a *target*.

Non è prevista l'attribuzione di bonus discrezionali ai dirigenti con responsabilità strategiche. È tuttavia possibile riconoscere a tali figure *bonus* connessi a specifiche operazioni di carattere straordinario in termini di ricorrenza, rilevanza strategica ed effetti sui risultati della Società e/o del Gruppo. È altresì possibile, nell'ambito del processo di inserimento di nuove risorse e con l'obiettivo di attrarre specifiche professionalità con know-how critico, il riconoscimento di un *entry bonus*.

E' politica del Gruppo non prevedere ulteriori compensi per i dirigenti con responsabilità strategiche della Società che partecipino a consigli di amministrazione di società controllate e collegate. Nel caso in cui i competenti organi di tali società deliberino l'attribuzione di emolumenti, questi dovranno essere riconosciuti direttamente a Prelios. Eventuali eccezioni dovranno essere preventivamente esaminate dal Comitato per la Remunerazione e approvate dal Consiglio di Amministrazione.

Anche per i dirigenti con responsabilità strategiche, viene valutata la coerenza della remunerazione attribuita con la Politica oltre che con il benchmark del mercato di riferimento delle singole posizioni.

8. Componente Variabile Annuale (MBO)

La componente variabile annua (cd. MBO), come detto, ha l'obiettivo di remunerare la *performance* annuale del beneficiario, valutata in relazione al raggiungimento di specifici obiettivi economico-finanziari e/o comunque aventi valore strategico per il Gruppo.

Gli obiettivi dell'MBO per gli amministratori investiti di particolari cariche ai quali siano attribuite specifiche deleghe gestionali nonché per i dirigenti con responsabilità strategiche, sono stabiliti dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato per la Remunerazione.

La maturazione della componente variabile annuale è correlata al raggiungimento di obiettivi di tipo economico o finanziario (quali ad esempio EBIT e PFN) ed è commisurata ad uno o più parametri quantitativi di *performance* annuale collegati al ruolo ed alle responsabilità attribuiti.

Gli MBO dei *Managers* e degli *Executives* sono definiti dall'Amministratore Delegato con il supporto delle funzioni Risorse Umane e Amministrazione, Finanza e Controllo.

La struttura degli MBO sarà uguale per tutti i partecipanti del Gruppo, fatta eccezione per le risorse delle controllate Prelios SGR S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A.. Tali risorse potranno eventualmente partecipare ad un piano MBO sviluppato *ad hoc* dai competenti organi sociali delle stesse, che tenga conto delle peculiarità proprie e della normativa speciale di vigilanza applicabile alle società di gestione del risparmio ed agli intermediari finanziari.

È definito l'importo massimo erogabile dell'incentivo per ogni ruolo aziendale in termini di percentuale del compenso/retribuzione annuale fissa. In particolare:

- per gli amministratori investiti di particolari cariche, l'incentivo massimo conseguibile non può essere superiore ad una annualità di compenso/retribuzione annua fissa lorda. Il limite dei 2/3 previsto dalla precedente Politica è stato così variato per aumentare il peso della remunerazione variabile rispetto a quella fissa;
- per i dirigenti con responsabilità strategiche, l'incentivo massimo conseguibile non può essere superiore al 60% della retribuzione annua fissa lorda. Il limite del 50% previsto dalla precedente Politica è stato così variato per aumentare il peso della remunerazione variabile rispetto a quella fissa.

Si sottolinea che per il Responsabile *Internal Audit*, pur essendo questo beneficiario di incentivi annuali, non è prevista l'applicazione dei meccanismi sopra illustrati, che vedono una correlazione del premio a parametri economico-finanziari del Gruppo. I premi potenziali di tale figura saranno, infatti, definiti in coerenza con i compiti allo stesso assegnati e, quindi, associati a indicatori di carattere qualitativo e, comunque, specifici della funzione.

Si segnala che – rispetto alla Politica approvata nell'esercizio precedente – in considerazione dell'attuale fase evolutiva che attraversa la Società e del necessario consolidamento del Piano Strategico 2013-2016 approvato dalla Società in funzione degli obiettivi dallo stesso individuati e finalizzati a sostenere il modello di *business* del Gruppo, sono da ritenersi superati, per figura e ruolo aziendale, i diversi livelli di *performance*, a suo tempo definiti, da associarsi ai parametri di riferimento onde maturare, al loro raggiungimento, una determinata percentuale del premio complessivo potenziale.

Per il 2012, stante la particolare fase evolutiva della Società, non è stato adottato un sistema di incentivazione variabile annuale.

9. Componente Variabile Pluriennale (LTI)

In considerazione della specifica fase evolutiva che sta attraversando il Gruppo ed al fine di sostenere l'implementazione del nuovo modello di *business* nonché in ottica di creazione di valore nel medio-lungo periodo, è volontà del Gruppo valutare l'adozione di un sistema di incentivazione pluriennale. Presupposto di tale sistema (Piano LTI) sarà il consolidamento del Piano Strategico approvato dal Consiglio di Amministrazione.

In linea generale, potenziali beneficiari di tale nuovo Piano LTI saranno, oltre agli amministratori investiti di particolari cariche (con esclusione del Presidente) e ai dirigenti con responsabilità strategiche, anche i *Managers* ritenuti rilevanti per il raggiungimento degli obiettivi di Gruppo.

La struttura del Piano LTI sarà uguale per tutti i partecipanti del Gruppo, fatta eccezione per le risorse delle controllate Prelios SGR S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A.. Tali risorse potranno eventualmente partecipare ad un piano LTI sviluppato *ad hoc* dai competenti organi sociali delle stesse, che tenga conto delle peculiarità proprie e della normativa speciale di vigilanza applicabile alle società di gestione del risparmio ed agli intermediari finanziari.

Quanto alla struttura, viene previsto un importo massimo dell'incentivo erogabile per ogni ruolo aziendale, in termini di percentuale del compenso/retribuzione annuale fissa. In particolare:

- per gli amministratori investiti di particolari cariche, l'incentivo massimo conseguibile non può essere superiore a 4,5 annualità del compenso/retribuzione annua fissa lorda;
- per i dirigenti con responsabilità strategiche e i *Managers* ritenuti rilevanti per il raggiungimento degli obiettivi di Gruppo, l'incentivo massimo conseguibile non può essere superiore a 3 annualità della retribuzione annua fissa lorda.

La percentuale di remunerazione effettivamente riconosciuta fino al massimo sopra indicato è funzione del grado di raggiungimento degli obiettivi economico-finanziari assegnati.

È inoltre stabilito, per ogni obiettivo, un valore soglia il cui mancato raggiungimento non fa maturare il diritto all'erogazione della corrispondente quota associata all'indicatore stesso.

La consuntivazione degli obiettivi ed il conseguente pagamento del premio sono previsti alla fine del periodo di maturazione; tuttavia, al termine del primo biennio di durata del Piano LTI, potrà essere riconosciuto al beneficiario il pagamento anticipato di una parte del premio riferita alla componente "obiettivi", a condizione che siano conseguiti i risultati "soglia" degli anni precedenti e che il Consiglio di Amministrazione ritenga ragionevole prevedere l'effettivo raggiungimento almeno della soglia degli obiettivi triennali del Piano LTI. E', inoltre, previsto che il costo del Piano LTI risulti "autofinanziato" dal raggiungimento degli obiettivi.

Poichè il Piano LTI si pone come strumento di motivazione e di *retention* delle risorse chiave, in caso di cessazione del rapporto di lavoro, intervenuta per qualsiasi ipotesi, durante il periodo di vigenza del Piano LTI, il destinatario cessa la sua partecipazione allo stesso e di conseguenza il premio finale non viene erogato, mentre potrà trattenere la quota di premio eventualmente maturata e corrisposta anticipatamente.

Per completezza, si ricorda che nel corso del 2011, il Gruppo aveva già approvato lo schema ed i meccanismi di funzionamento di un sistema di incentivazione di medio/lungo periodo correlato al raggiungimento degli obiettivi previsti nel "Piano 2011 e *Target* 2012-2013" approvati dal Consiglio di Amministrazione in data 4 marzo 2011. Tuttavia, a fronte del mutato contesto di riferimento, tale piano LTI è da considerarsi superato.

Pertanto - rispetto alla Politica approvata nell'esercizio precedente - sono da ritenersi superati (i) il riferimento alle *performance* degli indicatori ivi indicati (EBIT della piattaforma servizi, Vendite e PFN corporate) nonché (ii) i meccanismi a suo tempo definiti, per figura e ruolo aziendale, per la determinazione dei potenziali premi complessivi.

10. Altre pattuizioni correlate alla remunerazione

10.1 Indennità in caso di dimissioni, licenziamento o cessazione del rapporto

Per i dirigenti con responsabilità strategiche, in caso di interruzione del rapporto in essere per motivi diversi dalla giusta causa, è politica del Gruppo ricercare - al verificarsi dell'evento - accordi per la cessazione del rapporto in modo consensuale. Tali accordi vengono stipulati seguendo quanto previsto dalla giurisprudenza in materia ed in linea con i *benchmark* di riferimento e le *best practices* in materia.

Per gli amministratori investiti di particolari cariche, ai quali siano attribuite specifiche deleghe gestionali e che non siano legati da rapporti di lavoro dirigenziale, è politica del Gruppo non prevedere la corresponsione di compensi straordinari al termine del mandato.

Con la finalità di attrarre o mantenere specifiche professionalità con *know-how* critico la Società potrà valutare - anche con l'ausilio di appositi *benchmark* - di stipulare con Amministratori, dirigenti con responsabilità strategiche e, più in generale, con i *Managers*, accordi che regolino preventivamente l'eventuale risoluzione anticipata del rapporto ad iniziativa della Società o del singolo (cd. "paracaduti").

Tali accordi dovranno essere sempre esaminati dal Comitato per la Remunerazione e, nel caso di Amministratori e dirigenti con responsabilità strategiche, approvati anche dal Consiglio di Amministrazione.

10.2 Patti di non concorrenza e di non sollicitation

Al fine di tutelare gli interessi e le professionalità critiche presenti all'interno del Gruppo è possibile stipulare con i dirigenti con responsabilità strategiche e i *Managers* critici patti di non concorrenza e di *non sollicitation*, che prevedano il riconoscimento di un corrispettivo rapportato alla RAL in funzione della durata e dell'ampiezza del vincolo derivante dal patto stesso.

In caso di patti di non concorrenza, il vincolo è riferito al settore merceologico in cui opera il Gruppo al momento della definizione dell'accordo ed alla relativa estensione territoriale. In casi specifici, è possibile prevedere l'elenco nominativo dei *competitors* cui l'accordo si riferisce.

In caso di patti di *non sollicitation*, il vincolo è principalmente riferito all'estensione temporale.

* * *

Segue tabella di raccordo tra le informazioni richieste dallo Schema n. 7-bis - Sezione I - dell'Allegato 3A del Regolamento Emittenti e la Relazione sulla Remunerazione.

TABELLA DI RACCORDO TRA LE INFORMAZIONI RICHIESTE DALLO SCHEMA N. 7-BIS – SEZIONE I – DELL'ALLEGATO 3A DEL REGOLAMENTO EMITTENTI E LA RELAZIONE SULLA REMUNERAZIONE

Elementi indicati nello Schema 7-bis dell'Allegato 3A al Regolamento Emittenti	Riferimenti ai paragrafi della presente Relazione sulla Remunerazione
a) Gli organi o i soggetti coinvolti nella predisposizione e approvazione della politica delle remunerazioni, specificando i rispettivi ruoli, nonché gli organi o i soggetti responsabili della corretta attuazione di tale politica.	Paragrafi 2 e 3.
b) L'eventuale intervento di un comitato per la remunerazione o di altro comitato competente in materia, descrivendone la composizione (con la distinzione tra consiglieri non esecutivi e indipendenti), le competenze e modalità di funzionamento.	Paragrafi 2.3 e 3.
c) Il nominativo degli esperti indipendenti eventualmente intervenuti nella predisposizione della politica delle remunerazioni.	Paragrafo 3.
d) Le finalità perseguite con la politica delle remunerazioni, i principi che ne sono alla base e gli eventuali cambiamenti della politica delle remunerazioni rispetto all'esercizio finanziario precedente.	Paragrafo 1, 6, 7, 8 e 9.
e) La descrizione delle politiche in materia di componenti fisse e variabili della remunerazione, con particolare riguardo all'indicazione del relativo peso nell'ambito della retribuzione complessiva e distinguendo tra componenti variabili di breve e di medio-lungo periodo.	Paragrafi 4, 5, 6, 7, 8 e 9.
f) La politica seguita con riguardo ai benefici non monetari.	Paragrafi 4, 6 e 7.
g) Con riferimento alle componenti variabili, una descrizione degli obiettivi di performance in base ai quali vengono assegnate, distinguendo tra componenti variabili di breve e di medio-lungo termine, e informazioni sul legame tra la variazione dei risultati e la variazione della remunerazione.	Paragrafi 8 e 9.
h) I criteri utilizzati per la valutazione degli obiettivi di performance alla base dell'assegnazione di azioni, opzioni, altri strumenti finanziari o altre componenti variabili della remunerazione.	Paragrafi 8 e 9.
i) Informazioni volte ad evidenziare la coerenza della politica delle remunerazioni con il perseguimento degli interessi a lungo termine della società e con la politica di gestione del rischio, ove formalizzata.	Paragrafi 1 e 4.
j) I termini di maturazione dei diritti (cd. <i>vesting period</i>), gli eventuali sistemi di pagamento differito, con indicazione dei periodi di differimento e dei criteri utilizzati per la determinazione di tali periodi e, se previsti, i meccanismi di correzione <i>ex post</i> .	Paragrafo 9.
k) Informazioni sulla eventuale previsione di clausole per il mantenimento in portafoglio degli strumenti finanziari dopo la loro acquisizione, con indicazione dei periodi di mantenimento e dei criteri utilizzati per la determinazione di tali periodi.	N/A
l) La politica relativa ai trattamenti previsti in caso di cessazione della carica o di risoluzione del rapporto di lavoro, specificando quali circostanze determinino l'insorgere del diritto e l'eventuale collegamento tra tali trattamenti e le performance della società.	Paragrafo 10.
m) Informazioni sulla presenza di eventuali coperture assicurative, ovvero previdenziali o pensionistiche, diverse da quelle obbligatorie.	Paragrafi 4.2, 5, 6 e 7.
n) La politica retributiva eventualmente seguita con riferimento: (i) agli amministratori indipendenti, (ii) all'attività di partecipazione a comitati e (iii) allo svolgimento di particolari incarichi (presidente, vice presidente, etc.).	Paragrafi 5 e 6.
o) Se la politica retributiva è stata definita utilizzando le politiche retributive di altre società come riferimento e, in caso positivo, i criteri utilizzati per la scelta di tali società.	Paragrafo 3.

SEZIONE II – Compensi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, dei direttori generali e degli altri dirigenti con responsabilità strategiche.

Nella presente sezione sono illustrate (i) nominativamente per i componenti degli organi di amministrazione e controllo, i direttori generali nonché i dirigenti con responsabilità strategiche ⁽⁴⁾ (come tali individuati dal Consiglio di Amministrazione) e (ii) distintamente in relazione alle differenti categorie dei soggetti beneficiari:

- a) le voci che compongono la remunerazione complessiva - ivi inclusi, ove previsti, i trattamenti in caso di cessazione dalla carica o di risoluzione del rapporto di lavoro – e la loro coerenza con la Politica approvata nell'anno precedente;
- b) i compensi corrisposti nell'esercizio 2012 a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma dalla Società nonché da società controllate o collegate.

Sono, altresì, fornite informazioni circa le remunerazioni percepite da tutti i soggetti che hanno ricoperto solo per una frazione dell'esercizio 2012 la carica di componente dell'organo di amministrazione e di controllo, direttore generale o dirigente con responsabilità strategiche.

a) Prima Parte

11 I compensi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo in carica.

11.1 Il Consiglio di Amministrazione.

Per quanto riguarda la remunerazione degli amministratori si riporta di seguito quanto già segnalato al paragrafo 5 della presente Relazione.

Nell'ambito del Consiglio di Amministrazione, è possibile distinguere tra:

- amministratori investiti di particolari cariche, cui possono essere attribuite specifiche deleghe gestionali (amministratori esecutivi);
- amministratori non investiti di particolari cariche.

Al 31 dicembre 2012 ⁽⁵⁾, sono:

- amministratori investiti di particolari cariche, il Presidente del Consiglio di Amministrazione Marco Tronchetti Provera, il Vice Presidente Enrico Parazzini e l'Amministratore Delegato Sergio Iasi. Il Vice Presidente e l'Amministratore Delegato sono, in particolare, amministratori esecutivi. Al Presidente non sono delegate specifiche attribuzioni ed è da qualificarsi amministratore non esecutivo;
- amministratori non investiti di particolari cariche, i Consiglieri Giuseppe Angiolini, Marina Brogi, Carlo Emilio Croce, Giovanni Fiori, Jacopo Franzan, Valter Lazzari, Amedeo Nodari, Dario Trevisan, Giorgio Valerio e Giovanni Jody Vender.

L'Assemblea del 21 aprile 2011, in occasione della nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione, aveva definito un compenso ex art. 2389, comma 1, c.c. complessivo per la remunerazione degli amministratori, attribuendo al Consiglio di Amministrazione il compito di determinarne la ripartizione.

In particolare l'Assemblea aveva deliberato un compenso complessivo annuo lordo pari a Euro 650.000; il Consiglio di Amministrazione, previo esame e valutazione da parte del Comitato per la Remunerazione, ha poi così ripartito tali compensi:

- Euro 30.000 annui per ciascuno dei componenti il Consiglio di Amministrazione;
- Euro 20.000 annui per ciascuno degli amministratori indipendenti componenti il Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance* ⁽⁶⁾ (Marina Brogi, Giovanni Fiori, Valter Lazzari, Dario Trevisan);
- Euro 15.000 annui per ciascuno degli amministratori indipendenti componenti il Comitato per la Remunerazione (Carlo Emilio Croce, Giorgio Valerio e Giovanni Jody Vender);
- Euro 15.000 annui per ciascuno degli amministratori indipendenti componenti il Comitato Rischi ⁽⁷⁾ (Marina Brogi e Dario Trevisan).

In linea con le *best practices*, per gli amministratori non investiti di particolari cariche non è stata prevista una componente variabile del compenso.

(4) Nel corso dell'esercizio 2012, nessun dirigente con responsabilità strategiche ha percepito compensi complessivi maggiori rispetto al compenso complessivo più elevato percepito da amministratori, sindaci o direttori generali.

(5) In data 21 aprile 2011, l'Assemblea degli Azionisti ha nominato il Consiglio di Amministrazione, determinando in 15 il numero dei componenti e fissando la durata del mandato fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2013. In data 17 aprile 2012, l'Assemblea degli Azionisti ha deliberato di ridurre il numero degli amministratori da 15 a 14, non procedendo alla sostituzione di Giulio Malfatto che aveva rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere e Vice Presidente della Società in data 11 novembre 2011. In data 3 dicembre 2012, Enrico Parazzini è stato nominato Vice Presidente dal Consiglio di Amministrazione, previa rimessione della carica di Amministratore Delegato *Finance* precedentemente ricoperta, e Sergio Iasi è stato nominato Amministratore Delegato. In data 18 dicembre 2012, l'Assemblea degli Azionisti – a seguito delle dimissioni di Davide Malacalza dalla carica di Consigliere, rassegnate in data 11 ottobre 2012, e di Paolo Massimiliano Bottelli dalla carica di Consigliere, Amministratore Delegato e Direttore Generale, rassegnate in data 13 novembre 2012 – ha deliberato di ridurre il numero degli amministratori da 14 a 13 confermando altresì la nomina quale Consigliere della Società di Sergio Iasi deliberata, ai sensi dell'art. 2386 del codice civile, dal Consiglio di Amministrazione in data 13 novembre 2012. Al termine dell'Assemblea, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Sergio Iasi Amministratore Delegato confermando al medesimo le deleghe già conferite in data 3 dicembre 2012.

(6) Ora Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*.

(7) In data 28 agosto 2012, il Consiglio di Amministrazione ha ridefinito attività e compiti del "Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance*" (ora denominato "Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*") attribuendo allo stesso anche le funzioni conferite al Comitato Rischi che, conseguentemente, è stato superato.

Un compenso di Euro 15.000 annuo è stato poi attribuito al Consigliere indipendente Dario Trevisan facente parte dell'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs.231/2001.

Ai Consiglieri spetta, inoltre, il rimborso delle spese sostenute per ragioni d'ufficio.

In linea con le migliori prassi di mercato, è inoltre attiva una polizza assicurativa cd. D&O (*Directors & Officers Liability*) a fronte della responsabilità civile verso terzi degli organi sociali estesa anche ai dirigenti con responsabilità strategiche, e, in generale, ai *Managers* e agli *Executives* nell'esercizio delle loro funzioni.

Tale copertura assicurativa ha l'obiettivo di tutelare il Gruppo dagli oneri derivanti dall'eventuale risarcimento connesso ad azioni da parte di terzi ed è in linea con quanto stabilito in materia dal Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro applicato (Dirigenti aziende produttrici di beni e servizi) ed alle norme in materia di mandato, esclusi i casi dolo e colpa grave.

Tenuto conto di quanto sopra, per l'esercizio 2012, gli Amministratori non investiti di particolari cariche - attualmente in carica - hanno percepito i compensi di seguito nominativamente evidenziati, relativamente al pro-rata di competenza:

- Giuseppe Angiolini ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 30.000 per la carica di Consigliere;
- Marina Brogi ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 30.000 per la carica di Consigliere nonché Euro 20.000 quale componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance e Euro 9.879 quale componente del Comitato Rischi (soppresso il 28 agosto 2012);
- Carlo Emilio Croce ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 30.000 per la carica di Consigliere ed Euro 15.000 quale componente del Comitato per la Remunerazione;
- Giovanni Fiori ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 30.000 per la carica di Consigliere ed Euro 20.000 quale componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance;
- Jacopo Franzan ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 30.000 per la carica di Consigliere;
- Valter Lazzari ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 30.000 per la carica di Consigliere ed Euro 20.000 quale componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance. Si segnala inoltre che ricopre anche la carica di Consigliere nella controllata Prelios SGR S.p.A., dove ha percepito per l'esercizio 2012 un compenso di Euro 100.000 quale componente del Consiglio di Amministrazione e di Euro 19.219 quale componente del Comitato di Controllo Interno;
- Davide Malacalza ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 23.387 per la carica di Consigliere ricoperta fino al 11 ottobre 2012;
- Amedeo Nodari ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 30.000 per la carica di Consigliere;
- Dario Trevisan ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 30.000 per la carica di Consigliere nonché Euro 20.000 quale componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance, Euro 9.879 quale componente del Comitato Rischi (soppresso il 28 agosto 2012), Euro 15.000 quale componente dell'Organismo di Vigilanza;
- Giorgio Valerio ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 30.000 per la carica di Consigliere ed Euro 15.000 quale componente del Comitato per la Remunerazione;
- Giovanni Jody Vender ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 30.000 per la carica di Consigliere ed Euro 15.000 quale componente del Comitato per la Remunerazione.

Si segnala che i compensi corrisposti, per ciascuna delle singole richiamate voci, sono coerenti con la Politica approvata nell'esercizio precedente.

I compensi percepiti dagli Amministratori investiti di particolari cariche attualmente in carica sono descritte nel paragrafo 13 di cui *infra*.

11.2 Il Collegio Sindacale in carica.

L'Assemblea del 19 aprile 2010, in occasione della nomina del Collegio Sindacale, aveva definito un compenso di Euro 37.000 annui per ciascuno dei componenti effettivi Roberto Bracchetti e Lelio Fornabaio nonché un compenso di Euro 55.500 per il Presidente del Collegio Sindacale Enrico Laghi, importi che sono stati pertanto erogati agli interessati con riferimento all'esercizio 2012.

Un compenso di Euro 15.000 annuo è stato poi attribuito al Sindaco Effettivo Lelio Fornabaio facente parte dell'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs.231/2001.

Si segnala che il Sindaco Effettivo Roberto Bracchetti, quale componente del Collegio Sindacale in società controllate e/o collegate da Prelios S.p.A., ha ricevuto - con riferimento all'esercizio 2012 - ulteriori compensi per gli incarichi ivi ricoperti per un ammontare complessivo di Euro 19.182.

Il Collegio Sindacale in carica scade, per compiuto mandato, con l'Assemblea chiamata ad approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012.

12. La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche e dei Direttori generali in carica.

In data 4 maggio 2011 il Consiglio di Amministrazione nominato dall'Assemblea del 21 aprile 2011, previo esame e valutazione del Comitato per la Remunerazione, ha stabilito la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche.

Nell'esercizio 2012, il Consiglio di Amministrazione ha stabilito, sempre previo esame e valutazione del Comitato per la Remunerazione, la remunerazione spettante al nuovo Amministratore Delegato Sergio Iasi, una prima volta in data 3 dicembre 2012 (dopo la sua cooptazione avvenuta in data 13 novembre 2012) e, quindi, nuovamente in data 18 dicembre 2012 dopo la conferma nella carica di Consigliere da parte dell'Assemblea e nella carica di Amministratore Delegato da parte dello stesso Consiglio di Amministrazione. Il Consiglio di Amministrazione, in data 3 dicembre 2012, ha confermato la struttura remunerativa del Vice Presidente Enrico Parazzini, già Amministratore Delegato Finanze della Società.

12.1 Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

In linea con la Politica innanzi descritta, la remunerazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione Marco Tronchetti Provera (amministratore non esecutivo) si compone unicamente di una componente fissa annua lorda pari a: (i) Euro 30.000 per la carica di Consigliere ed (ii) Euro 390.000 per la carica di Presidente, non prevedendosi alcuna componente di natura variabile.

Il Presidente ha percepito per l'esercizio 2012 un emolumento fisso annuo lordo pari a Euro 420.000, di cui Euro 30.000 per la carica di Consigliere e Euro 390.000 per la carica di Presidente.

Si segnala, altresì, che per il Presidente del Consiglio di Amministrazione è stata prevista l'attribuzione di un trattamento di Fine Mandato (TFM) ex art. 17, 1° comma, lettera c) del T.U.I.R. n. 917/1986 avente caratteristiche analoghe a quelle tipiche del Trattamento di Fine Rapporto (TFR) ex art. 2120 c.c. riconosciuto ai sensi di legge ai dirigenti italiani del Gruppo e comprensivo dei contributi a carico del datore di lavoro che sarebbero dovuti a Istituti o Fondi previdenziali in presenza di rapporto di lavoro dirigenziale.

Si evidenzia che non sussistono specifici accordi che prevedono indennità in caso di scioglimento anticipato del rapporto, compensi per impegni di non concorrenza, il mantenimento dei benefits non monetari ovvero la stipula di contratti di consulenza per un periodo successivo alla cessazione del rapporto.

I compensi corrisposti, per ciascuna delle singole richiamate voci, sono coerenti con la Politica approvata nell'esercizio precedente.

12.2 Il Vice Presidente ⁽⁸⁾

In continuità con quanto precedentemente attribuito come Amministratore Delegato *Finanze* e coerentemente con quanto previsto dalla Politica innanzi descritta, il pacchetto retributivo del Vice Presidente Enrico Parazzini si compone di:

- una componente fissa annua lorda pari a: (i) Euro 30.000 per la carica di Consigliere; (ii) a Euro 650.000 per la carica di Vice Presidente;
- una componente variabile annuale conseguibile a fronte del raggiungimento di predefiniti obiettivi aziendali (cd. MBO);
- *benefits*.

Enrico Parazzini, in qualità di Amministratore Delegato *Finanze* prima e di Vice Presidente poi, ha percepito complessivamente per l'esercizio 2012:

- una componente fissa annua lorda pari a: (i) Euro 30.000 per la carica di Consigliere; e (ii) Euro 650.000 per la carica di Amministratore Delegato *Finanze*.

Quanto alla componente variabile annuale MBO, come in precedenza anticipato, si rammenta che per il 2012 non è stato approvato un sistema di incentivazione.

Si segnala, inoltre, che Enrico Parazzini beneficia dei seguenti ulteriori trattamenti:

- polizza Infortuni professionali ed extraprofessionali – Polizza Autoassicurazione Vita ed Invalidità permanente causa malattia per Euro 12.970;
- auto aziendale secondo policies aziendali, per un valore convenzionale pari a Euro 3.889.

Si evidenzia che non esistono specifici accordi che prevedono indennità in caso di scioglimento anticipato del rapporto, compensi per impegni di non concorrenza, il mantenimento dei *benefits* non monetari ovvero la stipula di contratti di consulenza per un periodo successivo alla cessazione del rapporto.

I compensi corrisposti, per ciascuna delle singole richiamate voci, sono coerenti con la Politica approvata nell'esercizio precedente.

(8) In data 3 dicembre 2012, Enrico Parazzini è stato nominato Vice Presidente dal Consiglio di Amministrazione, previa remissione della carica di Amministratore Delegato *Finanze* precedentemente ricoperta.

12.3 L'Amministratore Delegato

In linea con la Politica innanzi descritta, il pacchetto retributivo dell'Amministratore Delegato ⁽⁹⁾ Sergio Iasi prevede:

- una componente fissa annua lorda pari a: (i) Euro 30.000 per la carica di Consigliere; (ii) Euro 650.000 per la carica di Amministratore Delegato;
- una componente variabile annuale conseguibile a fronte del raggiungimento di predefiniti obiettivi aziendali (cd. MBO) e una componente variabile di medio/lungo termine (cd. LTI), che ad oggi non sono stati ancora definiti e implementati;
- *benefits*

L'Amministratore Delegato Sergio Iasi ha percepito per l'esercizio 2012:

- una componente fissa annua lorda pro quota pari a: (i) Euro 4.000 per la carica di Consigliere; (ii) Euro 54.167 per la carica di Amministratore Delegato.

Si segnala, inoltre, che l'Amministratore Delegato Sergio Iasi beneficia delle seguenti ulteriori attribuzioni:

- una polizza a copertura di infortuni nell'ambito dello svolgimento del mandato e di infortuni extraprofessionali con premi a carico Società; per questi ultimi con assoggettamento contributivo e fiscale del premio a carico Società;
- un'assicurazione per invalidità permanente e per morte causa malattia;
- assistenza sanitaria (estesa anche ai familiari) analogamente a quanto previsto per i Dirigenti del Gruppo.

I compensi corrisposti, per ciascuna delle singole richiamate voci, sono coerenti con la Politica approvata nell'esercizio precedente.

Per l'Amministratore Delegato Sergio Iasi è, inoltre, prevista un'indennità in caso di risoluzione anticipata della carica per iniziativa della Società, fatti salvi i casi di revoca per giusta causa regolati dalla legge, ovvero in caso di mancato rinnovo alla scadenza, anche anticipata. In tali casi la Società corrisponderà a Sergio Iasi un'indennità omnicomprensiva lorda pari a (i) una annualità del compenso fisso e variabile attribuito, fino al termine di 4 (quattro) mesi dalla nomina ad Amministratore Delegato, e (ii) due annualità del compenso fisso e variabile attribuito, dopo tale termine. Il compenso variabile è da calcolarsi con riferimento a quanto percepito nell'anno precedente alla data di effettiva cessazione.

L'indennità sarebbe, inoltre, corrisposta dalla Società a Sergio Iasi anche laddove quest'ultimo rassegni le proprie dimissioni per giusta causa, che è configurabile, tra l'altro, ogniqualvolta intervenga (i) una revoca o una modifica peggiorativa e non concordata delle deleghe attribuite per la carica; o (ii) la nomina di un altro amministratore con deleghe in assenza di un consenso espresso di Sergio Iasi o (iii) la riduzione del compenso fisso e/o la mancata definizione o riduzione del compenso variabile attribuito.

Si evidenzia che non sussistono specifici accordi che prevedono compensi per impegni di non concorrenza, il mantenimento dei *benefits* non monetari ovvero la stipula di contratti di consulenza per un periodo successivo alla cessazione del rapporto.

13. La remunerazione degli altri dirigenti con responsabilità strategiche.

Al 31 dicembre 2012, ricopre la carica di "Dirigente con responsabilità strategica" Riccardo Taranto (*Chief Financial Officer*), in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della Società.

In linea con la Politica, il pacchetto retributivo di Riccardo Taranto si compone di:

- una retribuzione fissa annua lorda pari a Euro 370.000;
- una componente variabile annua, conseguibile a fronte del raggiungimento di predefiniti obiettivi aziendali (cd. MBO);
- una componente variabile di medio/lungo termine (cd. LTI);
- *benefits*.

Nel corso del 2012, il compenso complessivo di Riccardo Taranto è stato pari a:

- Euro 370.000 a titolo di retribuzione annua fissa lorda cui si aggiungono Euro 255 per trasferte in Italia e all'Estero;
- Euro 90.000 a titolo di MBO minimo garantito, che verrà erogato entro maggio 2013.

Come in precedenza anticipato, per il 2012 non sono stati adottati e implementati sistemi di incentivazione variabile.

Si segnala, inoltre, che Riccardo Taranto beneficia delle seguenti ulteriori attribuzioni:

- assistenza sanitaria (persona e familiari) prevista per i Dirigenti del Gruppo, ai sensi di quanto previsto dal Contratto Nazionale applicato;
- auto aziendale secondo *policies* aziendali, per un valore convenzionale pari a Euro 3.576.

I compensi corrisposti, per ciascuna delle singole richiamate voci, sono coerenti con la Politica approvata nell'esercizio precedente.

(9) Carica conferita dal Consiglio di Amministrazione una prima volta in data 3 dicembre 2012 e, quindi, confermata in data 18 dicembre 2012.

14. La remunerazione dei soggetti che hanno ricoperto per una frazione dell'esercizio 2012 la carica di componente dell'organo di amministrazione e controllo, di direttore generale o di dirigente con responsabilità strategiche.

14.1 Gli Amministratori non esecutivi

Come in precedenza anticipato, il Consigliere Davide Malacalza si è dimesso dalla carica in data 11 ottobre 2012 e, pertanto, tenuto conto che il medesimo ricopriva solo tale carica e non partecipava ad alcun Comitato, nel corso del 2012, gli è stata erogata unicamente la quota parte dell'emolumento fisso lordo annuo per la carica di Consigliere pari ad Euro 23.387.

14.2 L'Amministratore Delegato

In data 13 novembre 2012, la Società ha raggiunto un'intesa con Paolo Massimiliano Bottelli per la cessazione anticipata di ogni rapporto in essere con la Società stessa. Tale cessazione si è perfezionata con le dimissioni dalla carica di Amministratore Delegato in data 13 novembre 2012 e la risoluzione consensuale del rapporto di lavoro dirigenziale, in qualità di Direttore Generale, con effetto dal 31 dicembre 2012.

Si ricorda che, fino alla data del 13 novembre 2012, la remunerazione di Paolo Massimiliano Bottelli era composta da:

- una retribuzione annua fissa lorda per la carica di Direttore Generale pari a Euro 750.000;
- un compenso fisso annuo lordo pari a: (i) Euro 30.000 per la carica di Consigliere; (ii) Euro 200.000 per la carica di Amministratore Delegato;
- *benefits* relativi a: (i) assistenza sanitaria (persona e familiari) prevista per i Dirigenti del Gruppo, ai sensi di quanto previsto dal Contratto Nazionale applicato; (ii) pagamento delle rette per la scuola dei figli dall'1 agosto 2010 per un periodo di 3 anni, (iii) auto aziendale secondo *policies* aziendali;
- il riconoscimento di una componente di remunerazione variabile annuale conseguibile a fronte del raggiungimento di predefiniti obiettivi aziendali (cd. MBO) ed una componente di remunerazione variabile di medio/lungo termine (cd. LTI), in conformità ai piani che sarebbero potuti essere adottati dalla Società, per i quali tuttavia - come noto - quanto all'MBO non è stato approvato un sistema di incentivazione, mentre con riferimento all'LTI non è stata data esecuzione al relativo piano.

Si ricorda, altresì, che per l'Amministratore Delegato e Direttore Generale Paolo Massimiliano Bottelli era prevista un'indennità di Euro 2.700.000 lordi, in caso di risoluzione del rapporto di lavoro dirigenziale su istanza dell'interessato entro l'approvazione del Bilancio 2013, ove si verificasse la variazione dell'assetto di controllo della Società e/o il trasferimento di azienda o di parte dell'azienda.

Con riferimento all'esercizio 2012, Paolo Massimiliano Bottelli ha percepito:

- una componente fissa annua lorda pari a Euro 199.972, di cui Euro 173.889 per la carica di Amministratore Delegato ed Euro 26.083 per la carica di Consigliere;
- una retribuzione annua fissa lorda da dirigente della Società, in qualità di Direttore Generale, pari a Euro 750.000 cui si aggiungono Euro 3.400 per trasferte in Italia e all'Estero;
- il pagamento delle rette per la scuola dei figli per un importo annuo pro-quota pari a circa Euro 38.960;
- auto aziendale secondo *policies* aziendali, per un valore convenzionale pari a Euro 3.866;
- Euro 100.000 lordi a titolo di transazione generale novativa per la cessazione di ogni rapporto con la Società;
- un incentivo all'esodo pari ad Euro 1.915.000 lordi la cui determinazione e forma contrattuale sono pienamente coerenti con la normativa vigente e con le prassi consolidate in casi analoghi, come attestato da specifico parere acquisito dalla Società;
- concorso alle spese legali per Euro 30.000 forfetarie;
- ferie maturate e non godute per Euro 183.678;
- un contratto di collaborazione a progetto per l'assistenza strategica al *Top Management* con particolare riferimento all'attività svolta dal Gruppo Prelios in Germania ed in Polonia, della durata di 6 mesi fino al 30 giugno 2013 e per un compenso lordo di Euro 90.000, con correlata assunzione di un impegno di non concorrenza.

I compensi corrisposti, per ciascuna delle singole richiamate voci, sono coerenti con la Politica approvata nell'esercizio precedente.

b) SECONDA PARTE
TABELLA: COMPENSI CORRISPOSTI AI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO, AI DIRETTORI GENERALI E AGLI ALTRI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE.

Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri Compensi	Totale	Fair Value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
						Bonus e altri incentivi	Partecipazione a utili					
Marco Tronchetti Provera	Presidente	dal 01.01.12 al 31.12.12	Approvazione bilancio 31.12.13									
				420.000 ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	420.000	-	-
				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				420.000	-	-	-	-	-	420.000	-	-
Enrico Parazzini (a)	Vice Presidente	dal 01.01.12 al 31.12.12	Approvazione bilancio 31.12.13									
				680.000 ⁽²⁾	-	-	-	16.859 ⁽³⁾	-	696.859	-	-
				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				680.000	-	-	-	16.859	-	696.859	-	-
Sergio Iasi (b)	Amministratore Delegato	dal 13.11.12 al 31.12.12	Approvazione bilancio 31.12.13									
				58.167 ⁽⁴⁾	-	-	-	-	-	58.167	-	-
				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				58.167	-	-	-	-	-	58.167	-	-
Giuseppe Angiolini	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.12 al 31.12.12	Approvazione bilancio 31.12.13									
				30.000 ⁽⁵⁾	-	-	-	-	-	30.000	-	-
				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				30.000	-	-	-	-	-	30.000	-	-
Marina Brogi (c)	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.12 al 31.12.12	Approvazione bilancio 31.12.13									
				30.000 ⁽⁵⁾	29.879 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	59.879	-	-
				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				30.000	29.879	-	-	-	-	59.879	-	-
Carlo Emilio Croce	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.12 al 31.12.12	Approvazione bilancio 31.12.13									
				30.000 ⁽⁵⁾	15.000 ⁽⁷⁾	-	-	-	-	45.000	-	-
				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				30.000	15.000	-	-	-	-	45.000	-	-
Giovanni Fiori	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.12 al 31.12.12	Approvazione bilancio 31.12.13									
				30.000 ⁽⁵⁾	20.000 ⁽⁸⁾	-	-	-	-	50.000	-	-
				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				30.000	20.000	-	-	-	-	50.000	-	-
Jacopo Franzan	Consigliere	dal 01.01.12 al 31.12.12	Approvazione bilancio 31.12.13									
				30.000 ⁽⁵⁾	-	-	-	-	-	30.000	-	-
				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				30.000	-	-	-	-	-	30.000	-	-

Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri Compensi	Totale	Fair Value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
						Bonus e altri incentivi	Partecipazione a utili					
Valter Lazzari	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.12 al 31.12.12	Approvazione bilancio 31.12.13									
Compensi nella Società che redige il bilancio				30.000 ⁽⁵⁾	20.000 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	50.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	119.219 ⁽⁹⁾	119.219	-	-
Totale				30.000	20.000	-	-	-	119.219	169.219	-	-
Amedeo Nodari	Consigliere	dal 01.01.12 al 31.12.12	Approvazione bilancio 31.12.13									
Compensi nella Società che redige il bilancio				30.000 ⁽⁵⁾	-	-	-	-	-	30.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				30.000	-	-	-	-	-	30.000	-	-
Dario Trevisan (c)	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.12 al 31.12.12	Approvazione bilancio 31.12.13									
Compensi nella Società che redige il bilancio				30.000 ⁽⁵⁾	29.879 ⁽⁶⁾	-	-	-	15.000 ⁽¹⁰⁾	74.879	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				30.000	29.879	-	-	-	15.000	74.879	-	-
Giorgio Valerio	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.12 al 31.12.12	Approvazione bilancio 31.12.13									
Compensi nella Società che redige il bilancio				30.000 ⁽⁵⁾	15.000 ⁽⁷⁾	-	-	-	-	45.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				30.000	15.000	-	-	-	-	45.000	-	-
Giovanni Jody Vender	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.12 al 31.12.12	Approvazione bilancio 31.12.13									
Compensi nella Società che redige il bilancio				30.000 ⁽⁵⁾	15.000 ⁽⁷⁾	-	-	-	-	45.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				30.000	15.000	-	-	-	-	45.000	-	-
Paolo Bottelli (d)	Amministratore Delegato	dal 01.01.12 al 13.11.12										
Compensi nella Società che redige il bilancio				953.372 ⁽¹¹⁾	-	-	-	42.826 ⁽¹²⁾	303.678 ⁽¹³⁾	1.299.876	-	2.015.000 ⁽¹⁴⁾
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				953.372	-	-	-	42.826	303.678	1.299.876	-	2.015.000
Davide Malacalza (e)	Consigliere	dal 01.01.12 al 11.10.12										
Compensi nella Società che redige il bilancio				23.387 ⁽¹⁵⁾	-	-	-	-	-	23.387	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				23.387	-	-	-	-	-	23.387	-	-
Riccardo Taranto	Dirigente con responsabilità strategiche	dal 01.01.12 al 31.12.12	Approvazione bilancio 31.12.12									
Compensi nella Società che redige il bilancio				370.255 ⁽¹⁶⁾	-	90.000 ⁽¹⁷⁾	-	3.576 ⁽¹⁸⁾	-	463.831	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				370.255	-	90.000	-	3.576	-	463.831	-	-
Enrico Laghi	Presidente del Collegio Sindacale	dal 01.01.12 al 31.12.12	Approvazione bilancio 31.12.12									
Compensi nella Società che redige il bilancio				55.500 ⁽¹⁹⁾	-	-	-	-	-	55.500	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				55.500	-	-	-	-	-	55.500	-	-

Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri Compensi	Totale	Fair Value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
						Bonus e altri incentivi	Partecipazione a utili					
Roberto Bracchetti	Sindaco effettivo	dal 01.01.12 al 31.12.12	Approvazione bilancio 31.12.12									
Compensi nella Società che redige il bilancio				37.000 ⁽²⁰⁾	-	-	-	-	-	37.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	19.182 ⁽²¹⁾	19.182	-	-
Totale				37.000	-	-	-	-	19.182	56.182	-	-
Lelio Fornabaio	Sindaco effettivo	dal 01.01.12 al 31.12.12	Approvazione bilancio 31.12.12									
Compensi nella Società che redige il bilancio				37.000 ⁽²⁰⁾	-	-	-	-	15.000 ⁽¹⁰⁾	52.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				37.000	-	-	-	-	15.000	52.000	-	-

- (a) Cessato dalla carica di Amministratore Delegato Finance e nominato Vice-Presidente dal Consiglio di Amministrazione del 3 dicembre 2012.
- (b) Cooptato in qualità di Consigliere di Amministrazione dal Consiglio di Amministrazione del 13 novembre 2012. Nominato Amministratore Delegato dal Consiglio di Amministrazione del 3 dicembre 2012. Confermato in qualità di Consigliere di Amministrazione e Amministratore Delegato, rispettivamente, dall'Assemblea degli azionisti e dal Consiglio di Amministrazione del 18 dicembre 2012.
- (c) Cessato dalla carica di membro del Comitato Rischi a seguito dello scioglimento di tale Comitato avvenuta in data 28 agosto 2012. In pari data il Comitato Rischi è stato incorporato nel Comitato per il Controllo interno, i Rischi e la Corporate Governance.
- (d) Dimessosi dalla carica di Amministratore Delegato e Direttore Generale in data 13 novembre 2012.
- (e) Dimessosi dalla carica di Consigliere in data 11 ottobre 2012.
- (1) Include compenso in qualità di Presidente per 390.000 euro e membro del Consiglio di Amministrazione per 30.000 euro.
- (2) Include compenso in qualità di Vice-Presidente per 650.000 euro e membro del Consiglio di Amministrazione per 30.000 euro.
- (3) Include polizza assicurativa per 12.970 euro e auto aziendale per un valore convenzionale annuo pari a 3.889 euro.
- (4) Include compenso in qualità di Amministratore Delegato per 54.167 euro e membro del Consiglio di Amministrazione per 4.000 euro.
- (5) Include compenso in qualità di membro del Consiglio di Amministrazione per 30.000 euro.
- (6) Include compenso in qualità di membro del Comitato per il controllo interno, i Rischi e la Corporate Governance per 20.000 euro ed in qualità di membro del Comitato Rischi, decaduto in data 28 agosto 2012, per 9.879 euro.
- (7) Include compenso in qualità di membro del Comitato Remunerazione per 15.000 euro.
- (8) Include compenso in qualità di membro del Comitato per il controllo interno, i Rischi e la Corporate Governance per 20.000 euro.
- (9) Include compenso in qualità di Amministratore per 100.000 euro e in qualità di membro del Comitato per il controllo interno per 19.219 euro nella società Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A..
- (10) Include compenso in qualità di membro dell'Organismo di vigilanza per 15.000.
- (11) Include compenso in qualità di Amministratore Delegato per 173.889 euro, Direttore Generale per 750.000 euro, membro del Consiglio di Amministrazione per 26.083 euro e indennità per trasferte in Italia e all'estero per 3.400 euro.
- (12) Include pagamento delle rette della scuola dei figli per 38.960 euro e auto aziendale per un valore convenzionale annuo pari a 3.866 euro.
- (13) Include concorso alla spese legali per 30.000 euro forfetarie, contratto di consulenza a partire dal 1 gennaio 2013 fino al 30 giugno 2013 per un valore complessivo pari a 90.000 euro e ferie maturate e non godute per 183.678 euro.
- (14) Include indennità di fine carica per 2.015.000 euro.
- (15) Include compenso in qualità di membro del Consiglio di Amministrazione per 23.387 euro.
- (16) Include compenso in qualità Chief Financial Officer e Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari per 370.000 euro e indennità per trasferte all'estero per 255 euro.
- (17) Include MBO garantito per 90.000 euro.
- (18) Include auto aziendale per un valore convenzionale annuo pari a 3.576 euro.
- (19) Include compenso in qualità di Presidente del Collegio Sindacale per 55.500 euro.
- (20) Include compenso in qualità di Sindaco effettivo per 37.000 euro.
- (21) Include compenso in qualità di Componente del Collegio Sindacale di altre società del Gruppo Prelios per complessivi 19.182 euro.

TABELLA: PARTECIPAZIONI DEI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO E DEI DIRETTORI GENERALI.

nome e cognome	Società partecipata	Numero di azioni possedute al 31.12.2011	Numero di azioni acquistate nel corso del 2012	Numero di azioni vendute nel corso del 2012	Numero di azioni possedute al 31.12.2012
Marco Tronchetti Provera Presidente	Prelios S.p.A.	124.612.324	=	=	124.612.324
Enrico Parazzini Vice Presidente	Prelios S.p.A.	=	=	=	=
Sergio Iasi (Amministratore Delegato) (2)	Prelios S.p.A.	=	=	=	=
Giuseppe Angiolini	Prelios S.p.A.	=	=	=	=
Marina Brogi	Prelios S.p.A.	=	=	=	=
Carlo Croce	Prelios S.p.A.	31.438	=	=	31.438
Giovanni Fiori	Prelios S.p.A.	=	=	=	=
Jacopo Franzan	Prelios S.p.A.	=	=	=	=
Valter Lazzari	Prelios S.p.A.	30.000	=	=	30.000
Amedeo Nodari	Prelios S.p.A.	=	=	=	=
Dario Trevisan	Prelios S.p.A.	=	=	=	=
Giorgio Valerio	Prelios S.p.A.	=	=	=	=
Giovanni Jody Vender	Prelios S.p.A.	=	=	=	=
Davide Malacalza (3)	Prelios S.p.A.	=	=	=	=
Paolo Massimiliano Bottelli (4) Amministratore Delegato	Prelios S.p.A.	363.095	=	=	363.095
Enrico Laghi Presidente del Collegio Sindacale	Prelios S.p.A.	=	=	=	=
Roberto Bracchetti Sindaco Effettivo	Prelios S.p.A.	=	=	=	=
Lelio Fornabaio Sindaco Effettivo	Prelios S.p.A.	=	=	=	=
Franco Ghiringhelli Sindaco Supplente	Prelios S.p.A.	=	=	=	=
Paola Giudici Sindaco Supplente	Prelios S.p.A.	=	=	=	=

(1) Di cui detenute direttamente nr.1251; detenute indirettamente per il tramite di Camfin S.p.A. nr. 124.500.400 e per il tramite di Cam Partecipazioni S.p.A. nr. 110.673.

(2) In data 18 dicembre 2012, l'Assemblea degli azionisti ha confermato la nomina di Consigliere di Sergio Iasi deliberata, ai sensi dell'art. 2386 del codice civile, dal Consiglio di Amministrazione in data 13 novembre 2012. Al termine dell'Assemblea, il Consiglio ha nominato Sergio Iasi Amministratore Delegato, confermando al medesimo la carica e le relative deleghe già conferite in precedenza in data 3 dicembre 2012. I dati relativi al numero di azioni compravendute e/o detenute nel corso dell'esercizio 2012, s'intendono riferiti dalla data del 13 novembre 2012.

(3) Il Dott. Davide Malacalza si è dimesso dalla carica di Consigliere della Società con effetto dall'11 novembre 2012; pertanto i dati relativi al numero di azioni compravendute e/o detenute nel corso dell'esercizio 2012, s'intendono riferiti fino alla data dell'11 ottobre 2012.

(4) Il Dott. Paolo Massimiliano Bottelli si è dimesso dalla carica di Consigliere, Amministratore Delegato e Direttore Generale della Società con effetto dal 13 novembre 2012; pertanto i dati relativi al numero di azioni compravendute e/o detenute nel corso dell'esercizio 2012, s'intendono riferiti fino alla data del 13 novembre 2012.

PARTECIPAZIONI DETENUTE DA DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE (DATO AGGREGATO).

dati aggregati	Società partecipata	Numero di azioni possedute al 31.12.2011	Numero di azioni acquistate nel corso del 2012	Numero di azioni vendute nel corso del 2012	Numero di azioni possedute al 31.12.2012
n. 1 Dirigente con responsabilità strategiche	Prelios S.p.A.	=	=	=	=

PARTE STRAORDINARIA

Relazione illustrativa redatta dagli Amministratori ai sensi dell'art. 125-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e degli artt. 72, primo comma, e 74, primo comma, del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.

* * *

Punto 1)

1. Aumento del capitale sociale, ai sensi dell'art. 2441, commi 1 e 5, cod. civ., previa riduzione del numero delle azioni ordinarie mediante raggruppamento e previa riduzione del capitale sociale per perdite ai sensi dell'art. 2446 cod. civ., e delega al Consiglio di Amministrazione all'emissione di obbligazioni convertende ai sensi dell'art. 2420-ter, comma 2, cod. civ., in particolare mediante le seguenti deliberazioni:
 - 1.a) riduzione, mediante raggruppamento, del numero delle azioni ordinarie nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria ogni n. 10 azioni ordinarie possedute, previo annullamento di azioni ordinarie possedute dalla Società per consentire la quadratura complessiva dell'operazione, senza riduzione del capitale sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti. Conferimento di poteri;
 - 1.b) riduzione del capitale sociale per perdite ai sensi dell'art. 2446 cod. civ.. Deliberazioni inerenti e conseguenti. Conferimento di poteri;
 - 1.c) aumento del capitale sociale a pagamento, in via inscindibile, riservato a una società veicolo – partecipata da Feidos 11 S.p.A., Pirelli & C. S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. – e, quindi, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., mediante emissione di n. 117.597.496 azioni di categoria B, convertibili in azioni ordinarie, a un prezzo di emissione di Euro 0,5953 per azione, per un importo complessivo di Euro 70.005.789,37. Deliberazioni inerenti e conseguenti. Conferimento di poteri;
 - 1.d) aumento del capitale sociale a pagamento, in via scindibile, da offrirsi in opzione a tutti gli azionisti della Società, ai sensi dell'art. 2441, comma 1, cod. civ., mediante emissione di massime n. 193.195.887 azioni ordinarie, ad un prezzo di emissione per azione di Euro 0,5953, che avranno godimento regolare e caratteristiche identiche alle azioni Prelios in circolazione al momento della loro emissione, per un importo complessivo massimo di Euro 115.009.511,53. Deliberazioni inerenti e conseguenti. Conferimento di poteri;
 - 1.e) attribuzione al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2420-ter, comma 2, cod. civ. della facoltà di emettere, per un ammontare massimo pari a nominali Euro 269.000.000,00, obbligazioni a conversione obbligatoria (obbligazioni convertende) in azioni ordinarie e/o in azioni di categoria B, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., con conseguente aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione, in via scindibile, per massimi Euro 297.644.375,01, da attuarsi mediante emissione di massime n. 499.990.551 azioni ordinarie e massime n. 144.678.117 azioni di categoria B, facoltà da esercitarsi una volta eseguito l'aumento di capitale di cui ai punti 1.c) e 1.d) all'ordine del giorno e comunque entro un periodo massimo di un anno dalla data della deliberazione, con facoltà ulteriore di stabilire il tasso e la durata dello strumento, nonché tutti gli altri termini e condizioni dello stesso, così come dell'aumento di capitale a servizio della conversione, sulla base degli accordi che saranno definiti con i finanziatori della Società cui tali strumenti saranno offerti, in esclusione del diritto di opzione. Deliberazioni inerenti e conseguenti. Conferimento di poteri;
 - 1.f) conseguenti modifiche degli articoli 5 e 6 e introduzione di un nuovo articolo 6-bis nello Statuto Sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti. Conferimento di poteri.

* * * * *

Signori Azionisti,

la presente relazione (la "**Relazione**") è redatta dagli Amministratori di Prelios S.p.A. ai sensi dell'art. 125-ter del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e degli artt. 72, primo comma, e 74, primo comma, del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni (il "*Regolamento Emittenti*"), nonché in conformità a quanto previsto dagli schemi n. 2, 3 e 5 dell'Allegato 3A del medesimo Regolamento Emittenti.

La Relazione ha lo scopo di illustrare gli argomenti di cui al punto 1 e ai relativi sottopunti dell'ordine del giorno relativo alla parte Straordinaria dell'Assemblea degli Azionisti convocata per il giorno 8 maggio 2013 e, in particolare, ha lo scopo di illustrare le proposte deliberative – tutte correlate tra di loro e unitariamente funzionali al medesimo obiettivo di risanamento e rilancio delle prospettive di sviluppo della Società di cui *infra* – in merito a:

1. Riduzione, mediante raggruppamento, del numero delle azioni ordinarie nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria ogni n. 10 azioni ordinarie possedute, previo annullamento di azioni ordinarie possedute dalla Società per consentire la quadratura complessiva dell'operazione, senza riduzione del capitale sociale.
2. Riduzione del capitale sociale per perdite, ai sensi dell'art. 2446 cod. civ..

3. Aumento del capitale sociale, a pagamento, in via inscindibile, riservato a una società veicolo partecipata (direttamente e/o indirettamente) da Feidos 11 S.p.A., Pirelli & C. S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. ("**NewCo**") e, quindi, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., come modificato dal D.Lgs. 11 ottobre 2012, n. 184, mediante emissione di n. 117.597.496 azioni di categoria B, convertibili in azioni ordinarie (nel rapporto di un'azione ordinaria per ogni azione di categoria B), ad un prezzo di sottoscrizione di Euro 0,5953 per azione per un importo complessivo di Euro 70.005.789,37 ("**Aumento Riservato**"), da sottoscrivere in denaro.
4. Aumento del capitale sociale a pagamento, in via scindibile, da offrirsi in opzione a tutti gli azionisti della Società, ai sensi dell'art. 2441, comma 1, cod. civ., mediante emissione di massime n. 193.195.887 azioni ordinarie, ad un prezzo di emissione per azione di Euro 0,5953, che avranno godimento regolare e caratteristiche identiche a quelle delle azioni in circolazione al momento della loro emissione, per un importo complessivo massimo di Euro 115.009.511,53 ("**Aumento in Opzione**"), da sottoscrivere in denaro ovvero eventualmente anche mediante compensazione o rinuncia di crediti vantati nei confronti della Società, come di seguito specificato.
5. Attribuzione al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2420-ter, comma 2, cod. civ. della facoltà di emettere per un ammontare massimo pari a nominali Euro 269.000.000,00, obbligazioni a conversione obbligatoria in azioni ordinarie e/o in azioni di categoria B, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., con conseguente aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione, in via scindibile, per massimi Euro 297.644.375,01, che potrà essere eseguito entro un periodo massimo di 7 (sette) anni, salva estensione di ulteriori 3 (tre) anni, dall'emissione delle obbligazioni (il "**Convertendo**"). Tale facoltà potrà essere esercitata una volta eseguito l'aumento di capitale di cui ai precedenti punti 3. e 4. e, comunque, entro un periodo massimo di un anno dalla data della deliberazione, con facoltà ulteriore per il Consiglio di Amministrazione di stabilire il tasso e la durata dello strumento, nonché tutti gli altri termini e condizioni dello stesso, così come dell'aumento di capitale a servizio della conversione, sulla base degli accordi che saranno definiti con i finanziatori della Società cui tali strumenti saranno offerti, in esclusione del diritto di opzione, e dagli stessi sottoscritti in esecuzione degli Accordi di Ristrutturazione (come *infra* definiti) dell'indebitamento complessivo della Società. Allo stato, si prevede che il Convertendo potrà essere suddiviso in due *tranche* destinate rispettivamente (a) alle banche finanziatrici della Società ⁽¹⁾ e a Pirelli & C. S.p.A. (quanto alla *tranche* A) e (b) a Pirelli & C. S.p.A. (quanto alla *tranche* B), secondo quanto sarà previsto ai sensi degli Accordi di Ristrutturazione (come *infra* definiti), la cui conversione potrà attuarsi mediante emissione di massime n. 499.990.551 azioni ordinarie a valere sulla *tranche* A del Convertendo (ivi inclusa l'ipotesi in cui anche la *tranche* B sia convertita in azioni ordinarie) e di massime n. 144.678.117 azioni di categoria B a valere esclusivamente sulla *tranche* B del Convertendo. Il Convertendo potrà essere sottoscritto anche mediante compensazione o rinuncia di crediti vantati nei confronti della Società, come di seguito specificato.
6. Conseguenti modifiche degli articoli 5 e 6 e introduzione di un nuovo articolo 6-bis nello Statuto Sociale.

* * *

I. NOTA INTRODUTTIVA

Prelios S.p.A. ("**Prelios**" o la "**Società**") si è venuta a trovare in una situazione di crisi finanziaria e di liquidità tale da rendere necessaria l'implementazione di alcune misure straordinarie necessarie al fine di ristabilire l'equilibrio patrimoniale e finanziario della Società, compromesso in particolare dalla situazione di particolare criticità del mercato di riferimento dovuta, inizialmente, alla crisi finanziaria e, successivamente, ai conseguenti effetti negativi a livello macroeconomico che negli ultimi anni hanno colpito sia l'Italia che l'Europa.

Si ricorda brevemente che – in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2012 – il Consiglio di Amministrazione della Società (di seguito, anche il "**Consiglio di Amministrazione**" o il "**Consiglio**") ha, altresì, esaminato ed approvato la situazione patrimoniale ed economica di Prelios al 30 giugno 2012, da cui era emersa una perdita superiore al terzo del capitale sociale, ai sensi dell'art. 2446, comma 1, cod. civ., rendendo necessaria la convocazione dell'Assemblea degli Azionisti della Società (di seguito, anche l' "**Assemblea**") per l'assunzione degli opportuni provvedimenti ai sensi di legge.

Il Consiglio ha conseguentemente deliberato la convocazione dell'Assemblea, conferendo delega al riguardo; l'Assemblea è stata, successivamente, convocata per il giorno 18 dicembre 2012.

In data 13 novembre 2012, il Consiglio di Amministrazione – in occasione dell'approvazione del resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 settembre 2012 – ha esaminato e approvato anche la situazione patrimoniale ed economica di Prelios al 30 settembre 2012, dalla quale è risultata confermata la diminuzione di oltre un terzo del capitale sociale.

In data 18 dicembre 2012, l'Assemblea degli Azionisti, preso atto (i) della situazione patrimoniale ed economica di Prelios al 30 settembre 2012, (ii) della Relazione illustrativa degli Amministratori redatta ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. nonché ai sensi dell'art. 74, primo comma, del Regolamento Emittenti e (iii) delle osservazioni del Collegio Sindacale, ha deliberato di approvare la situazione patrimoniale ed economica della Società al 30 settembre 2012 e di rinviare l'adozione dei provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. a data da proporsi dal Consiglio di Amministrazione anche in relazione allo sviluppo e all'attuazione delle prospettate operazioni straordinarie – finalizzate, lo si ricorda, a riequilibrare la struttura finanziaria e patrimoniale complessiva della Società – e, comunque, nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 del me-

(1) Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l., Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. p.a., Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., Banca Carige S.p.A.-Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, Centrobanca-Banca di Credito Finanziario e Mobiliare S.p.A., (tutte in qualità di "Banche Finanziatrici"). Banca IMI S.p.A. svolge il ruolo di "Banca Agente".

desimo art. 2446 cod. civ.. Per maggiori dettagli, si fa rinvio alla relativa documentazione pubblicata ai sensi di legge e disponibile sul sito *internet* della Società www.prelios.com.

La situazione patrimoniale ed il conto economico di Prelios al 31 dicembre 2012 – inclusi nel progetto di bilancio al 31 dicembre 2012 approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 27 marzo 2013 – registrano una perdita di esercizio pari a Euro 213.995.990,64, risultando confermata anche a fine esercizio 2012 la diminuzione di oltre un terzo del capitale sociale ai sensi dell'art. 2446 cod. civ..

Pertanto, quanto descritto nella presente Relazione riguarda ed integra anche agli opportuni provvedimenti da adottare ai sensi del menzionato art. 2446 cod. civ., già oggetto di rinvio da parte dell'Assemblea degli Azionisti in data 18 dicembre 2012, e, in particolare, rappresenta l'implementazione delle conseguenti necessarie misure, previo raggruppamento delle azioni ordinarie esistenti e riduzione del capitale sociale per ripianamento delle perdite conseguite alla data del 31 dicembre 2012, volte in sintesi a consentire:

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

Le misure di cui ai predetti punti (i) e (ii), che hanno trovato puntuale definizione nei termini qui di seguito illustrati, appaiono infatti idonee ad integrare i predetti opportuni provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. e sono volte a consentire il rafforzamento patrimoniale e il riequilibrio della struttura finanziaria complessiva di Prelios nonché, in un'ottica evolutiva del contesto economico e di mercato, anche il rilancio delle prospettive di sviluppo industriale della Società e del Gruppo Prelios.

A. **Indebitamento finanziario**

L'attuale indebitamento finanziario di Prelios ammonta, al 31 dicembre 2012, a complessivi Euro 561 milioni (inclusi gli interessi maturati a tale data) ⁽²⁾ e trae origine da due contratti di finanziamento stipulati in data 28 dicembre 2011.

In tale data, infatti, Prelios ha sottoscritto un contratto di finanziamento per complessivi Euro 359 milioni ("**Contratto di Finanziamento Club Deal**") con un *pool* di banche composto da Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l., Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. a r.l., Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia e Centrobanca – Banca di Credito Finanziario e Mobiliare S.p.A. (collettivamente, le "**Banche Finanziatrici**") e avente quale banca agente Banca IMI S.p.A. ("**Banca Agente**").

Il Contratto di Finanziamento Club Deal è stato rivisto con atto formalizzato in data 20 luglio 2012 con il quale, *inter alia*, le parti hanno concordato di sospendere i *covenant* finanziari nonché i relativi obblighi di comunicazione dal 30 giugno 2012 (incluso) al 30 giugno 2013 (escluso) e di posticipare (inizialmente fino alla data del 31 dicembre 2012 e, successivamente, alla data del 31 marzo 2013 ai sensi dello *Standstill*, come *infra* definito) il pagamento della prima rata di interessi di circa Euro 14,8 milioni dovuti dalla Società al 30 giugno 2012 (compreso). Come verrà di seguito precisato, nelle more delle trattative relative all'Operazione (come *infra* definita), Prelios ha successivamente inviato alle Banche Finanziatrici una richiesta per la formalizzazione della proroga dello *Standstill* fino al 30 giugno 2013.

Sempre in data 28 dicembre 2011, la Società ha sottoscritto con Pirelli & C. S.p.A. ("**P&C**") e, insieme alle Banche Finanziatrici, i "**Finanziatori**", un contratto di finanziamento per complessivi Euro 160 milioni ("**Contratto di Finanziamento P&C**").

Il Contratto di Finanziamento P&C è stato rivisto con atto formalizzato in data 27 giugno 2012 con il quale, *inter alia*, le parti hanno concordato di sospendere i *covenant* finanziari nonché i relativi obblighi di comunicazione dal 30 giugno 2012 (incluso) al 30 giugno 2013 (escluso) e di posticipare alla data del 30 giugno 2013 il pagamento degli interessi dovuti dalla Società rispettivamente al 30 giugno 2012 (compreso, pari a circa Euro 7,0 milioni) e al 31 dicembre 2012 (compreso, pari a – cumulativamente con quelli dovuti al 30 giugno 2012 – circa Euro 13,5 milioni).

Nonostante la disponibilità dimostrata dai Finanziatori a supportare la Società mediante la concessione della descritta dilazione dei termini di pagamento delle rate di interesse e di misurazione dei *covenant*, la mancata realizzazione delle operazioni inizialmente previste nei piani di cassa del Gruppo Prelios – dovuta al perdurare, e per certi versi all'aggravamento, di uno scenario negativo di mercato – ha determinato l'emergere di un'esposizione finanziaria della Società superiore a quella ipotizzata nei piani industriali elaborati in precedenza e, quindi, non più in linea con gli impegni finanziari.

(2) *L'indebitamento lordo di Euro 561 mln al 31 dicembre 2012, al netto delle up-front fee residue, è rappresentato, come specificato nel seguito della presente Relazione, da debiti verso le banche finanziatrici per Euro 359 mln, oltre interessi maturati per Euro 28,5 mln, a cui si aggiunge il debito verso Pirelli & C. S.p.A. per Euro 160 mln, oltre interessi maturati per Euro 13,5 mln.*

Tale situazione ha comportato la necessità di valutare l'adozione di ulteriori diverse misure, necessarie a consentire alla Società il mantenimento delle condizioni per operare in continuità aziendale, anche attraverso l'implementazione di operazioni straordinarie che modificassero l'attuale struttura finanziaria complessiva ovvero fossero idonee a produrre flussi di cassa ulteriori rispetto a quelli generati dall'attività caratteristica prevista.

In tale scenario, la Società ha pertanto avviato nel corso del 2012 alcune iniziative volte a perseguire il rafforzamento patrimoniale, il riequilibrio della struttura finanziaria e il rilancio industriale del Gruppo Prelios.

B. Iniziative volte al rafforzamento della struttura patrimoniale e alla rimodulazione della struttura di indebitamento finanziario della Società

Le iniziative poste in essere dalla Società nel corso del 2012, in considerazione della situazione debitoria e del perdurare della crisi del mercato di riferimento, hanno consentito agli Amministratori della Società, dopo aver effettuato le necessarie verifiche e valutazioni, di acquisire la ragionevole aspettativa che si potesse addivenire, in tempo utile a garantire la salvaguardia della solidità patrimoniale della Società, alla definizione di un'operazione in grado di determinare il rafforzamento patrimoniale mediante la ricapitalizzazione della Società e il riequilibrio della struttura finanziaria, fornendo alla stessa nuove prospettive di crescita e sviluppo.

La Società ha, infatti, avviato già nella prima metà del 2012, con l'ausilio dei propri *advisor*, iniziative finalizzate ad attrarre, anche tramite processi strutturati e competitivi, investitori terzi e a perseguire *partnership* industriali. A seguito di tale processo cui hanno partecipato sia imprenditori domestici, sia soggetti con progetti di integrazione industriale, sia investitori finanziari e fondi di *private equity* (italiani ed internazionali), sono pervenute alla Società delle manifestazioni di interesse da parte di primari investitori italiani (Feidos S.p.A.) ed esteri (Fortress Investment Group UK Ltd) che prospettavano possibili articolate operazioni straordinarie, che avrebbero consentito la ricapitalizzazione della Società mediante l'ingresso di tali soggetti nella compagine sociale.

In esito ad un'approfondita attività negoziale e di *due diligence*, in data 11 ottobre 2012, il Consiglio di Amministrazione ha esaminato le offerte definitive ricevute dai potenziali investitori in relazione alle operazioni straordinarie da porre in essere. A seguito della valutazione dei contenuti delle proposte pervenute, il Consiglio, come reso noto al mercato, ha deliberato di concedere un periodo di negoziato in esclusiva a Feidos S.p.A. ("Feidos" o l'"Investitore Industriale"). Al riguardo, il Consiglio ha altresì preso atto della manifestata disponibilità dei principali soggetti finanziatori e soci aderenti al patto di sindacato relativo a Prelios attualmente vigente ("Patto Prelios")⁽³⁾ a supportare un'operazione volta al perseguimento della stabilità patrimoniale e finanziaria nonché al rilancio del Gruppo.

Durante il predetto periodo di esclusiva, la Società e Feidos hanno sottoscritto in data 14 novembre 2012 un *Memorandum of Understanding* ("MoU"), che riflette le intese di principio raggiunte tra le suddette parti in relazione all'impostazione dell'ipotizzata operazione straordinaria (di seguito l'"Operazione"). Il MoU prevede, in particolare, la revisione della struttura patrimoniale e finanziaria complessiva della Società basata su due componenti:

- (i) un aumento di capitale per complessivi Euro 185 milioni, di cui una quota (pari ad almeno Euro 100 milioni) da sottoscrivere "per cassa" e la restante quota sottoscritta attraverso eventuale conversione in capitale di parte dei debiti della Società;
- (ii) una rimodulazione dell'indebitamento, stimabile in circa Euro 561 milioni (inclusi gli oneri finanziari al 31 dicembre 2012), a livelli sostenibili, ipotizzati fino a Euro 250 milioni, e per la restante quota, mediante conversione in strumenti partecipativi o *quasi-equity*.

Il MoU, tra l'altro, prevede che il Patto Prelios contribuisca alla sottoscrizione dell'aumento di capitale per una quota complessivamente pari a circa Euro 25 milioni, mentre Feidos partecipi, mediante un veicolo di investimento costituito *ad hoc*, insieme ad altri investitori, per una quota complessivamente pari ad Euro 20 milioni.

Accordo Quadro

In data 21 dicembre 2012, in conformità con quanto previsto dal MoU, Prelios e Feidos 11 S.p.A. ("Feidos 11"), società veicolo controllata da Feidos e partecipata⁽⁴⁾ dalle famiglie Rovati, Diaz della Vittoria Pallavicini e Cornetto Bourlot attraverso veicoli dedicati, hanno sottoscritto un accordo quadro ("Accordo Quadro") che prevede e regola le attività inerenti:

- (i) la ricapitalizzazione della Società mediante un aumento di capitale per complessivi Euro 185 milioni; e
- (ii) la rimodulazione del debito esistente, ristrutturato sulla base del nuovo piano aziendale, in base al quale:

(3) Ci si riferisce al patto parasociale avente ad oggetto azioni Prelios, per un ammontare complessivo pari a circa il 21,3% del capitale sociale, originariamente sottoscritto in data 25 ottobre 2010 e successivamente rinnovato fino al 25 ottobre 2013, tra Camfin S.p.A., Assicurazioni Generali S.p.A., Mediobanca - Banca di Credito Finanziario S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A., Edizione S.r.l. e Massimo Moratti.

(4) Alla società Feidos 11 S.p.A. partecipa anche l'Amministratore Delegato di Prelios Dott. Sergio Iasi, con una percentuale del 4,17% (senza ricoprire cariche né essere titolare di particolari diritti di governance).

- Euro 250 milioni resteranno a titolo di finanziamento (*super-senior* e *senior*); e
- fino a Euro 269 milioni, saranno convertiti in strumenti aventi natura di strumento convertendo, con *cash option* per il rimborso esercitabile da parte della Società.

L'Accordo Quadro, anche a seguito delle successive intese tra la Società e Feidos 11, prevede una proposta di aumento di capitale per complessivi Euro 185 milioni, articolata in due *tranche* attraverso (a) l'emissione di azioni ordinarie fino a massimi Euro 115 milioni circa, offerte in opzione a tutti gli azionisti di Prelios (gli "**Azionisti**") e la cui sottoscrizione sia garantita, tra l'altro, da parte dei Finanziatori, e (b) l'emissione di nuove azioni prive del diritto di voto (azioni di categoria B), per un importo massimo di Euro 70 milioni circa, riservate alla sottoscrizione da parte di una società di nuova costituzione partecipata da Feidos 11 e dai Finanziatori.

L'operazione di ricapitalizzazione, come disegnata dall'Accordo Quadro, vede contribuire in garanzia alla sottoscrizione del predetto aumento di capitale fino a Euro 115 milioni circa, conformemente a quanto previsto dal MoU e in esito alle successive intese intercorse, il Patto Prelios in misura pari a circa complessivi Euro 25 milioni per cassa.

Tale impegno, sommato all'impegno di sottoscrizione per cassa delle azioni di categoria B per complessivi Euro 70 milioni (di cui Euro 20 milioni garantiti da Feidos 11 ed Euro 50 milioni garantiti dai Finanziatori e, in particolare, ai sensi delle successive intese comunicate alla Società in relazione al Term Sheet NewCo (come *infra* definito), garantiti da P&C, Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A.) e alla garanzia di sottoscrizione da parte dei Finanziatori, rispetto alle azioni ordinarie offerte in opzione, in misura complessiva pari a Euro 90 milioni (di cui Euro 5 milioni per cassa e fino a Euro 85 milioni per conversione dei crediti vantati, come specificato nel successivo sottoparagrafo "*Intese rispetto all'Operazione e agli Accordi di Ristrutturazione*", cui si rinvia), sono finalizzati ad assicurare per la Società un aumento di capitale per cassa pari ad almeno complessivi Euro 100 milioni di nuove risorse.

Pertanto, riepilogando, la partecipazione dei vari soggetti coinvolti nell'Operazione prevede ai fini del perfezionamento degli accordi, quanto alla ricapitalizzazione della Società mediante un aumento di capitale per complessivi Euro 185 milioni, che:

- Feidos 11 sottoscriva, per il tramite di NewCo, Euro 20 milioni (per cassa) dei complessivi Euro 70 milioni dell'Aumento Riservato;
- i principali Finanziatori sottoscrivano, per il tramite di NewCo, Euro 50 milioni (per cassa) dei complessivi Euro 70 milioni dell'Aumento Riservato;
- i soci del Patto Prelios sottoscrivano (per cassa) circa Euro 25 milioni, degli Euro 115 milioni dell'Aumento in Opzione;
- i Finanziatori garantiscano, secondo proporzioni ed importi tra i medesimi definiti, la sottoscrizione della parte eventualmente inoptata degli Euro 115 milioni di Aumento in Opzione, in misura complessiva pari a Euro 90 milioni (di cui, come detto, Euro 5 milioni per cassa e fino a Euro 85 milioni per conversione dei crediti vantati);

e, quanto alla rimodulazione del debito esistente, che i Finanziatori partecipino – secondo proporzioni tra i medesimi definite – alle due componenti di:

- Euro 250 milioni, che resteranno a titolo di finanziamento (*super-senior* e *senior*); e
- fino a Euro 269 milioni, che saranno convertiti in strumenti partecipativi aventi natura di prestito obbligazionario convertendo, con *cash option* per il rimborso esercitabile da parte della Società.

L'Accordo Quadro – anche alla luce delle successive intese – prevede, inoltre, l'assunzione da parte dell'Investitore Industriale di responsabilità nella gestione di Prelios al fine di massimizzare il suo contributo al rilancio del *business*.

Il perfezionamento delle attività previste ai fini dell'esecuzione dell'Operazione è soggetto ad alcune condizioni, tra cui:

- (i) la definizione e sottoscrizione degli accordi di rimodulazione del debito con i Finanziatori (gli "**Accordi di Ristrutturazione**"), che include anche il perfezionamento degli accordi relativi a NewCo;
- (ii) l'attestazione del piano di risanamento da parte di un esperto indipendente ai sensi dell'art. 67, comma 3, lett. d), del Regio Decreto n. 267 del 1942 (il "**Piano di Risanamento**"), già occorsa in data 28 marzo 2013;
- (iii) il rilascio da parte della Consob dell'esenzione da obblighi di lancio di OPA totalitaria in capo ai soggetti coinvolti nell'Operazione; e
- (iv) l'approvazione da parte dell'Assemblea di Prelios degli aumenti di capitale nei termini prospettati e, conseguentemente, del nuovo Statuto Sociale di Prelios;
- (v) la nomina di Sergio Iasi e di Massimo Caputi, quali, rispettivamente, Amministratore Delegato e Vice-Presidente (con delega allo sviluppo) della Società.

Accordi di Standstill

In data 28 dicembre 2012, Prelios e le Banche Finanziatrici hanno raggiunto un accordo relativo al differimento delle scadenze previste dal Contratto di Finanziamento Club Deal. In base a tale accordo, le Banche Finanziatrici hanno concesso a Prelios un ulteriore differimento degli obblighi di pagamento in linea di capitale e interessi (lo "**Standstill**") alla data anteriore tra (a) il 31 marzo 2013 e (b) la data in cui sia data esecuzione all'Operazione ovvero siano interrotte le trattative tra Feidos e Prelios, al fine di consentire alla stessa l'adempimento dei propri impegni in considerazione del previsto perfezionamento dell'Operazione.

Successivamente, in data 27 febbraio 2013, Prelios – d'intesa con le Banche Finanziatrici – ha inviato richiesta per la formalizzazione della proroga dello *Standstill* fino al 30 giugno 2013, nel caso in cui entro il 31 marzo 2013 – pur essendosi già raggiunto l'accordo su struttura,

termini e condizioni dell'Operazione sulla base del *term sheet* condiviso (il "**Term Sheet Finanziatori**") – l'Operazione stessa non fosse stata ancora perfezionata e fossero ancora in corso le trattative per il suo perseguimento, al fine di consentire la sottoscrizione degli accordi definitivi.

In data 26 marzo 2013, la Banca Agente ha comunicato che le Banche Finanziatrici hanno formalmente confermato l'approvazione del Term Sheet Finanziatori alla base dell'Operazione, trasmettendone anche copia sottoscritta da tutte le Banche Finanziatrici; in tale contesto, e sempre in data 26 marzo 2013, la Banca Agente ha altresì confermato che, con riferimento alla proroga dello *Standstill*, quattro Banche Finanziatrici hanno già completato il relativo *iter* deliberativo, in vista di una prossima formalizzazione della proroga, attesa al completamento degli *iter* degli altri istituti.

Intese rispetto all'Operazione e agli Accordi di Ristrutturazione

Impegni dei soci aderenti al Patto Prelios

In merito agli impegni degli attuali soci del Patto Prelios, entro la data del 26 marzo 2013, Prelios ha ricevuto formali comunicazioni da parte di Camfin S.p.A., Assicurazioni Generali S.p.A., Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A., i quali, subordinatamente ad alcune condizioni, tra cui l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte delle Autorità competenti, hanno confermato il proprio impegno nei confronti della Società a sottoscrivere l'Aumento in Opzione per un importo complessivo di circa Euro 25 milioni.

Impegni dei futuri soci di NewCo

In data 27 marzo 2013, Feidos 11, Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e P&C hanno comunicato alla Società di aver sottoscritto un term sheet (il "Term Sheet NewCo") con il quale si sono dati atto delle condizioni essenziali che dovranno essere negoziate in buona fede dagli stessi al fine di sottoscrivere un successivo accordo in relazione alla costituzione e capitalizzazione di NewCo e alla conseguente partecipazione della stessa all'Operazione e, in particolare, per quanto riguarda la sottoscrizione per il tramite di NewCo stessa dell'Aumento Riservato per una quota di circa complessivi Euro 70 milioni, di cui Euro 20 milioni da parte di Feidos 11 ed i restanti Euro 50 milioni da parte rispettivamente di UniCredit S.p.A. (per circa Euro 19 milioni), di Intesa Sanpaolo S.p.A. (per circa Euro 8 milioni) e di P&C (per circa Euro 23 milioni) ⁽⁵⁾.

Accordi di Ristrutturazione con i Finanziatori

Si prevede che gli accordi di rimodulazione del debito con i Finanziatori, in esito a quanto sopra e in particolare al contenuto del Term Sheet Finanziatori, possano essere finalizzati entro la fine del mese di aprile e, comunque, entro la data dell'Assemblea convocata per approvare l'Operazione.

Piano di Risanamento

In data 3 dicembre 2012, la Società ha conferito al Dott. Mario Civetta, quale esperto indipendente, l'incarico di attestare la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del Piano di Risanamento (l'"**Attestazione**").

In data 27 marzo 2013, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il Piano Strategico 2013 - 2016 (il "**Piano Strategico**") alla base del Piano di Risanamento. Il Piano Strategico, che si compone di un "piano industriale" e un "piano finanziario", prevede il perfezionamento degli interventi necessari per risanare l'esposizione debitoria di Prelios e per riequilibrare la situazione finanziaria della Società.

Si precisa che il Piano Strategico è stato redatto sia su base consolidata che a livello individuale di Prelios (quest'ultimo oggetto dell'Attestazione), evidenziandosi che il piano consolidato – dal punto di vista industriale – è sicuramente la migliore rappresentazione del Gruppo nel suo complesso. Rispetto al piano consolidato, il piano a livello individuale di Prelios differisce in quanto l'andamento delle singole *Business Unit* non è desumibile dai ricavi e dai costi consolidati, bensì dalle dinamiche congiunte di valutazione delle partecipazioni, finanziamenti soci e flussi monetari connessi ai dividendi, cui si sommano le necessità di circolante operativo delle *Business Unit*, finanziate dalla capogruppo nell'ambito dei rapporti di gestione della tesoreria accentrata.

Il Gruppo è costituito, infatti, da una molteplicità di società che, come detto, sono controllate direttamente o indirettamente da Prelios e partecipano in società di investimento immobiliare e/o fondi comuni di investimento immobiliari e, pertanto, ai fini dell'Attestazione, è stato condiviso un approccio secondo il quale le società afferenti ai diversi business sono state aggregate in una sorta di piano consolidato per *Business Unit*.

In proposito, si evidenzia che il modello di *business* a cui il Gruppo gradualmente tenderà implica una decisa focalizzazione sull'offerta di servizi immobiliari, trovando quali necessari presupposti, da un lato, l'abbattimento del debito finanziario esistente e, dall'altro, il graduale disinvestimento delle partecipazioni in società di investimento immobiliare e fondi che il Gruppo attualmente possiede, unitamente allo sviluppo dei volumi e dei margini della *management platform*.

(5) Con riferimento al Term Sheet NewCo si segnala quanto pubblicato su *Il Sole 24 Ore* in data 30 marzo 2013, nonché disponibile anche sul sito internet della Società all'indirizzo www.prelios.com.

(6) Si fa qui riferimento all'Ebit della sola gestione corrente.

In particolare, il Piano Strategico prevede il rilancio della *management platform* (articolata nelle seguenti 5 Business Unit: Prelios SGR, Prelios Property & Project Management, Prelios Agency & Valuations, Prelios Credit Servicing, Germania e Polonia) con forte sviluppo del *business* dei servizi (con una previsione di crescita più che raddoppiata dell'Ebit normalizzato ⁽⁶⁾ nel 2016 rispetto al 2012) e la realizzazione di sinergie tra le varie aree di *business*, anche grazie al contributo di nuove competenze ed opportunità che potranno essere apportate dall'Investitore Industriale.

Per le attività di *investment*, si prevede una selettiva dismissione degli *asset* nel corso della durata del Piano Strategico con una importante generazione di cassa, accompagnata da un'ottimizzazione della gestione degli attivi finalizzata alla progressiva riduzione delle perdite correnti.

Elemento essenziale per la realizzazione del piano industriale è il piano finanziario correlato alla ristrutturazione del debito che, come sinteticamente anticipato nel precedente sottoparagrafo "Accordo Quadro", prevede – subordinatamente al perfezionamento degli Accordi di Ristrutturazione, con efficacia della conseguente rimodulazione dell'indebitamento, comunque, a decorrere da 1° gennaio 2013 – il mantenimento di Euro 250 milioni di debito finanziario da rimborsare per cassa, suddiviso tra una parte *super senior* (Euro 50 milioni) e una parte *senior* (Euro 200 milioni).

Il finanziamento *super senior* presenterà i seguenti principali termini e condizioni:

- scadenza a 5 anni, *bullet*;
- oneri finanziari semestrali cash ad un tasso *all-in* pari al 4,0%;
- eliminazione dei *covenant* finanziari.

Il finanziamento *senior* presenterà i seguenti principali termini e condizioni:

- scadenza a 6 anni, *bullet*;
- oneri finanziari capitalizzati ad un tasso *all-in* pari al 3,0% per i primi 4 anni e, successivamente, *step-up* a mercato;
- eliminazione dei *covenant* finanziari.

Il finanziamento *senior* sarà servito dalla realizzazione degli attivi immobiliari; in particolare, si prevedono:

- rimborsi anticipati pari al 65% dei flussi generati dalla realizzazione degli attivi immobiliari;
- il restante 35% costituirà un fondo cassa (il "Fondo Esigenze di Cassa 1") fino a Euro 145 milioni, per far fronte a predeterminati oneri e/o impegni relativi ad iniziative e/o investimenti specificatamente individuati ed eventuali altre passività;
- qualora nel momento in cui dovessero sorgere altre passività il Fondo Esigenze di Cassa 1, tenuto conto delle esigenze per cui è stato costituito, non fosse capiente, il 100% dei flussi generati dagli attivi immobiliari sarà utilizzabile per l'integrazione del Fondo Esigenze di Cassa 1 sino a concorrenza di Euro 20 milioni.

Inoltre, fino ad Euro 269 milioni acquisiranno la natura di prestito obbligazionario a conversione obbligatoria (c.d. Convertendo) in azioni ordinarie e in azioni di classe B della Società, con *cash option* per il rimborso esercitabile da parte della Società. Si prevede, sulla base del Term Sheet Finanziatori, che tale strumento presenterà i seguenti principali termini e condizioni, sulla base dei quali il Consiglio di Amministrazione potrà dare quindi esecuzione alla proposta delega di cui al punto 1.e) dell'ordine del giorno dell'Assemblea:

- durata di 7 anni;
- oneri finanziari capitalizzati ad un tasso *all-in* pari al 1,00%;
- prezzo della conversione per azione: pari al maggiore tra (i) il prezzo di sottoscrizione dell'aumento di capitale (pari ad Euro 0,5953 per azione) e (ii) la media dei prezzi di borsa delle azioni Prelios nel mese precedente la data di conversione;
- rimborso (alla scadenza o in via anticipata) mediante conversione automatica in: (i) Azioni Ordinarie per una quota pari al 71,1% del suo controvalore complessivo che sarà ripartita tra P&C e tutte le Banche Finanziatrici (la c.d. "Tranche A"); e (ii) in Azioni di Categoria B per una quota pari al 28,9% del suo controvalore complessivo che sarà sottoscritta soltanto da P&C (la c.d. "Tranche B"). In ogni caso, sarà fatto salvo l'eventuale esercizio, in tutto o in parte, di un'opzione facoltativa e discrezionale da parte della Società di rimborsare il Convertendo in denaro previa verifica della stabilità finanziaria della Società (c.d. "cash option");
- *Trigger Event*: tra l'altro (i) in caso di ricapitalizzazione della Società effettuata in conformità con le disposizioni di cui agli artt. 2446 e 2447 cod. civ., limitatamente alla porzione necessaria a ripristinare un patrimonio netto civilistico almeno pari a quello risultante all'esito degli Aumenti di Capitale (come *infra* definiti) o a quello che sarà determinato negli Accordi di Ristrutturazione; ovvero (ii) al momento della scadenza del Convertendo, dopo un periodo di almeno 7 (sette) anni dalla data di emissione e salva l'estensione per ulteriori 3 (tre) anni, al verificarsi delle condizioni stabilite negli Accordi di Ristrutturazione;
- eliminazione *covenant* finanziari.

Come anticipato, il Convertendo prevedrà una *cash option* per il rimborso esercitabile da parte della Società:

- qualora sia stato rimborsato integralmente il finanziamento *senior* e siano stati accantonati al Fondo Esigenze di Cassa 1 Euro 145 milioni, i flussi generati dalla realizzazione degli attivi immobiliari saranno destinati ad un nuovo fondo esigenze di cassa (il "Fondo Esigenze di Cassa 2");
- alla data di scadenza del Convertendo, la cassa disponibile su Fondo Esigenze di Cassa 1 e Fondo Esigenze di Cassa 2 potrà essere destinata, sino a concorrenza, al rimborso del Convertendo, fatta salva la verifica di stabilità finanziaria del Gruppo;

successivamente, ove residuasse ulteriore cassa all'esito dell'esercizio della *cash option* ed il Convertendo sia stato oggetto di conversione anticipata, a seguito dei sopra citati *Trigger Event* per le ipotesi di cui agli artt. 2446 e 2447 cod. civ., verrà introdotto un meccanismo a favore dei Finanziatori che consenta di ottenere i medesimi effetti che si sarebbero avuti se la conversione non avesse avuto luogo.

In data 28 marzo 2013 il Dott. Mario Civetta ha rilasciato l'Attestazione in relazione al Piano di Risanamento, che è stato successivamente depositato in data 29 marzo 2013 ai fini dell'iscrizione presso il Registro dell'Imprese di Milano.

C. Continuità aziendale

Il Consiglio di Amministrazione ritiene, pur nelle incertezze del quadro rappresentato anche in sede di relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2012, di resoconto intermedio al 30 settembre 2012 nonché di progetto di bilancio al 31 dicembre 2012, che le azioni poste in essere e in corso di attuazione, siano tali da consentire al Gruppo Prelios di continuare ad operare in una situazione di continuità aziendale.

In particolare, si ricorda che l'esercizio 2012 è stato caratterizzato da una persistente debolezza del contesto di mercato, soprattutto in Italia, che ha influenzato i risultati economici in termini di deterioramento dei profili di flussi di cassa attesi dagli asset immobiliari e dai crediti NPL (*non performing loan*), e da un rallentamento delle compravendite (anche per la diminuita disponibilità del sistema bancario a finanziare le operazioni) nonché dalla riduzione dei valori ai quali si possono concludere le transazioni immobiliari, con conseguente effetto negativo sui valori patrimoniali di alcune attività del Gruppo, che ha comportato – anche a seguito di impatti da *impairment* – l'emergere di significative perdite economiche.

Come già evidenziato, solo alcune delle operazioni previste ai fini della riduzione dell'indebitamento per l'esercizio 2012 si sono effettivamente perfezionate, mentre la maggior parte, nonostante l'attivazione di diversi processi strutturati per la loro conclusione, non si sono poi realizzate, inizialmente, per le difficoltà di mercato e, in seguito, anche per il sopravvenuto interessamento di alcuni importanti operatori terzi all'ingresso nel capitale di Prelios, in un più ampio contesto di revisione e rafforzamento patrimoniale e finanziario della Società, a condizione che non variasse sostanzialmente l'attuale struttura di *business*.

In tale mutato scenario, la Società ha tempestivamente avviato tutte le necessarie iniziative anche nei confronti dei Finanziatori nonché per l'individuazione e la definizione di un'operazione straordinaria volta a perseguire l'obiettivo del risanamento, come in precedenza analiticamente descritto.

Al riguardo, gli Amministratori ritengono che le azioni poste in essere e in corso di attuazione, attraverso il perfezionamento della descritta Operazione, così come prospettata sulla base degli accordi sottoscritti e degli impegni assunti da tutti i soggetti coinvolti, come anche indicati nella presente Relazione, siano funzionali agli obiettivi di risanamento del Gruppo e tali da consentire al Gruppo Prelios di continuare ad operare in una situazione di continuità aziendale, grazie a quanto previsto in termini di rafforzamento patrimoniale della Società, immissione di nuove risorse finanziarie e rimodulazione dei termini di rimborso dei finanziamenti esistenti, correlati all'Operazione.

Gli Amministratori evidenziano pertanto la ragionevole aspettativa che si possa addivenire, in tempi compatibili con l'attuale situazione della Società, alla positiva conclusione della prospettata Operazione, nonché al rilancio delle prospettive di crescita e sviluppo industriale del Gruppo, grazie anche all'apporto di competenze e di nuove opportunità di *business* attese da parte dell'Investitore Industriale.

Gli Amministratori evidenziano, peraltro, le incertezze naturalmente connesse alla compiuta realizzazione dell'Operazione, anche tenuto conto dell'evoluzione del contesto di mercato di riferimento. I risultati previsti dal Piano Strategico assumono il completamento dell'Operazione descritta, con efficacia dei relativi effetti sulla rimodulazione del debito a decorrere dal 1° gennaio 2013, e la valutazione della fattibilità del piano stesso è stata effettuata basandosi su elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, tenuto conto della difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario, quali l'esclusione di ulteriori crisi che dovessero colpire i mercati finanziari o un aggravamento dei fattori che hanno determinato le attuali condizioni di deterioramento dello scenario generale di riferimento e del mercato immobiliare in particolare che, allo stato e secondo il percorso ad oggi ritenuto prevedibile, è atteso in ripresa a partire dal secondo semestre del 2014.

Si ritiene, inoltre, che lo scenario di mercato descritto consentirà di realizzare le cessioni immobiliari a valori e secondo tempistiche in linea con il capitale netto investito nelle iniziative e con flussi di cassa disponibili per Prelios alla data di realizzo delle cessioni stesse. La fattibilità del Piano Strategico rappresenta, allo stato e secondo il percorso ad oggi ritenuto prevedibile, la condizione per consentire al Gruppo di mantenere durevolmente l'equilibrio patrimoniale e finanziario e ritenere appropriata l'adozione del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del Bilancio al 31 dicembre 2012.

II. RAGGRUPPAMENTO DELLE AZIONI ORDINARIE

Nel contesto della generale Operazione di rafforzamento patrimoniale della Società sottoposta all'Assemblea Straordinaria degli Azionisti e al fine di semplificare la gestione dell'operazione complessiva, viene proposto il preliminare raggruppamento delle azioni ordinarie esistenti di Prelios S.p.A..

Il raggruppamento azionario, con la conseguente riduzione del numero di azioni ordinarie in circolazione, consente, infatti, di semplificare la gestione amministrativa delle azioni stesse nell'interesse degli Azionisti attuali e futuri e potrebbe favorire, anche nella prospettiva dell'esecuzione degli aumenti di capitale proposti, la liquidità degli scambi nel mercato borsistico, rendendo anche più leggibile il valore unitario del titolo.

Si ricorda che un raggruppamento di azioni non ha, di per sé, influenza sul valore della partecipazione detenuta; infatti, in caso di approvazione della proposta, gli Azionisti vedrebbero, da un lato, diminuire il numero di azioni possedute e, allo stesso tempo, dall'altro lato, aumentare il relativo valore unitario delle stesse senza pertanto alcun impatto sul controvalore complessivo dell'investimento.

La proposta è, dunque, quella di autorizzare il raggruppamento delle azioni ordinarie di Prelios S.p.A. secondo un rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria ogni n. 10 azioni ordinarie possedute.

Compatibilmente con le esigenze derivanti dalla necessità di procedere senza indugio, ad esito dell'ottenimento di tutte le prescritte autorizzazioni, all'avvio dell'offerta in opzione delle azioni ordinarie in esecuzione dell'Aumento in Opzione – di cui al punto 1.d) all'ordine del giorno dell'Assemblea Straordinaria –, è previsto che il raggruppamento venga eseguito in sostanziale contestualità con la riduzione del capitale per perdite di cui al punto 1.b) dell'ordine del giorno e, comunque, prima dell'avvio dell'Aumento in Opzione, nei tempi e secondo le modalità che saranno concordate con le Autorità competenti e, in particolare, con Borsa Italiana S.p.A..

Le operazioni di raggruppamento saranno effettuate ai sensi della normativa applicabile dagli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli S.p.A., senza alcun spesa a carico degli Azionisti. Inoltre, al fine di facilitare le operazioni per i singoli Azionisti e la gestione dei resti che potrebbero emergere dalle stesse, la Società provvederà a mettere a disposizione degli Azionisti un servizio per il trattamento delle eventuali frazioni di azioni ordinarie non raggruppabili, sulla base dei prezzi ufficiali di mercato e comunque senza aggravio di spese, bolli o commissioni.

Al fine di consentire anche la quadratura complessiva del raggruppamento, si procederà all'annullamento di n. 1.171.777 azioni ordinarie. A tal fine, Prelios utilizzerà le azioni proprie detenute alla data della presente Relazione, consentendo dunque che siano annullate n. 1.171.777 azioni ordinarie, senza comunque doversi procedere, in assenza di valore nominale delle azioni stesse, alla riduzione del capitale sociale.

Alla luce di quanto precede, lo Statuto della Società verrebbe conseguentemente modificato, come indicato nel successivo paragrafo XV della presente Relazione.

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione ha tenuto conto anche dell'operazione di raggruppamento delle azioni, nei termini di cui sopra, ai fini della determinazione dei termini e delle condizioni degli aumenti di capitale di cui ai punti 1.c), 1.d) e 1.e) dell'ordine del giorno dell'Assemblea Straordinaria.

III. RIDUZIONE DEL CAPITALE SOCIALE

Sempre nel contesto generale della complessiva operazione sottoposta all'Assemblea Straordinaria degli Azionisti, viene proposta, al fine dell'assunzione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 cod. civ. – tenuto conto e a parziale scioglimento del rinvio deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 18 dicembre 2012, come evidenziato al paragrafo I della presente Relazione – anche la preliminare riduzione del capitale sociale per il ripianamento delle perdite risultanti dal progetto di bilancio al 31 dicembre 2012, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 27 marzo 2013.

Il Consiglio di Amministrazione ha preso atto che, sulla base della situazione patrimoniale ed economica della Società al 31 dicembre 2012 – i cui prospetti sono riportati nel successivo paragrafo V della presente Relazione cui si rinvia – il bilancio d'esercizio della Società, chiuso alla medesima data di riferimento, registra una perdita pari a Euro 213.995.990,64 che comporta una riduzione del patrimonio netto a Euro 4.552.089, rispetto all'ammontare del capitale sociale pari a Euro 218.877.613,14 ⁽⁷⁾.

Risultando, pertanto, confermata la configurazione della fattispecie prevista dall'art. 2446 cod. civ., il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto anche di quanto deliberato dalla già ricordata Assemblea degli Azionisti in data 18 dicembre 2012, intende sottoporre all'Assemblea degli Azionisti la proposta di copertura integrale delle perdite complessive emergenti dalla situazione patrimoniale e dal conto economico al 31 dicembre 2012 mediante riduzione del capitale sociale, da attuarsi in sostanziale contestualità con l'esecuzione dell'operazione di raggruppamento delle azioni (di cui al precedente paragrafo I della presente Relazione), con conseguente modifica dello Statuto della Società.

Il capitale sociale – che si ridurrebbe da Euro 218.877.613,14 a Euro 4.881.622,50 – rimarrebbe comunque superiore al limite legale stabilito per le società per azioni dall'art. 2327 cod. civ..

Per quanto riguarda le modalità attuative della proposta riduzione del capitale sociale, si evidenzia che – essendo le azioni della Società prive del valore nominale – l'operazione non comporterà l'annullamento di azioni della Società, determinando invece una diminuzione del solo loro valore contabile implicito (c.d. "valore di parità contabile"). Al completamento della proposta complessiva operazione, il valore di parità contabile dovrà comunque essere determinato tenendo in considerazione il capitale sociale ed il numero di nuove azioni da emettere come risultante all'esito degli aumenti di capitale riservato (per Euro 70 milioni circa) e in opzione (per Euro 115 milioni circa), ove approvati, di cui rispettivamente ai punti 1.c) e 1.d) dell'ordine del giorno dell'Assemblea Straordinaria degli Azionisti.

Alla luce di quanto precede, lo Statuto della Società verrebbe conseguentemente modificato, come indicato nel successivo paragrafo XV della presente Relazione.

(7) Il capitale sociale contabile al 31 dicembre 2012 - rispetto a quello sociale pari, come detto, a Euro 218.877.613,14 - è pari ad Euro 218.282.782,14, così determinata al netto delle azioni proprie detenute dalla Società in numero di 1.189.662 e valorizzate a Euro 594.831,00. Infatti, le azioni proprie - in ottemperanza ai principi contabili internazionali - sono rilevate a diretta riduzione del capitale sociale contabile.

IV. MOTIVAZIONI E DESTINAZIONE DELL'AUMENTO DI CAPITALE

Nel contesto sopra descritto ed ai fini dell'attuazione dell'Operazione, ivi inclusi gli effetti del proposto raggruppamento, il Consiglio di Amministrazione ha inoltre convocato l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti di Prelios per deliberare in merito alla proposta di aumentare il capitale sociale, come segue.

- (a) Un aumento di capitale, a pagamento, inscindibile, dell'importo complessivo di circa Euro 70 milioni riservato a NewCo, e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., come modificato dal D.Lgs. 11 ottobre 2012, n. 184, mediante emissione di n. 117.597.496 azioni di categoria B, convertibili in azioni ordinarie, ad un prezzo di sottoscrizione unitario di Euro 0,5953 (c.d. Aumento Riservato). Rispetto alle azioni ordinarie della Società, tali azioni di categoria B sono prive dei diritti di voto e non sono destinate alla quotazione su alcun mercato regolamentato; tali azioni, secondo quanto sarà previsto dal nuovo Statuto Sociale di Prelios, si convertono in azioni ordinarie (destinate alla quotazione), nel rapporto di una nuova azione ordinaria per ciascuna azione di categoria B, in caso di trasferimento delle azioni di categoria B a terzi (che non siano già direttamente titolari di azioni di categoria B) ovvero il lancio di un'offerta pubblica di acquisto e/o scambio (OPA e/o OPAS) sulle azioni Prelios. Il prezzo unitario di sottoscrizione delle azioni di categoria B rivenienti dall'Aumento Riservato, pari a Euro 0,5953 per azione, è stato determinato dal Consiglio di Amministrazione, ai fini della presente proposta all'Assemblea Straordinaria, tenuto conto delle caratteristiche complessive dell'Operazione stessa, finalizzata al rafforzamento patrimoniale e al riequilibrio della struttura finanziaria complessiva di Prelios, nel contesto complessivo degli Accordi di Ristrutturazione e considerate le caratteristiche di tali azioni di categoria B, sia con riferimento all'assenza del diritto di voto, sia in termini di effetto diluitivo (esclusivamente economico, poiché si tratta di nuove azioni non votanti, entro il termine della conversione) nei confronti degli attuali Azionisti, come meglio indicato al successivo paragrafo IX della presente Relazione. L'Aumento Riservato sarà da eseguirsi entro il termine di un anno dalla data della delibera.
- (b) Un aumento di capitale a pagamento, scindibile, dell'importo complessivo massimo di circa Euro 115 milioni da offrirsi in opzione agli azionisti della Società, ai sensi dell'art. 2441, comma 1, cod. civ., mediante emissione di massime n. 193.195.887 azioni ordinarie, ad un prezzo di emissione per azione di Euro 0,5953, che avranno godimento regolare e caratteristiche identiche a quelle delle azioni ordinarie in circolazione al momento della loro emissione (c.d. Aumento in Opzione). L'Aumento in Opzione sarà da eseguirsi entro il termine di un anno dalla data della delibera. Il prezzo di emissione delle azioni oggetto dell'Aumento in Opzione è definito, come detto, in Euro 0,5953 per ciascuna nuova azione ordinaria, pertanto uguale al prezzo di sottoscrizione dell'Aumento Riservato, come meglio indicato al successivo paragrafo IX della presente Relazione. Per l'Aumento in Opzione dovrà essere redatto un apposito prospetto informativo, in conformità con le disposizioni di cui agli artt. 94 e 113 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e agli artt. 51 e seguenti del Regolamento Emittenti, da depositare presso la Consob. Le azioni oggetto dell'Aumento in Opzione offerte in opzione e non sottoscritte dai soci della Società, saranno offerte al mercato ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 2441, comma 3, cod. civ.. Si prevede che la sottoscrizione dell'Aumento in Opzione sia comunque garantita, secondo modalità e termini indicati nei successivi paragrafi VIII e X della presente Relazione.
- (c) L'attribuzione al Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2420-ter, comma 2, cod. civ. della facoltà di emettere per un ammontare massimo pari a nominali Euro 269.000.000,00, obbligazioni a conversione obbligatoria in azioni ordinarie e/o in azioni di categoria B, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., con conseguente aumento del capitale sociale, in via scindibile, per massimi Euro 297.644.375,01, da porre a servizio della conversione delle obbligazioni che potrà essere eseguito entro un periodo massimo di 7 (sette) anni, salva estensione di ulteriori 3 (tre) anni, dall'emissione del Convertendo. Tale facoltà potrà essere esercitata una volta eseguito l'aumento di capitale di cui alle precedenti lettere (a) e (b) e comunque entro un periodo massimo di un anno dalla data della deliberazione, con facoltà ulteriore per il Consiglio di Amministrazione di stabilire il tasso e la durata dello strumento, nonché tutte le altre condizioni dello stesso sulla base degli Accordi di Ristrutturazione con i finanziatori della Società cui tali strumenti saranno offerti, come detto, in esclusione del diritto di opzione. Allo stato si prevede che il Convertendo potrà essere suddiviso in due *tranche* destinate rispettivamente (a) alle Banche Finanziatrici della Società ed a P&C (quanto alla *Tranche A*) e (b) a P&C (quanto alla *Tranche B*), come saranno ripartite ai sensi degli Accordi di Ristrutturazione, con un aumento di capitale a servizio della conversione da attuarsi mediante emissione di: (i) massime n. 499.990.551 azioni ordinarie, a valere sulla *Tranche A* del Convertendo (ivi incluse le azioni ordinarie che dovessero essere emesse a valere anche sull'importo della *Tranche B*, qualora la conversione del Convertendo avvenisse in sole azioni ordinarie secondo quelli che saranno i termini e le condizioni definiti sulla base degli Accordi di Ristrutturazione); e (ii) massime n. 144.678.117 azioni di categoria B, a valere esclusivamente sulla *Tranche B* del Convertendo (salva la precedente precisazione). Anche ai fini dell'esercizio della delega, il Consiglio di Amministrazione considererà che, sulla base del Term Sheet Finanziatori, l'importo complessivo del Convertendo sarà variabile tra un massimo di circa nominali Euro 269 milioni (circa Euro 298 milioni inclusi interessi capitalizzati) ed un minimo di nominali Euro 226 milioni (circa Euro 251 milioni inclusi interessi capitalizzati), in funzione dell'eventuale sottoscrizione dell'Aumento in Opzione da parte delle Azionisti ovvero mediante esercizio della garanzia per sottoscrizione da parte dei Finanziatori per l'importo in conversione fino a Euro 85 milioni. Infatti, in relazione alla quota effettiva di eventuale conversione in sede di Aumento in Opzione da parte dei Finanziatori, sulla base del Term Sheet Finanziatori, si prevede che l'indebitamento finanziario lordo (pari, come detto, a Euro 561 milioni, inclusi gli oneri maturati al 31 dicembre 2012) venga rimodulato nel seguente modo:
- (i) nel caso in cui i menzionati Euro 85 milioni (garantiti mediante conversione dai Finanziatori) vengano integralmente sottoscritti dal mercato, circa Euro 42 milioni verrebbero destinati al rimborso di parte del debito, mentre il residuo debito complessivo al 31 dicembre 2012 (pari a circa Euro 519 milioni) si dividerebbe tra finanziamento *super senior* (Euro 50 milioni), finanziamento *senior* (Euro 200 milioni) e Convertendo (pari, in tale ipotesi, a nominali Euro 269 milioni); ovvero
- (ii) nel caso in cui i menzionati Euro 85 milioni vengano invece sottoscritti mediante conversione da parte dei Finanziatori, il residuo debito complessivo al 31 dicembre 2012 (pari a Euro 476 milioni) si dividerebbe tra finanziamento *super senior* (Euro 50 milioni), finanziamento *senior* (Euro 200 milioni) e Convertendo (invece pari, in tale ipotesi, a nominali Euro 226 milioni).

Nel caso di conversione parziale dei predetti Euro 85 milioni in sede di Aumento in Opzione, l'indebitamento verrebbe rimodulato all'interno dei predetti termini, fermo restando che una quota del 50% della parte liberata in denaro dei predetti Euro 85 milioni di Aumento in Opzione sarà destinato al rimborso del debito complessivo al 31 dicembre 2012 e fermo restando un livello di indebitamento *super senior* e *senior* pari a complessivi Euro 250 milioni (con conseguente variazione della quota destinata al Convertendo).

In particolare, fermo restando che i termini puntuali saranno definiti dal Consiglio di Amministrazione in sede di esecuzione della delega all'emissione del Convertendo, si prevede, sulla base del Term Sheet Finanziatori, che le due tranche del Convertendo saranno ripartite in modo tale che la *Tranche A* rappresenti il 71,1% e la *Tranche B* circa il 28,9% dell'importo complessivo del Convertendo.

Il Convertendo potrà essere convertito entro un periodo di 7 (sette) anni, salva estensione di ulteriore 3 (anni), e, dunque, entro un periodo complessivo massimo di 10 (dieci) anni, dall'emissione convenzionalmente concordata con decorrenza dal 1° gennaio 2013, secondo le condizioni ed i termini stabiliti dal regolamento del Convertendo, così come sarà definito dal Consiglio di Amministrazione in esecuzione della delega sulla base degli Accordi di Ristrutturazione.

Ai fini della definizione del regolamento del Convertendo, il Consiglio di Amministrazione considererà che il prezzo della conversione per azione dovrà essere pari al maggiore tra (i) il prezzo di sottoscrizione dell'aumento di capitale (pari ad Euro 0,5953 per azione) e (ii) la media dei prezzi di borsa delle azioni Prelios nel mese precedente la data di conversione, così come concordato negli Accordi di Ristrutturazione.

La conversione, come già anticipato, si prevede avrà luogo tra l'altro: (i) in caso di ricapitalizzazione della Società effettuata in conformità con le disposizioni di cui agli artt. 2446 e 2447 cod. civ., limitatamente alla porzione necessaria a ripristinare un patrimonio netto civiltico almeno pari a quello risultante all'esito degli Aumenti di Capitale (come *infra* definiti) o a quello che sarà determinato negli Accordi di Ristrutturazione; ovvero (ii) al momento della scadenza del Convertendo, dopo un periodo di almeno 7 (sette) anni dalla data di emissione e salva l'estensione per ulteriori 3 (tre) anni.

Gli aumenti di capitale, come descritti nelle lettere (a) e (b) che precedono (congiuntamente, gli "Aumenti di Capitale"), sono da effettuarsi – così come l'emissione del Convertendo – nel contesto e ai fini del perfezionamento dell'Operazione, come descritta nel presente documento (cfr. precedente paragrafo I della presente Relazione), secondo quanto previsto nei relativi accordi tra la Società e Feidos 11, nonché nel Term Sheet Finanziatori e nel Term Sheet NewCo.

I proventi derivanti dall'Operazione sono destinati a supportare le azioni previste dal Piano di Risanamento, che si basa sul progetto di ricapitalizzazione e ristrutturazione che si intende realizzare con gli Aumenti di Capitale e con il Convertendo (quali parti tutte essenziali per l'esecuzione dell'unitario Piano di Risanamento), approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 27 marzo 2013 ed attestato in data 28 marzo 2013 dall'esperto indipendente, Dott. Mario Civetta, ai sensi dell'art. 67, comma 3, lett. d) del Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267 (come successivamente modificato).

Alla luce di quanto sopra esposto, gli Amministratori – come, peraltro, già segnalato in occasione dell'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 18 dicembre 2012 e ribadito al precedente paragrafo I.C della presente Relazione – ritengono che il perfezionamento dell'Operazione e la conseguente attuazione di quanto dalla medesima previsto consentiranno il risanamento della gestione ed il mantenimento del presupposto della continuità aziendale, grazie anche al rinnovato conseguimento delle condizioni di equilibrio e stabilità economico-finanziari nonché del rafforzamento patrimoniale della Società, che agevoleranno il rilancio delle prospettive di sviluppo industriale.

Gli Amministratori reputano, peraltro, opportuno segnalare taluni profili di sensibilità e rischio che potrebbero impattare sulle assunzioni poste alla base degli obiettivi della Società per conseguire il citato risanamento, sostanzialmente riconducibili ad eventuali ulteriori crisi che dovessero colpire i mercati in generale o un aggravamento dei fattori che hanno determinato le condizioni di deterioramento dello scenario generale di riferimento e del mercato immobiliare in particolare, come indicato al precedente paragrafo I.C della presente Relazione.

* * *

Quanto alle Osservazioni del Collegio Sindacale (ai sensi dell'art. 2446 del codice civile e dell'art. 74, primo comma, del Regolamento Emittenti) si fa rinvio a quanto già esposto nel documento dell'organo di controllo allegato alla Relazione illustrativa degli Amministratori (redatta ai sensi dell'art. 125-ter del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, dell'art. 2446 del codice civile e dell'art. 74, primo comma, del Regolamento Emittenti) sulle proposte di deliberazione relative al punto 1 all'ordine del giorno dell'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 18 dicembre 2012 e a quanto ulteriormente confermato nelle Osservazioni del Collegio Sindacale (redatte ai medesimi sensi di legge di cui sopra) allegata alla presente Relazione.

V. SITUAZIONE PATRIMONIALE E CONTO ECONOMICO AL 31 DICEMBRE 2012

Si riportano di seguito il prospetto della situazione patrimoniale e il conto economico per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 di Prelios, che corrispondono a quelli del progetto di bilancio al 31 dicembre 2012 approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 27 marzo 2013 (il "Progetto di Bilancio") ed integrano anche quanto richiesto in ordine alla situazione patrimoniale ed economica di cui all'art. 2446 cod. civ. e, pertanto, per ulteriori dettagli si fa rinvio al Progetto di Bilancio stesso, pubblicato con le modalità e nei termini di legge.

[segue alla pagina successiva]

Prelios S.p.A.
Situazione Patrimoniale 31.12.2012
(Valore in Euro)

ATTIVITÀ (in euro)	31.12.2012	31.12.2011
ATTIVITÀ NON CORRENTI		
Immobilizzazioni materiali	274.076	3.604.248
Immobilizzazioni immateriali	763.290	923.296
Partecipazioni in imprese controllate	247.524.213	322.478.070
Partecipazioni in imprese collegate e <i>joint venture</i>	55.633.185	77.493.596
Altre attività finanziarie	6.550.580	6.541.948
Attività per imposte differite	2.911.064	1.538.680
Altri crediti	258.168.660	346.880.984
- di cui verso parti correlate	258.112.740	346.754.320
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	571.825.068	759.460.822
ATTIVITÀ CORRENTI		
Crediti commerciali	18.408.365	30.186.292
- di cui verso parti correlate	17.014.170	23.538.932
Altri crediti	68.683.408	70.714.435
- di cui verso parti correlate	56.988.569	58.405.803
Disponibilità liquide	27.895.543	26.225.543
Crediti tributari	7.436.302	9.009.953
- di cui verso parti correlate	3.684.344	4.776.784
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	122.423.618	136.136.223
TOTALE ATTIVITÀ	694.248.686	895.597.045

PATRIMONIO NETTO (in euro)	31.12.2012	31.12.2011
PATRIMONIO NETTO		
Capitale sociale	218.282.782	419.991.058
Altre riserve	265.298	110.188.814
Utili a nuovo	–	–
Risultato dell'esercizio	(213.995.991)	(311.513.824)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	4.552.089	218.666.048
PASSIVITÀ (in euro)		
PASSIVITÀ NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	415.154.379	482.270.848
– di cui verso parti correlate	157.357.048	160.038.400
Altri debiti	963.156	1.014.219
Fondo rischi e oneri futuri	8.192.879	10.557.168
Fondi del personale	1.321.485	1.315.580
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI	425.631.899	495.157.815
PASSIVITÀ CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	207.383.364	119.593.016
– di cui verso parti correlate	83.486.777	89.485.269
Debiti commerciali	14.543.864	25.176.854
– di cui verso parti correlate	3.239.114	7.197.000
Altri debiti	32.915.394	30.871.791
– di cui verso parti correlate	16.764.983	14.945.159
Fondo rischi e oneri futuri	3.711.731	1.393.610
Debiti tributari	2.984.284	4.737.911
– di cui verso parti correlate	2.984.284	4.737.911
Strumenti finanziari derivati	2.526.061	–
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	264.064.698	181.773.182
TOTALE PASSIVITÀ	689.696.597	676.930.997
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	694.248.686	895.597.045

Prelios S.p.A.
Situazione Economica 01.01.2012-31.12.2012
(Valore in Euro)

(in euro)	01.01.2012 31.12.2012	01.01.2011 31.12.2011
Ricavi per vendite e prestazioni	10.721.422	16.976.609
Altri proventi	6.917.552	10.449.756
TOTALE RICAVI OPERATIVI	17.638.974	27.426.365
<i>- di cui verso parti correlate</i>	<i>15.720.201</i>	<i>23.771.009</i>
<i>- di cui eventi non ricorrenti</i>	<i>-</i>	<i>(300.000)</i>
Materie prime e materiali di consumo utilizzati	(34.738)	(75.580)
Costi del personale	(15.991.138)	(13.070.757)
Ammortamenti e svalutazioni	(842.536)	(1.008.100)
Altri costi	(32.459.832)	(36.222.525)
TOTALE COSTI OPERATIVI	(49.328.244)	(50.376.962)
<i>- di cui verso parti correlate</i>	<i>(12.420.605)</i>	<i>(13.751.553)</i>
<i>- di cui eventi non ricorrenti</i>	<i>(12.829.979)</i>	<i>(7.974.594)</i>
RISULTATO OPERATIVO	(31.689.270)	(22.950.597)
Risultato da partecipazioni, di cui	(155.161.148)	(283.919.995)
- dividendi	40.153.817	58.481.921
- utili su partecipazioni	5.857.557	8.241.778
- perdite su partecipazioni	(201.172.522)	(350.643.694)
<i>- di cui verso parti correlate</i>	<i>40.153.817</i>	<i>58.482.960</i>
<i>- di cui eventi non ricorrenti</i>	<i>1.234.568</i>	<i>22.380.634</i>
Proventi finanziari	22.482.616	23.976.572
<i>- di cui verso parti correlate</i>	<i>20.521.600</i>	<i>22.217.225</i>
Oneri finanziari	(55.539.441)	(33.411.214)
<i>- di cui verso parti correlate</i>	<i>(17.349.866)</i>	<i>(8.774.239)</i>
<i>- di cui eventi non ricorrenti</i>	<i>-</i>	<i>(89.236)</i>
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(219.906.243)	(316.305.234)
Imposte	5.910.252	4.791.410
<i>- di cui verso parti correlate</i>	<i>4.591.659</i>	<i>4.474.327</i>
(PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITÀ IN FUNZIONAMENTO	(213.995.991)	(311.513.824)
(PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(213.995.991)	(311.513.824)

VI. ANALISI DELLA COMPOSIZIONE DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO

Nelle tabelle che seguono si riporta la composizione dell'indebitamento finanziario netto consolidato, a breve e a medio/lungo termine rispettivamente della Società e del Gruppo Prelios, alla data del 31 dicembre 2012 (come risultante dal Progetto di Bilancio 2012) ⁽⁸⁾.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI PRELIOS S.p.A.

(in migliaia di euro)	31.12.2012	31.12.2011
ATTIVITÀ CORRENTI		
Altri crediti	52.460	54.769
– di cui verso parti correlate	52.460	54.769
Crediti finanziari	52.460	54.769
– verso imprese controllate	52.460	54.769
Disponibilità liquide	27.896	26.226
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI – A	80.356	80.995
PASSIVITÀ CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(207.384)	(119.593)
– di cui verso parti correlate	(83.487)	(89.485)
– verso imprese controllate	(68.543)	(88.663)
– verso joint venture	(1.438)	(822)
– verso altre parti correlate	(13.506)	–
– Debiti verso banche	(123.897)	(30.108)
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI – B	(207.384)	(119.593)
PASSIVITÀ NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(415.154)	(482.270)
– di cui verso parti correlate	(157.357)	(160.038)
– verso altre parti correlate	(157.357)	(160.038)
– Debiti verso banche	(257.797)	(322.232)
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI – C	(415.154)	(482.270)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (*) D = (A+B+C)	(542.182)	(520.868)

⁽⁷⁾ Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 ed in conformità con la Raccomandazione CESR del 10 febbraio 2005 "Raccomandazione per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi".

⁽⁸⁾ Si richiama inoltre quanto pubblicato in data 29 marzo 2013 dalla Società con riferimento ai dati aggiornati al 28 febbraio 2013, ai sensi dell'art. 114, comma 5, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA GRUPPO PRELIOS

(in migliaia di euro)	31.12.2012	31.12.2011
ATTIVITÀ CORRENTI		
Altri crediti	176	63
– di cui verso parti correlate	176	63
Crediti finanziari	176	63
– verso imprese <i>joint venture</i> e altre imprese Gruppo Prelios	176	63
Disponibilità liquide	45.090	37.684
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI – A	45.266	37.747
PASSIVITÀ CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(144.739)	(36.958)
– di cui verso parti correlate	(17.993)	(1.102)
– verso imprese <i>joint venture</i> e altre imprese Gruppo Prelios	(4.487)	(1.102)
– verso altre parti correlate	(13.506)	–
– Altri debiti finanziari	(2.057)	(2.661)
– Debiti verso banche	(124.591)	(30.855)
– Debiti verso altri finanziatori	(98)	(2.340)
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI – B	(144.739)	(36.958)
PASSIVITÀ NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(420.993)	(488.802)
– di cui verso parti correlate	(157.389)	(160.038)
– verso imprese <i>joint venture</i> e altre imprese Gruppo Prelios	(32)	–
– Debiti verso altre parti correlate	(157.357)	(160.038)
– Altri debiti finanziari	(627)	(642)
– Debiti verso banche	(262.977)	(328.122)
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI – C	(420.993)	(488.802)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (*) D = (A+B+C)	(520.466)	(488.013)

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

VII. INDICAZIONI GENERALI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE NELL'ESERCIZIO IN CORSO

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

Il Consiglio di Amministrazione ritiene – come detto in precedenza – che le azioni poste in essere e in corso di attuazione, attraverso il perfezionamento dell'Operazione, così come prospettata sulla base degli accordi sottoscritti e degli impegni assunti da tutti i soggetti coinvolti, come anche descritti nella presente Relazione, siano tali da consentire al Gruppo Prelios di operare in una situazione di continuità aziendale, grazie ai previsti rafforzamento patrimoniale, immissione di nuove risorse finanziarie e rimodulazione dei termini di rimborso dei finanziamenti esistenti, fornendo altresì – in una prospettiva evolutiva del contesto economico e di mercato – nuove prospettive di crescita e sviluppo. In sintesi si ricorda che l'Operazione prevede:

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

Tali assunzioni rappresentano, pertanto, l'elemento in base al quale è stato adottato il presupposto della continuità aziendale nella redazione della Relazione Finanziaria Annuale.

Dal punto di vista gestionale si ritiene che nell'esercizio 2013 la Società possa proseguire nella realizzazione di risultati operativi positivi sulla piattaforma di servizi, mentre il risultato netto del Gruppo potrebbe essere influenzato da fattori esogeni, con particolare riguardo alle valutazioni di esperti indipendenti relativamente a società di investimento immobiliare e fondi partecipati.

Dal punto di vista gestionale, coerentemente con la strategia di trasformazione in *puro gestore*, il Gruppo si propone, a far data dal 2014, essendo il 2013 anno di transizione interessato dalla chiusura dell'operazione di ristrutturazione e dalla definizione del progetto di riorganizzazione, i seguenti obiettivi:

- Risultato Operativo della Piattaforma di Gestione
 - 14/19 milioni di euro per l'anno 2014
 - 19/24 milioni di euro per l'anno 2015
 - 24/28 milioni di euro per l'anno 2016
- Posizione Finanziaria Netta
 - Inferiore a 400 milioni di euro per l'anno 2014
 - Inferiore a 350 milioni di euro per l'anno 2015
 - Inferiore a 200 milioni di euro per l'anno 2016

VIII. ESISTENZA DI CONSORZI DI GARANZIA E/O DI COLLOCAMENTO

(a) Aumento Riservato

Trattandosi di un aumento di capitale riservato a NewCo e non essendo le azioni di categoria B destinate alla quotazione, non sono previsti consorzi di garanzia e/o collocamento, né altre forme di collocamento.

Si segnala che, sulla base di quanto comunicato alla Società in data 27 marzo 2013 dai futuri soci di NewCo (segnatamente Feidos 11, P&C, Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A.) in merito al Term Sheet NewCo (di cui al precedente paragrafo I.B della presente Relazione, cui si rimanda), è prevista la costituzione e la capitalizzazione di NewCo ai fini dell'integrale sottoscrizione da parte di NewCo stessa dell'Aumento Riservato (pari a Euro 70 milioni circa), sulla base delle intese allo stato raggiunte con la Società nell'ambito dell'Operazione ai sensi del Term Sheet Finanziatori, nonché sulla base del Term Sheet NewCo e alle condizioni delle rispettive intese definite tra gli stessi soci di NewCo.

(b) Aumento in Opzione

Seppure non sia prevista la costituzione di consorzi di garanzia e/o di collocamento, si segnala che con separate comunicazioni pervenute entro la data del 26 marzo 2013, Camfin S.p.A., Assicurazioni Generali S.p.A., Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A., quali aderenti al Patto Prelios, hanno confermato il proprio impegno nei confronti della Società, subordinatamente ad alcune condizioni, tra cui l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte delle Autorità competenti, a sottoscrivere l'Aumento in Opzione per un importo complessivo di circa Euro 25 milioni.

Sulla base di quanto comunicato alla Società in relazione sia al Term Sheet Finanziatori sia al Term Sheet NewCo, è allo stato previsto che i

Finanziatori, dal canto loro, garantiscano la sottoscrizione di azioni offerte in opzione ed eventualmente rimaste inoprate, per un importo complessivo massimo di Euro 90 milioni, dei quali Euro 5 milioni mediante versamento in denaro (da parte di P&C, Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A.) e Euro 85 milioni mediante compensazione di una quota dei crediti vantati dai Finanziatori (*pro-quota* da parte di tutti i Finanziatori), ai sensi del Contratto di Finanziamento Club Deal e del Contratto di Finanziamento P&C, secondo i termini e le condizioni previste dalle relative intese che saranno riflesse negli accordi definitivi dell'Operazione.

(c) Convertendo e aumento a servizio

Seppure i termini e le condizioni del Convertendo saranno oggetto di separata deliberazione da parte del Consiglio di Amministrazione, così come i termini e le condizioni dell'aumento di capitale a servizio della conversione, a seguito del conferimento della relativa facoltà di emissione delle obbligazioni a conversione obbligatoria, si prevede che, sulla base del Term Sheet Finanziatori, il Convertendo verrà destinato alla sottoscrizione dei Finanziatori della Società nei termini indicati nel precedente paragrafo IV.(c) della presente Relazione.

IX. CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DELLE NUOVE AZIONI E RAPPORTO DI ASSEGNAZIONE

Come già segnalato, si ricorda che il Consiglio di Amministrazione della Società ha tenuto conto anche degli effetti dell'esecuzione dell'operazione di raggruppamento delle azioni previo annullamento di azioni ordinarie possedute dalla Società anche per consentire la quadratura complessiva dell'operazione senza riduzione del capitale sociale, nei termini di cui al paragrafo I della presente Relazione, ai fini della determinazione dei termini e delle condizioni degli aumenti di capitale di cui ai punti (a), (b) e (c) che seguono.

(a) Aumento Riservato

Il Consiglio di Amministrazione tenutosi in data 27 marzo 2013 ha approvato il prezzo di sottoscrizione pari ad Euro 0,5953 per ciascuna azione di categoria B (il "**Prezzo di Sottoscrizione**").

Il Prezzo di Sottoscrizione è stato determinato al termine delle negoziazioni con il potenziale investitore Feidos 11, protrattesi dalla iniziale manifestazione di interesse formulata da Feidos alla fine di agosto 2012 fino alla sottoscrizione dell'Accordo Quadro avvenuta nel mese di dicembre 2012. Infatti, nella citata manifestazione di interesse, era formulata una proposta di struttura dell'operazione societaria finalizzata al risanamento ed al riequilibrio della struttura finanziaria nonché al rafforzamento patrimoniale ed al rilancio industriale del gruppo Prelios, nell'ambito della quale era ipotizzato, quale termine di riferimento per le successive valutazioni, un *equity value pre-money* di Euro 50 milioni ⁽⁹⁾.

Al riguardo, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto conto delle caratteristiche e dei termini complessivi dell'Operazione, nel particolare contesto di mercato e della specifica situazione della Società, nell'ambito degli Accordi di Ristrutturazione e considerate le caratteristiche delle azioni di categoria B, sia con riferimento all'assenza del diritto di voto, sia in termini di effetto diluitivo (esclusivamente economico entro il termine della conversione in azioni ordinarie) nei confronti degli attuali Azionisti.

In particolare, quanto alle valutazioni circa il Prezzo di Sottoscrizione, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto conto dei seguenti elementi di contesto e considerazioni:

1. il valore dell'*equity pre-money* proposto dall'Investitore Industriale ha rappresentato un termine di riferimento ipotetico, assunto nell'ambito della transazione al fine di agevolare la stessa, procedendo con la negoziazione degli ulteriori, e parimenti rilevanti, elementi sui quali era necessario definire un accordo di reciproca soddisfazione per determinare una struttura dell'operazione che rispondesse complessivamente alle esigenze di Prelios ed alle finalità prospettate. Tale originaria ipotesi è stata confermata anche dopo la comunicazione dei dati al 30 settembre 2012 e rimane invariata anche a seguito della chiusura dei dati al 31 dicembre 2012. Inoltre, tale valore era comunque risultato più elevato rispetto alla manifestazione di interesse presentata da altro operatore che ha partecipato al ricordato processo competitivo di cui al paragrafo I.B della presente Relazione;
2. la situazione di difficoltà della Società conseguente ad un quadro congiunturale che si è confermato negativo in Italia ed alla perdurante debolezza del mercato immobiliare, che – oltre a risultati negativi di periodo per la Società – ha fatto emergere una situazione di insufficiente liquidità per fronteggiare gli impegni assunti nei confronti dei Finanziatori e l'esigenza quindi di acquisire nuove risorse finanziarie. In assenza del riequilibrio finanziario e del rafforzamento patrimoniale, elementi imprescindibili nell'ambito della negoziazione con l'Investitore Industriale, Prelios non sarebbe nella condizione di valorizzare al meglio i propri asset in una prospettiva di medio-lungo termine, come la congiuntura di mercato impone, ma si potrebbe trovare a dover agire come *forced seller* nel breve termine, privilegiando la generazione di cassa a scapito degli effettivi valori di mercato dei propri asset;
3. i progetti e le operazioni straordinarie, individuati e intrapresi nel corso del 2012 per la generazione di cassa in un momento di crisi del settore hanno confermato l'attuale incapacità del mercato di consentire un'adeguata valorizzazione nelle operazioni di cessione di singoli asset, confermando la necessità di un'operazione di rafforzamento di più ampio respiro che coinvolgesse anche la ricapitalizzazione della Società;
4. la conseguente necessità di ricercare e implementare in tempi rapidi – visto il protrarsi della situazione di crisi del mercato e la correlata difficoltà a generare flussi di cassa aggiuntivi attraverso la gestione caratteristica e/o la dismissione di asset – una soluzione complessi-

⁽⁹⁾ Valutazioni che, senza considerare la proposta operazione di raggruppamento azionario, rappresentano quindi un valore per azione pre-money pari a circa Euro 0,059.

va e di lungo periodo, che permettesse di far fronte ad un'esposizione finanziaria diventata superiore a quella ipotizzata nei piani industriali elaborati in precedenza e, quindi, non più in linea con gli impegni finanziari assunti, dovuta alla sopravvenuta impossibilità di realizzare a valori adeguati le operazioni straordinarie inizialmente previste nei piani di cassa, e consentisse quindi lo sviluppo delle attività di gestione e la graduale e piena valorizzazione degli attivi immobiliari;

5. l'individuazione di tale soluzione (riferita al punto 4. che precede) in un'operazione straordinaria – i cui termini sono stati definiti con il supporto degli *advisor* della Società – che fosse volta al rilancio industriale del Gruppo e prevedesse: (i) l'ingresso nel capitale di nuovi soci che apportassero oltre a nuove risorse finanziarie, anche competenze industriali e prospettive di sviluppo di nuovo *business*, per perseguire un più ampio progetto di rilancio del Gruppo e creare altresì le condizioni per un miglioramento nella capacità di generazione di nuovi flussi di cassa; (ii) il rafforzamento patrimoniale della Società; (iii) una significativa iniezione di liquidità; e (iv) il riequilibrio finanziario attraverso una rivisitazione dell'indebitamento complessivo di Gruppo;
6. le risultanze del processo competitivo attivato dalla Società con il supporto dei propri *advisor*, mediante un'attività strutturata di ricerca di soggetti potenzialmente interessati all'operazione straordinaria delineata, che ha condotto ad instaurare contatti con diversi operatori riconducibili a tre categorie: (i) cordate guidate da imprenditori nazionali; (ii) soggetti con progetti di integrazione industriale; e (iii) investitori finanziari/fondi di private *equity* italiani ed internazionali. In particolare, in esito a tale processo, sono state analizzate le possibili operazioni che si sono rivelate idonee allo scopo sopra descritto e concretizzatesi nella ricezione di due offerte aventi i requisiti richiesti, non limitati alla sola valutazione del capitale aziendale. Tali offerte sono state valutate sulla base dei seguenti principali elementi: (i) l'apporto di competenze industriali da parte del nuovo socio, aggiuntive rispetto a quelle già presenti nel Gruppo (in questo senso, il gruppo Feidos ed il *management* ad esso riferibile, rappresenta un operatore del settore immobiliare esperto e riconosciuto nel mercato italiano, con una dimostrata esperienza nello sviluppo del *business*, in grado di creare sinergie e ulteriormente valorizzare le attuali strutture e professionalità presenti nel gruppo Prelios); (ii) la struttura del capitale proposta, inclusa la revisione dell'indebitamento ai fini di ricondurlo ad un livello sostenibile; (iii) l'ammontare della ricapitalizzazione complessiva offerta; (iv) l'apporto di nuove risorse finanziarie per la Società; (v) la minore difficoltà di realizzazione dell'operazione prospettata, rispetto all'altra offerta che prevedeva anche l'integrazione industriale con altre società, oltre alla ricapitalizzazione e ristrutturazione del debito; (vi) il grado di completezza della proposta ed il numero di elementi da discutere; (vii) le tempistiche per il raggiungimento dell'accordo di rivisitazione della struttura del debito e per il completamento dell'operazione; e (viii) le preliminari valutazioni emerse dal confronto con i principali Finanziatori, in termini di maggiore disponibilità a supportare la struttura complessiva dell'operazione e, in particolare, in termini di rimodulazione del debito, così come prospettati da un'offerta rispetto all'altro;
7. le più generali valutazioni da parte dei Finanziatori e dei soci del Patto Prelios, coinvolti nello sviluppo delle varie attività e trattative nei limiti di quanto di rispettiva competenza, che hanno evidentemente interessi (allineati a quelli degli Azionisti) di massimizzazione del valore aziendale nel medio-lungo termine e che partecipano, quindi, direttamente al medesimo obiettivo di riequilibrio finanziario e rafforzamento patrimoniale, in un quadro di ragionevole coerenza di tali elementi, unitamente alla predetta valutazione economica, rispetto ai citati obiettivi;
8. la valutazione complessiva dell'operazione prospettata (nel particolare contesto di mercato e specifico di Prelios) tenendo conto – come detto – dell'esito del processo competitivo effettuato e del fatto che non sono risultate possibili, allo stato, operazioni alternative a quelle con Feidos realizzabili nei tempi necessari alla Società, per cui l'Operazione di cui alla presente Relazione, ove realizzata secondo i termini e le condizioni previsti, appare complessivamente funzionale agli obiettivi di risanamento di Prelios, fornendo alla stessa – in una prospettiva evolutiva del contesto economico e di mercato – nuove prospettive di crescita e sviluppo. Infatti, operazioni alternative a quella prospettata non avrebbero potuto prescindere dalla soddisfazione delle immediate e stringenti esigenze di cassa attraverso un processo di valorizzazione degli asset nel breve termine, che agendo come *forced seller* avrebbe fortemente penalizzato gli effettivi valori degli attivi sostenibili solo nel medio termine, limitando così le competenze e le professionalità esistenti in Prelios e rendendo difficoltosa la prospettiva di un rilancio industriale del Gruppo;
9. il fatto che il Prezzo di Sottoscrizione (pur essendo un elemento a supporto dell'offerta dell'Investitore Industriale) non ha costituito fattore fondamentale ai fini della decisione di procedere con l'operazione straordinaria prospettata. In proposito, si evidenzia che – ai fini della definizione degli elementi caratterizzanti del proposto aumento di capitale (di cui una parte riservato) e a fronte di un'offerta basata su un *equity value pre-money* pari a circa Euro 50 milioni, le ragioni dell'esclusione parziale dal diritto di opzione e della determinazione del prezzo mantengono una loro coerenza, dato il contesto generale dell'Operazione e tutto quanto sopra esplicitato, anche avuto riguardo ai valori patrimoniali della Società alla data di riferimento del 31 dicembre 2012 da cui risulta un patrimonio netto civilistico pari a circa Euro 4,6 milioni ed un patrimonio netto consolidato pari a circa Euro 80,4 milioni. Infatti, come detto, l'*equity value pre-money* proposto – ed al quale il Prezzo di Sottoscrizione risulta allineato – è solo parzialmente collegabile ad un effettivo apprezzamento dei valori dell'attivo del Gruppo, ma è da considerare unitariamente e strettamente correlato agli altri elementi strutturali e qualificanti dell'Operazione che, in considerazione dell'attuale stato di rigidità finanziaria e crisi aziendale, rappresentano un criterio rilevante e da cui non è possibile prescindere, nella logica dell'Operazione e per la continuità aziendale del Gruppo, benché non pienamente stimabile con modelli di valutazione economica;
10. con riferimento all'andamento delle quotazioni nell'ultimo semestre (media a un mese pari a Euro 0,0786 per azione e media a sei mesi pari a Euro 0,0825 per azione)⁽¹⁰⁾, ma soprattutto avuto riguardo all'andamento tendenziale della quotazione del titolo Prelios negli ultimi tre mesi successivi all'annuncio delle incertezze sulla continuità aziendale e precedenti all'annuncio della sottoscrizione dell'Accordo Quadro (-27,6%), il Prezzo di Sottoscrizione appare coerente rispetto ai casi recenti di aumento di capitale, rappresentando uno sconto

(10) *Medie calcolate avendo come riferimento la chiusura di Borsa di venerdì 22 marzo 2013, come riportato nella riunione del Consiglio di Amministrazione in data 27 marzo 2013, che ha approvato l'Operazione.*

del 18% rispetto alla quotazione del giorno di sottoscrizione e comunicazione al mercato dell'Accordo Quadro (pari a Euro 0,072). Successivamente, è ragionevole stimare che il mercato borsistico abbia registrato rialzi interpretabili come un apprezzamento, anche dei mercati finanziari, rispetto al valore dell'Operazione finalizzata al risanamento prospettato.

A conclusione di quanto sopra, tenendo conto di tutti gli elementi precedentemente valutati, non essendo realizzabili allo stato attuale possibili operazioni alternative, si ritiene che l'Operazione proposta da Feidos, realizzata secondo i termini e le condizioni in precedenza descritti, appaia funzionale con gli obiettivi di risanamento e riequilibrio dell'esposizione debitoria e della situazione patrimoniale del Gruppo. Pertanto, il Prezzo di Sottoscrizione determinato, tenendo in considerazione anche l'operazione di raggruppamento, in Euro 0,5953 per azione si ritiene adeguato alle circostanze e all'attuale situazione e valore del Gruppo Prelios.

La società incaricata della revisione contabile di Prelios, Reconta Ernst & Young S.p.A., esprimerà le proprie considerazioni nella relazione da redigersi ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 2441, comma 6, cod. civ., e all'art. 158 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

(b) Aumento in Opzione

Il Consiglio di Amministrazione tenutosi in data 27 marzo 2013 ha deliberato di proporre all'Assemblea che il prezzo di emissione delle nuove azioni ordinarie sia pari a Euro 0,5953 ciascuna (il "**Prezzo di Emissione**").

Nel determinare il Prezzo di Emissione che è pari al Prezzo di Sottoscrizione, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto conto – oltre che degli elementi e considerazioni descritti al precedente paragrafo IX.(a) – anche degli eventi da ultimo sopravvenuti che hanno inciso sulla situazione economico-patrimoniale della Società, dell'andamento del valore di mercato delle azioni Prelios nell'ultimo semestre, nonché della circostanza che le azioni rinvenienti dall'Aumento in Opzione sono oggetto di offerta a tutti gli attuali azionisti della Società.

Si evidenzia che il Prezzo di Emissione è stato determinato per le Azioni Ordinarie pari al Prezzo di Sottoscrizione delle Azioni di categoria B offerte per l'aumento di capitale riservato, nonostante queste ultime siano prive del diritto di voto e non siano destinate a quotazione, al fine di concedere a tutti gli Azionisti indistintamente la possibilità di partecipare all'Operazione evitando significativi effetti diluitivi e potendo così beneficiare dell'apporto dei valori non economici sopra rappresentati, realizzando al contempo l'obiettivo di mantenere un valore al proprio investimento tramite la realizzazione del piano di risanamento e ristrutturazione.

Il rapporto di assegnazione delle azioni rinvenienti dall'Aumento in Opzione è, alla data della presente Relazione, pari a 2,3 per ogni azione ordinaria della Società già in circolazione, tenuto anche conto del fatto che alle n. 1.788 azioni proprie eventualmente possedute dalla Società – a seguito del proposto raggruppamento, previo annullamento di n. 1.171.777 azioni delle complessive n. 1.189.662 attuali azioni proprie, anche per consentire la quadratura complessiva dell'operazione di raggruppamento, salvo l'eventuale uso anche delle residue 17.885 azioni proprie (*ante* raggruppamento) anche ai fini di agevolare la gestione dei resti – non spetta il diritto di opzione e, pertanto, la determinazione del rapporto di opzione deve tener conto dell'accrescimento relativo.

(c) Convertendo e aumento a servizio

Seppure la determinazione del prezzo di conversione del Convertendo sarà oggetto di separata deliberazione da parte del Consiglio di Amministrazione a seguito del conferimento della relativa facoltà di emissione, si prevede che, sulla base del Term Sheet Finanziatori e in esecuzione degli Accordi di Ristrutturazione, il prezzo della conversione del Convertendo sarà pari al maggiore tra (i) il Prezzo di Emissione (pari al Prezzo di Sottoscrizione e al Prezzo di Emissione) e (ii) la media dei prezzi di borsa delle azioni Prelios nel mese precedente la data di conversione.

Ove, come presumibile, tale criterio venisse confermato in sede di esecuzione della delega conferita al Consiglio, si ritiene che tale prezzo di sottoscrizione in sede di conversione sia, pertanto, congruo sulla base delle considerazioni sopra svolte in relazione al Prezzo di Sottoscrizione e al Prezzo di Emissione rispettivamente ai precedenti paragrafi IX.(a) e IX.(b). Al riguardo e in aggiunta alle considerazioni già svolte, si evidenzia anche come i meccanismi di eventuale conversione anticipata siano garanzia per la consistenza del patrimonio netto della Società e, inoltre, come la conversione obbligatoria (salva la *cash option*) consenta alla Società di diminuire la propria esposizione debitoria complessiva senza impatti di cassa negativi (in coerenza con la rigidità finanziaria attuale), a fronte comunque di una contenuta remunerazione dello strumento durante la vita dello stesso.

La società incaricata della revisione contabile della Società, Reconta Ernst & Young S.p.A., esprimerà le proprie considerazioni nella relazione da redigersi ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 2441, comma 6, cod. civ., e all'art. 158 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

X. AZIONISTI CHE HANNO MANIFESTATO LA DISPONIBILITÀ A SOTTOSCRIVERE LE AZIONI DI NUOVA EMISSIONE NONCHÉ GLI EVENTUALI DIRITTI DI OPZIONE NON ESERCITATI

(a) Aumento Riservato

Si rinvia a quanto descritto nel paragrafo VIII.(a) della presente Relazione.

(b) Aumento in Opzione

Si rinvia a quanto descritto nel paragrafo VIII.(b) della presente Relazione.

XI. PERIODO PREVISTO PER L'ESECUZIONE DELL'OPERAZIONE

(a) Aumento Riservato

In considerazione del fatto che l'Assemblea della Società per l'approvazione dell'Operazione è stata convocata per il giorno 8 maggio 2013, si prevede che l'esecuzione dell'Aumento Riservato possa avere avvio indicativamente nel periodo compreso tra giugno 2013 e luglio 2013 o comunque entro il termine di un anno dalla data della delibera, subordinatamente al realizzarsi delle condizioni previste negli accordi definitivi sottoscritti tra i soggetti partecipanti all'Operazione.

L'eventuale conversione delle azioni di categoria B oggetto dell'Aumento Riservato in azioni ordinarie avverrà al verificarsi delle condizioni concordate tra le parti per la conversione e riflesse nel nuovo Statuto di Prelios, ovvero in caso di trasferimento a terzi (che non siano già direttamente titolari di azioni di categoria B) o di lancio di un'offerta pubblica di acquisto e/o scambio (OPA e/o OPAS) sulle azioni di Prelios.

(b) Aumento in Opzione

Il perfezionamento dell'esecuzione dell'Aumento in Opzione è attualmente previsto, compatibilmente con l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte delle autorità regolamentari, indicativamente nel periodo compreso tra giugno 2013 e agosto 2013 o comunque entro il termine di un anno dalla data della delibera. Si ricorda che l'avvio dell'offerta in opzione delle nuove azioni potrà avvenire solo dopo la pubblicazione del relativo prospetto informativo, subordinatamente al nulla-osta rilasciato dalle competenti Autorità.

(c) Convertendo e aumento a servizio

Sulla base della facoltà di cui si propone l'attribuzione al Consiglio di Amministrazione, si prevede che l'emissione del Convertendo possa essere eseguita, sulla base degli Accordi di Ristrutturazione, previa deliberazione da parte del Consiglio di Amministrazione, successivamente all'esecuzione degli Aumenti di Capitale di cui a precedenti paragrafi XI.(a) e XI.(b) e che l'esecuzione del conseguente aumento di capitale a servizio della conversione sarà attuata secondo i termini, modalità e condizioni da meglio definirsi da parte del Consiglio di Amministrazione, comunque secondo quanto descritto nel paragrafo IV.(c) della presente Relazione, entro un periodo massimo complessivo di 10 (dieci) anni dalla data di emissione delle obbligazioni convenzionalmente concordata con efficacia a decorrere dal 1° gennaio 2013.

XII. DIRITTO DI GODIMENTO DELLE AZIONI

Le azioni ordinarie di nuova emissione rivenienti dall'Aumento in Opzione avranno godimento regolare e garantiranno ai loro possessori pari diritti rispetto alle azioni ordinarie Prelios già in circolazione al momento dell'emissione.

Le azioni di categoria B risultanti dall'Aumento Riservato sono azioni di categoria speciale prive di diritti di voto e non destinate alla quotazione; si convertono in azioni ordinarie (che saranno destinate alla quotazione), secondo quanto sarà previsto dal nuovo Statuto di Prelios, in caso di trasferimento a terzi o di lancio di un'offerta pubblica di acquisto e/o scambio (OPA e/o OPAS) sulle azioni di Prelios.

XIII. EFFETTI ECONOMICO-PATRIMONIALI E FINANZIARI PRO-FORMA

Considerato anche che, sulla base del Term Sheet Finanziatori che sarà riflesso negli Accordi di Ristrutturazione, l'efficacia della complessiva revisione della struttura di indebitamento finanziario della Società e della conseguente rimodulazione dell'esposizione debitoria è previsto che decorra dal 1° gennaio 2013, non si ritiene significativa una rappresentazione pro-forma rispetto all'esercizio 2012 degli effetti economico-patrimoniali e finanziari della complessiva operazione di risanamento e dei proposti Aumenti di Capitale di cui alla presente Relazione che si prevede allo stato possano essere eseguiti entro il corrente esercizio.

XIV. EFFETTI SUL VALORE UNITARIO DELLE AZIONI

L'esecuzione dell'Operazione e, in particolare, degli Aumenti di Capitale comporterà i seguenti effetti sul valore unitario delle azioni e sul valore di parità contabile.

	Numero di azioni emesse	Capitale sociale (€)	PN Prelios S.p.A.	Parità contabile (€ per azione)	PN Prelios S.p.A. (€ per azione)
31 dicembre 2012	841.171.777	218.877.613	4.552.089	0,2602	0,0054
Riduzione capitale sociale per perdite	841.171.777	4.881.623	4.552.089	0,0058	0,0054
Annullamento azioni ordinarie	840.000.000	4.881.623	4.552.089	0,0058	0,0054
Riduzione mediante raggruppamento 1:10	840.000.000	4.881.623	4.552.089	0,0581	0,0542
Post aumento di capitale in opzione	277.195.887	119.891.134	119.561.601	0,4325	0,4313
Post aumento di capitale riservato	394.793.383	189.896.223	189.567.390	0,4810	0,4802

Come evidenziato dalla tabella precedente, per effetto dell'operazione complessiva, il valore unitario delle azioni passerebbe da un valore di parità contabile di Euro 0,2602 alla data di riferimento del 31 dicembre 2012 (rispetto ad un valore di patrimonio netto civilistico per azione di Euro 0,0054 ed un valore di patrimonio netto consolidato per azione di Euro 0,0956 alla medesima data di riferimento) ad una parità contabile, post esecuzione degli Aumenti di Capitale, di Euro 0,4810 (rispetto ad un valore di patrimonio netto civilistico per azione di Euro 0,4802 ed un valore di patrimonio netto consolidato per azione di Euro 0,6723).

Nelle tabelle che seguono sono descritti, a meri fini illustrativi ed esemplificativi, i possibili effetti diluitivi dell'Operazione, in relazione sia al capitale economico sia al solo capitale votante, derivanti dall'esecuzione degli Aumenti di Capitale, sulla base delle principali assunzioni ed ipotesi indicate di seguito.

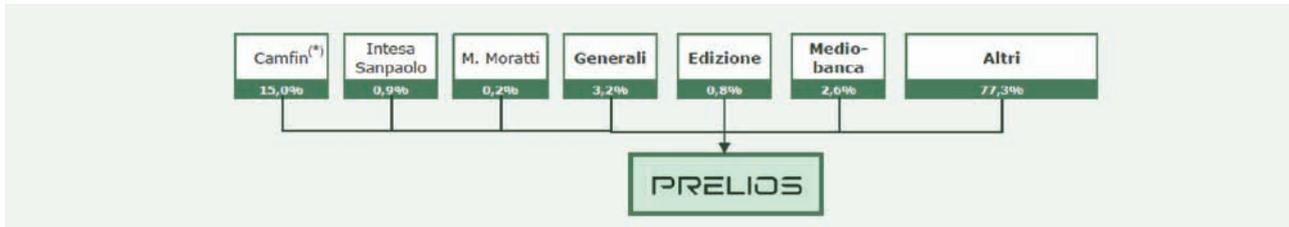
Si segnala, inoltre, che a seguito dell'esercizio della delega da parte del Consiglio di Amministrazione (di cui al punto 1.e) dell'ordine del giorno dell'Assemblea) per l'effettiva emissione del Convertendo nell'importo che sarà determinato e della conseguente conversione (alla scadenza del Convertendo stesso ovvero anticipatamente), gli effetti diluitivi della conversione varieranno in ragione, tra l'altro, oltre che delle tempistiche e dell'effettiva misura con cui si perverrà alla conversione (tenuto anche conto della *cash option* per il rimborso esercitabile da parte della Società), anche di quello che risulterà essere il prezzo di conversione alla relativa data.

[segue alla pagina successiva]

(a) TOTALE SOTTOSCRIZIONE DA PARTE DEL MERCATO ⁽¹¹⁾

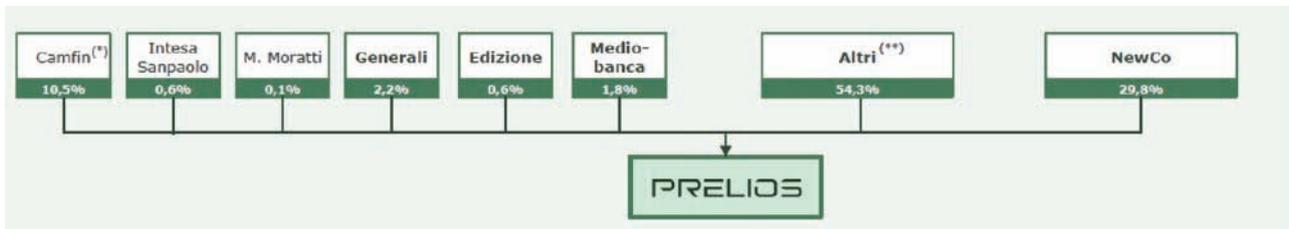
- **Azionariato post aumento di capitale:**

Capitale votante:



^(*) Include azioni fuori patto

Capitale economico:



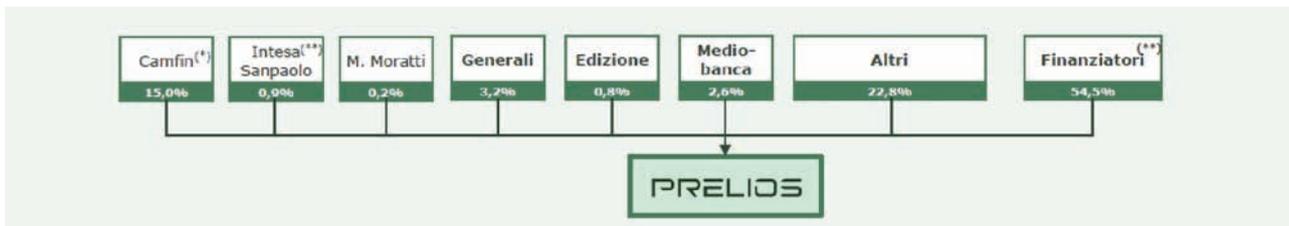
^(*) Include azioni fuori patto

^(**) Include azioni proprie

(b) ASSENZA DI SOTTOSCRIZIONE DA PARTE DEL MERCATO ⁽¹²⁾

- **Azionariato post aumento di capitale:**

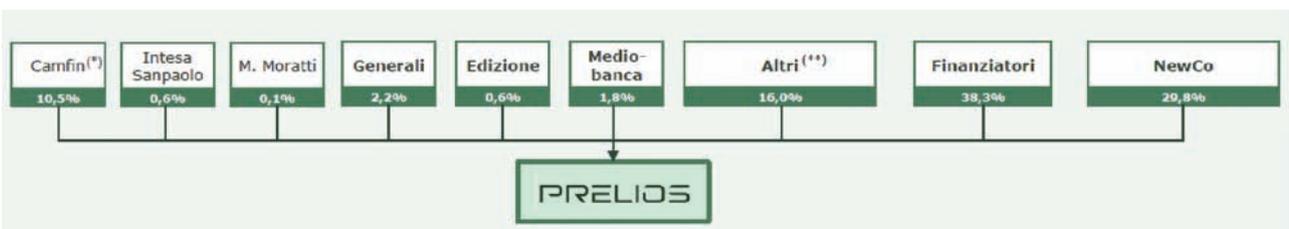
Capitale votante:



^(*) Include azioni fuori patto

^(**) Partecipazione complessiva di Intesa Sanpaolo pari a 7,1% post aumento di capitale

Capitale economico:



^(*) Include azioni fuori patto

^(**) Include azioni proprie

(11) Assumendo la integrale sottoscrizione dell'Aumento in Opzione da parte del mercato e di alcuni dei soci del vigente patto Prelios (per complessivi Euro 25 mln circa).

(12) Assumendo comunque la sottoscrizione dell'Aumento in Opzione da parte di alcuni dei soci del vigente patto Prelios (per complessivi Euro 25 mln circa).

XV. MODIFICHE STATUTARIE

In caso di approvazione da parte degli Azionisti delle proposte aventi ad oggetto il raggruppamento di azioni, la riduzione del capitale sociale e gli Aumenti di Capitale di cui alla presente Relazione, per le motivazioni in precedenza esposte, sarà necessaria la conseguente modifica degli articoli 5 e 6, nonché l'introduzione di un nuovo articolo 6-bis, nello Statuto della Società.

Inoltre, in considerazione delle modifiche legislative apportate all'art. 158 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 dal D.Lgs. 11 ottobre 2012, n. 184, si propone di rivedere la previsione contenuta nell'articolo 5.2 dello Statuto per renderla aderente alla nuova formulazione legislativa.

Si riporta di seguito l'esposizione a confronto del testo degli articoli 5 e 6 dello Statuto vigente e del testo del nuovo Statuto, incluso il testo del nuovo articolo 6-bis, di cui si propone l'adozione. Si riporta in evidenza nel testo vigente dello Statuto, mediante scrittura in corsivo e bar-rato, la parte che si intende eliminare o modificare e in grassetto, nel testo proposto, la variazione che si intende apportare e, conseguentemente, il testo del nuovo Statuto che sarà adottato dalla Società a seguito della delibera assembleare.

Si ricorda che le azioni di categoria B, che saranno emesse in esecuzione dell'Aumento Riservato, avranno le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie, ma non attribuiranno ai loro titolari alcun diritto di voto. Tali azioni si convertono in azioni ordinarie, nel rapporto di un'azione ordinaria per ogni azione di categoria B, ai termini e alle condizioni indicate nella presente Relazione. Inoltre, per le azioni di categoria B non sarà richiesta l'ammissione a quotazione, mentre, all'atto della conversione delle stesse in azioni ordinarie, si procederà alla quotazione di queste ultime, al pari delle azioni ordinarie attualmente emesse, così come previsto dagli accordi in relazione all'Operazione.

TESTO VIGENTE

CAPITALE SOCIALE E AZIONI

Articolo 5

5.1 Il capitale sociale sottoscritto e versato è pari a euro *218.877.613,14* (~~duecentodiciottomilioniottocentosettanta-settesecentotredici virgola quattordici~~) diviso in n. *841.171.777* (~~ottocentoquarantunomilioni centosettantunomila settesecentosettantasette~~) azioni prive di valore nominale.
5.2 Nelle deliberazioni di aumento di capitale sociale a pagamento, il diritto di opzione può essere escluso nella misura massima del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione *della società incaricata della revisione legale.*

TESTO PROPOSTO

CAPITALE SOCIALE E AZIONI

Articolo 5

5.1 Il capitale sociale sottoscritto e versato è pari a euro **[•] ([•])** suddiviso in n. **[•] azioni ordinarie** prive di valore nominale.
L'assemblea straordinaria del [•] ha deliberato di approvare:
(i) un aumento di capitale a pagamento e in via inscindibile per un importo complessivo di Euro 70.005.789,37 (settantamilionicinquemilasettecentottantatanevirgola trentasette), con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., come modificato dal D.Lgs. 11 ottobre 2012, n. 184, mediante emissione di n. 117.597.496 (centodiciasettemilioni cinquecentonovantasettemilaquattrocentonovantasei) azioni di categoria B ("Azioni di Categoria B"), convertibili in azioni ordinarie, ad un prezzo di sottoscrizione di Euro 0,5953 (zero virgola cinquemilanovecentocinquante) per azione, da eseguirsi entro il [•];
(ii) un aumento di capitale a pagamento, scindibile, dell'importo complessivo massimo di Euro 115.009.511,53 (centoquindicimilioni novemilacinquecentoundici virgola cinquantatre) mediante emissione di massime n. 193.195.887 (centonovantatremilioni centonovantacinquemilaottocentotantasette) azioni ordinarie, ad un prezzo di sottoscrizione per azione di Euro 0,5953 (zero virgola cinquemilanovecentocinquante), aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione da offrire in opzione agli aventi diritto. Tale aumento è da eseguirsi entro il [•]; e
(iii) ai sensi dell'art. 2420-ter, comma 2, cod. civ., l'attribuzione al consiglio di amministrazione della facoltà di emettere per un ammontare massimo pari a nominali Euro 269.000.000,00 (duecentosessantanovemilioni virgola zero), obbligazioni a conversione obbligatoria (prestito obbligazionario convertendo) in azioni ordinarie e/o in Azioni di Categoria B, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., con conseguente aumento del capitale sociale, in via scindibile, per massimi Euro 297.644.375,01 (duecentonovantasettemilioni seicentoquarantatremilatrecentosettantacinquevirgola zero uno), a servizio della conversione dello strumento finanziario, da attuarsi mediante emissione di massime n. 499.990.551 (quattrocentonovantanovemilioni novecentonovantamila cinquecentocinquante) azioni ordinarie e massime n. 144.678.117 (centoquarantaquattromilioni seicentotantottomila centodiciasette) Azioni di Categoria B,

Articolo 6

6.1 Le azioni ~~sono ordinarie e nominative~~.

6.2 La società può aumentare il capitale sociale anche mediante conferimenti diversi dal denaro e può emettere categorie di azioni fornite di particolari diritti, nei limiti di quanto consentito dalla normativa pro-tempore vigente.

6.3 L'eventuale introduzione o rimozione di vincoli alla circolazione dei titoli azionari non attribuisce diritto di recesso ai soci che non hanno concorso all'approvazione della relativa deliberazione.

azioni prive del valore nominale, godimento regolare, aventi le stesse caratteristiche rispettivamente delle azioni ordinarie e delle Azioni di Categoria B in circolazione alla data di emissione, da porre a servizio esclusivo della conversione obbligatoria, facoltà da esercitarsi una volta eseguito l'aumento di capitale di cui ai precedenti punti (i) e (ii) e comunque entro un periodo massimo di un anno dalla data della deliberazione, con facoltà ulteriore per il consiglio di amministrazione di stabilire tutti i termini e le condizioni del prestito obbligazionario convertendo, così come dell'aumento di capitale a servizio della conversione obbligatoria.

A seguito dell'esecuzione degli aumenti di capitale di cui precedenti punti (i) e (ii), nonché dell'esercizio della delega di cui al punto (iii), il consiglio di amministrazione è delegato a procedere ad ogni formalità conseguente, ivi incluso l'aggiornamento dello statuto sociale ed il conseguente deposito presso il Registro delle Imprese.

5.2 Nelle deliberazioni di aumento di capitale sociale a pagamento, il diritto di opzione può essere escluso nella misura massima del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione **redatta da un revisore legale o da una società di revisione legale**.

Articolo 6

6.1 **Le azioni sono nominative e indivisibili.** Le azioni sono **prive di valore nominale e sono emesse in regime di dematerializzazione**.

6.2 **Le azioni ordinarie godono di tutti i diritti espressamente riconosciuti alle stesse dalla legge e dal presente statuto. Le Azioni di Categoria B hanno le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie ma non attribuiscono ai loro titolari alcun diritto di voto.** Tali Azioni di Categoria B si convertono in azioni ordinarie, nel rapporto di un'azione ordinaria per ogni Azione di Categoria B, in caso di trasferimento di cui al successivo art. 6-bis o di lancio di un'offerta pubblica di acquisto e/o scambio sulle azioni della società.

6.3 La società può aumentare il capitale sociale anche mediante conferimenti diversi dal denaro e può emettere categorie di azioni fornite di particolari diritti, nei limiti di quanto consentito dalla normativa pro-tempore vigente.

6.4 L'eventuale introduzione o rimozione di vincoli alla circolazione dei titoli azionari non attribuisce diritto di recesso ai soci che non hanno concorso all'approvazione della relativa deliberazione.

Articolo 6-bis

6-bis.1 **Le azioni ordinarie e le Azioni di Categoria B sono liberamente trasferibili, salvo quanto previsto al presente articolo 6-bis.**

6-bis.2 **In caso di trasferimento delle Azioni di Categoria B a favore di soggetti che non siano già direttamente titolari di Azioni di Categoria B, il trasferimento comporterà la conversione automatica di tali Azioni di Categoria B oggetto del trasferimento in azioni ordinarie della società come previsto dal paragrafo 6.2 che precede. A tale conversione, invece, non si farà luogo in caso di trasferimento a favore di soggetti direttamente o indirettamente controllati da soggetti già titolari di Azioni di Categoria B.**

6-bis.3 **Per trasferimento si intende ogni atto su base volontaria o coattiva, sia a titolo oneroso sia a titolo gratuito, *inter vivos* o *mortis causa*, sotto qualsiasi forma realizzato e/o qualunque fatto dal quale consegua, direttamente o indirettamente, il trasferimento, la costituzione e/o la cessione del diritto di proprietà delle azioni ordinarie e/o le Azioni di Categoria B, ivi compresi eventuali strumenti convertibili in azioni ordinarie e in Azioni di Categoria B, i diritti di opzione e/o diritti di acquisto e/o di sottoscrizione di azioni ordinarie e di Azioni**

di Categoria B e di strumenti convertibili in azioni ordinarie e in Azioni di Categoria B eventualmente spettanti ai titolari delle stesse.

6-bis.4 A seguito della conversione delle Azioni di Categoria B in azioni ordinarie, il consiglio di amministrazione è delegato a procedere ad ogni formalità conseguente, ivi incluso l'aggiornamento dello statuto sociale ed il conseguente deposito presso il Registro delle Imprese.

Il Consiglio di Amministrazione non ritiene che le modifiche statutarie sopra descritte comportino per gli Azionisti di Prelios l'insorgere del diritto di recesso di cui all'articolo 2437 del codice civile.

* * * *

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE IN MERITO ALL'ARGOMENTO
AL PUNTO 1 DELL'ORDINE DEL GIORNO DI PARTE STRAORDINARIA
DELL'ASSEMBLEA CONVOCATA PER IL GIORNO 8 MAGGIO 2013**

Signori Azionisti,

in considerazione di quanto esposto nella presente Relazione, qualora concordiate con quanto precede, Vi invitiamo ad assumere la seguente delibera nei suoi singoli punti che saranno messi in votazione singolarmente secondo l'ordine riportato:

DELIBERA

1. di raggruppare le azioni ordinarie secondo il rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria, priva di valore nominale, godimento regolare, ogni n. 10 azioni ordinarie Prelios S.p.A. possedute, previo annullamento, anche per la quadratura complessiva dell'operazione di raggruppamento, di n. 1.171.777 azioni ordinarie detenute Prelios S.p.A., senza riduzione del capitale sociale;
2. di procedere alla copertura della perdita pari a Euro 213.995.990,64 risultante dal bilancio di esercizio di Prelios S.p.A. al 31 dicembre 2012, mediante riduzione per un corrispondente importo del capitale sociale, che si riduce pertanto da Euro 218.877.613,14 a Euro 4.881.622,50, senza annullamento di azioni;
3. di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in via inscindibile, per un importo complessivo di Euro 70.005.789,37 riservato a una società veicolo – partecipata da Feidos 11 S.p.A., Pirelli & C. S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. – e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., mediante emissione di n. 117.597.496 azioni di categoria B, convertibili in azioni ordinarie, ad un prezzo di sottoscrizione di Euro 0,5953 per azione, da sottoscrivere in denaro e da eseguirsi entro il termine di un anno dalla data della delibera. Le azioni di categoria B sono prive di diritti di voto e non sono destinate alla quotazione;
4. di aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile, per un importo complessivo massimo di Euro 115.009.511,53 da offrirsi in opzione a tutti gli azionisti della Società, ai sensi dell'art. 2441, comma 1, cod. civ., mediante emissione di massime n. 193.195.887 azioni ordinarie, ad un prezzo di sottoscrizione per azione di Euro 0,5953, che avranno godimento regolare e caratteristiche identiche a quelle delle azioni in circolazione al momento della loro emissione. Tale aumento in opzione, da sottoscrivere in denaro ovvero eventualmente anche mediante compensazione o rinuncia di crediti vantati nei confronti della Società, è da eseguirsi entro il termine di un anno dalla data della delibera;
5. di attribuire al Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2420-ter, comma 2, cod. civ. della facoltà di emettere per un ammontare massimo pari a nominali Euro 269.000.000,00, obbligazioni a conversione obbligatoria (obbligazioni convertende) in azioni ordinarie e/o in azioni di categoria B, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., con conseguente aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione, in via scindibile, per massimi Euro 297.644.375,01, da attuarsi mediante emissione di massime n. 499.990.551 azioni ordinarie e massime n. 144.678.117 azioni di categoria B, azioni prive del valore nominale, godimento regolare, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione alla data di emissione, facoltà da esercitarsi una volta eseguito l'aumento di capitale di cui ai precedenti punti (i) e (ii) e comunque entro un periodo massimo di un anno dalla data della deliberazione, con facoltà ulteriore per il Consiglio di Amministrazione di stabilire tutti i termini e le condizioni del prestito obbligazionario convertendo, così come dell'aumento di capitale a servizio della conversione obbligatoria;
6. di modificare conseguentemente gli articoli 5 e 6 e introdurre un nuovo articolo 6-bis nello Statuto Sociale come segue:

Articolo 6

6.1 Le azioni *sono ordinario e nominative*.

6.2 La società può aumentare il capitale sociale anche mediante conferimenti diversi dal denaro e può emettere categorie di azioni fornite di particolari diritti, nei limiti di quanto consentito dalla normativa pro-tempore vigente.

6.3 L'eventuale introduzione o rimozione di vincoli alla circolazione dei titoli azionari non attribuisce diritto di recesso ai soci che non hanno concorso all'approvazione della relativa deliberazione.

sia confermato in apposita relazione **redatta da un revisore legale o da una società di revisione legale**.

Articolo 6

6.1 Le azioni sono **nominative e indivisibili**. Le azioni sono **prive di valore nominale e sono emesse in regime di dematerializzazione**.

6.2 Le azioni ordinarie godono di tutti i diritti espressamente riconosciuti alle stesse dalla legge e dal presente statuto. Le Azioni di Categoria B hanno le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie ma non attribuiscono ai loro titolari alcun diritto di voto. Tali Azioni di Categoria B si convertono in azioni ordinarie, nel rapporto di un'azione ordinaria per ogni Azione di Categoria B, in caso di trasferimento di cui al successivo art. 6-bis o di lancio di un'offerta pubblica di acquisto e/o scambio sulle azioni della società.

6.3 La società può aumentare il capitale sociale anche mediante conferimenti diversi dal denaro e può emettere categorie di azioni fornite di particolari diritti, nei limiti di quanto consentito dalla normativa pro-tempore vigente.

6.4 L'eventuale introduzione o rimozione di vincoli alla circolazione dei titoli azionari non attribuisce diritto di recesso ai soci che non hanno concorso all'approvazione della relativa deliberazione.

Articolo 6-bis

6-bis.1 Le azioni ordinarie e le Azioni di Categoria B sono liberamente trasferibili, salvo quanto previsto al presente articolo 6-bis.

6-bis.2 In caso di trasferimento delle Azioni di Categoria B a favore di soggetti che non siano già direttamente titolari di Azioni di Categoria B, il trasferimento comporterà la conversione automatica di tali Azioni di Categoria B oggetto del trasferimento in azioni ordinarie della società come previsto dal paragrafo 6.2 che precede. A tale conversione, invece, non si farà luogo in caso di trasferimento a favore di soggetti direttamente o indirettamente controllati da soggetti già titolari di Azioni di Categoria B.

6-bis.3 Per trasferimento si intende ogni atto su base volontaria o coattiva, sia a titolo oneroso sia a titolo gratuito, *inter vivos o mortis causa*, sotto qualsiasi forma realizzato e/o qualunque fatto dal quale consegua, direttamente o indirettamente, il trasferimento, la costituzione e/o la cessione del diritto di proprietà delle azioni ordinarie e/o le Azioni di Categoria B, ivi compresi eventuali strumenti convertibili in azioni ordinarie e in Azioni di Categoria B, i diritti di opzione e/o diritti di acquisto e/o di sottoscrizione di azioni ordinarie e di Azioni di Categoria B e di strumenti convertibili in azioni ordinarie e in Azioni di Categoria B eventualmente spettanti ai titolari delle stesse.

6-bis.4 A seguito della conversione delle Azioni di Categoria B in azioni ordinarie, il consiglio di amministrazione è delegato a procedere ad ogni formalità conseguente, ivi incluso l'aggiornamento dello statuto sociale ed il conseguente deposito presso il Registro delle Imprese.

7. di attribuire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampia facoltà per stabilire le modalità, i termini e le condizioni dell'emissione delle obbligazioni a conversione obbligatoria e del conseguente aumento di capitale (di cui al precedente punto 5) ivi incluso, tra l'altro, il potere di determinare, anche sulla base degli accordi con i finanziatori della Società, il prezzo di conversione, gli eventi e le modalità di conversione, anche anticipata, in azioni ordinarie e/o in azioni di categoria B (ovvero solo in azioni ordinarie qualora, entro la data della conversione le azioni di categoria B siano state convertite in azioni ordinarie), le modalità di eventuale aggiustamento del prezzo di conversione, nonché ogni altro elemento, termine e condizione dell'emissione e delle obbligazioni convertende stesse e del conseguente aumento del capitale a servizio;
8. di conferire al Consiglio di Amministrazione e per esso al Presidente e all'Amministratore Delegato *pro tempore* in carica, anche in via disgiunta fra loro, ogni e qualsiasi potere e facoltà per dare esecuzione alle delibere che precedono e per adempiere ad ogni atto e/o formalità necessari a che le medesime siano iscritte nel Registro delle Imprese e, in particolare, (i) per dare esecuzione alle operazioni di raggruppamento, previo annullamento di parte delle attuali azioni proprie anche per consentire la quadratura complessiva dell'operazione ed eventuale vendita delle residue azioni proprie anche al fine di agevolare la gestione dei resti, senza riduzione del capitale sociale, stabilendo anche di concerto con le Autorità competenti le relative tempistiche e modalità, (ii) per dare esecuzione alla riduzione del capitale sociale per copertura delle perdite (ove possibile in sostanziale contestualità con l'esecuzione delle operazioni di raggruppamento) e (iii) per dare esecuzione ai deliberati aumenti di capitale, tenuto anche conto dell'accrescimento derivante dalla mancata spettanza dei diritti di opzione alle azioni proprie eventualmente ancora detenute a seguito delle operazioni di raggruppamento e secondo le caratteristiche definite ai sensi dei precedenti punti 3 e 4 (nonché, al verificarsi delle condizioni, dell'aumento di capitale a servizio della conversione di cui al precedente punto 5), con tutte le facoltà occorrenti per il compimento di ogni atto necessario o incombente e con espressa facoltà, tra l'altro, di provvedere a quanto necessario od opportuno per l'attuazione degli stessi, nei termini di legge e sulla base degli accordi sottoscritti dalla società, ed in particolare per stabilire i termini per l'offerta in borsa dei diritti inoptati nonché per collocare anche presso terzi le azioni che risultassero non sottoscritte dopo l'offerta in borsa e predisporre e presentare ogni e qualsiasi documento richiesto ai fini dell'operazione deliberata, ivi compresi, a titolo esemplificativo, la documentazione di offerta, i documenti informativi e il/i prospetto/i informativo/i ovvero istanze e/o domande di autorizzazione o esenzione alle competenti Autorità;
9. di autorizzare il Presidente e l'Amministratore Delegato *pro tempore* in carica, anche in via disgiunta fra loro, a depositare e pubblicare, ai sensi di legge, di volta in volta, il testo degli articoli modificati dello statuto sociale, aggiornato con le variazioni apportate con la presente delibera ed a seguito della relativa esecuzione della stessa;
10. di autorizzare il Presidente e l'Amministratore Delegato *pro tempore* in carica, anche in via disgiunta fra loro, a compiere quanto necessario ed opportuno ad ottenere l'approvazione di legge alle predette deliberazioni con facoltà di accettare ed introdurre nelle stesse qualsiasi modificazione e/o integrazione di carattere formale e non sostanziale che risultasse necessaria in sede di iscrizione o comunque richiesta dalle autorità.

* * * *

* *

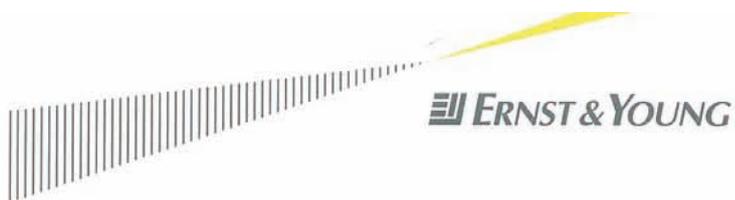
DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Prelios S.p.A., Dott. Angelo Cattaneo, dichiara – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 – che l'informativa contabile contenuta nella presente Relazione degli Amministratori corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili della Società.

Firmato
Dott. Angelo Cattaneo
(Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari)

ALLEGATI

- A. Parere rilasciato da Reconta Ernst & Young S.p.A., società incaricata della revisione contabile di Prelios, ai sensi dell'art. 2441, comma 6, cod. civ., e dell'art. 158 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.



Prelios S.p.A.

**Parere della società di revisione
sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni
per l'aumento di capitale sociale con esclusione del diritto di opzione
(Art. 158 D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58)**



Reconta Ernst & Young S.p.A.
Via della Chiusa, 2
20123 Milano
Tel. (+39) 02 722121
Fax (+39) 02 72212037
www.ey.com

Parere della società' di revisione
sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni
per l'aumento di capitale sociale con esclusione del diritto di opzione
(Art. 158 D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58)

Al Consiglio di Amministrazione di
Prelios S.p.A.

1. Motivo, oggetto e natura dell'incarico

Ai sensi dell'art. 158, primo comma del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, abbiamo ricevuto da Prelios S.p.A. ("Prelios", la "Società" o la "Capogruppo") comunicazione dell'avvenuta delibera da parte del Consiglio di Amministrazione del 27 marzo 2013 della proposta di più operazioni di aumento di capitale sociale, di cui una ai sensi dell'art. 2441, quinto comma, del Codice Civile, accompagnata dall'apposita relazione degli Amministratori approvata nell'ambito della medesima riunione consiliare (la "Relazione degli Amministratori"), che:

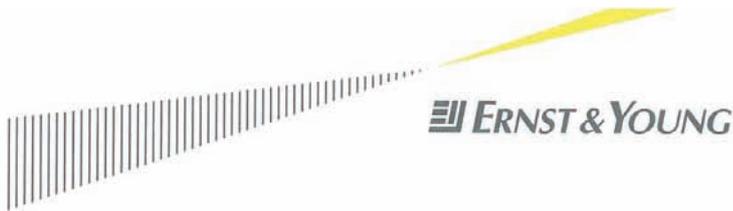
- i) illustra e giustifica l'esclusione del diritto d'opzione indicando i criteri adottati dagli Amministratori per la determinazione del prezzo di emissione delle azioni;
- ii) si colloca nell'ambito di un'operazione (l'"Operazione"), finalizzata al raggiungimento del riequilibrio finanziario della Società e del gruppo (il "Gruppo" o il "Gruppo Prelios"), tramite il complessivo rafforzamento patrimoniale della Società e la ristrutturazione del debito della Capogruppo nei confronti del pool di banche finanziatrici (le "Banche") e di Pirelli & C. S.p.A. ("Pirelli") (congiuntamente, i "Finanziatori");
- iii) prevede al suo interno una operazione di aumento di capitale sociale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quinto comma, del Codice Civile, che dovrà essere sottoposta all'approvazione dell'Assemblea Straordinaria degli Azionisti convocata per il giorno 8 maggio 2013.

La proposta inclusa nella Relazione degli Amministratori comprende un'operazione di aumento di capitale sociale a pagamento, in via inscindibile, riservato a una società veicolo ("Newco"), partecipata da Feidos 11 S.p.A. ("Feidos"), Pirelli, Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A., con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quinto comma, del Codice Civile, mediante emissione di n. 117.597.496 azioni di categoria B, convertibili in azioni ordinarie, a un prezzo di emissione di Euro 0,5953 per azione, per un importo complessivo di Euro 70.005.789,37 (l'"Aumento Riservato").

Quale società di revisione contabile, peraltro già incaricati della revisione legale dei conti della Società, siamo stati incaricati, in considerazione delle caratteristiche della suddetta operazione di aumento di capitale, di esprimere, ai sensi dell'art. 158 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, il nostro parere sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni.
Al fine di fornire agli Azionisti informazioni sulle modalità di determinazione del prezzo effettivo di emissione delle azioni, la presente relazione riporta i criteri utilizzati per la determinazione del

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sede Legale: 00198 Roma - Via Po, 32
Capitale Sociale € 1.402.500,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma
Codice Fiscale e numero di iscrizione 00434000584
P.I. 00891231003
Iscritta all'Albo Revisori Contabili al n. 70945 Pubblicato sulla G.U.
Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Consob al progressivo n. 2 delibera n.10831 del 16/7/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited



prezzo stesso ed una valutazione sull'adeguatezza dei metodi utilizzati sotto il profilo della ragionevolezza e non arbitrarietà.

Nell'esaminare i criteri adottati dagli Amministratori per la determinazione del prezzo di emissione delle azioni, non abbiamo effettuato una valutazione economica della Società.

2. Sintesi dell'Operazione

L'Operazione, come meglio descritta nella Relazione degli Amministratori, prevede un complessivo rafforzamento patrimoniale della Società da realizzarsi attraverso quanto segue:

- (a) l'Aumento Riservato di capitale, sopra descritto, da realizzare, mediante sottoscrizione in denaro, di azioni di categoria B per circa Euro 70 milioni da parte di Newco, veicolo societario partecipato da Pirelli, Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A., già finanziatori della Società, e da Feidos, identificato quale investitore industriale (l'"**Investitore Industriale**"), al termine del processo di selezione nel seguito descritto. Rispetto alle azioni ordinarie della Società, le azioni di categoria B sono prive dei diritti di voto e non sono destinate alla quotazione su alcun mercato regolamentato; inoltre, tali azioni, secondo quanto sarà previsto dal nuovo Statuto Sociale di Prelios, si potranno convertire in azioni ordinarie (destinate alla quotazione), nel rapporto di una nuova azione ordinaria per ciascuna azione di categoria B, in caso di trasferimento delle azioni di categoria B a terzi (che non siano già direttamente titolari di azioni di categoria B) ovvero in caso di lancio di un'offerta pubblica di acquisto e/o scambio (OPA e/o OPAS) sulle azioni Prelios (le "**Azioni di Categoria B**");
- (b) un aumento di capitale a pagamento (l'"**Aumento in Opzione**"), scindibile, dell'importo complessivo massimo di circa Euro 115 milioni da offrirsi in opzione agli azionisti della Società, ai sensi dell'art. 2441, primo comma, del Codice Civile, mediante emissione di massime n. 193.195.887 azioni ordinarie, ad un prezzo di emissione per azione di Euro 0,5953, che avranno godimento regolare e caratteristiche identiche a quelle delle azioni ordinarie in circolazione al momento della loro emissione; tale aumento è garantito come descritto nel seguito;
- (c) l'attribuzione al Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2420-ter, secondo comma, del Codice Civile della facoltà di emettere per un ammontare massimo pari a nominali Euro 269 milioni, obbligazioni a conversione obbligatoria (il "**Convertendo**") in azioni ordinarie e/o in Azioni di Categoria B, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quinto comma, del Codice Civile, con conseguente aumento del capitale sociale, in via scindibile, per massimi Euro 297,6 milioni circa, per effetto dei maturandi interessi, da porre a servizio della conversione delle obbligazioni e che potrà essere eseguito entro un periodo massimo di sette anni, salva estensione di ulteriori tre anni, dall'emissione del Convertendo. Tale facoltà potrà essere esercitata una volta eseguiti gli aumenti di capitale di cui ai punti precedenti e comunque entro un periodo massimo di un anno dalla data della deliberazione, con facoltà ulteriore per il Consiglio di Amministrazione di stabilire il tasso e la durata dello strumento, nonché tutte le altre condizioni dello stesso sulla base degli accordi di ristrutturazione con i finanziatori della Società (gli "**Accordi di Ristrutturazione**") cui tali strumenti saranno offerti, come detto, in esclusione del diritto di opzione.



Con riferimento all'Aumento in Opzione, con separate comunicazioni pervenute entro la data del 26 marzo 2013, Camfin S.p.A., Assicurazioni Generali S.p.A., Mediobanca - Banca di Credito Finanziario S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A., quali aderenti al patto di sindacato relativo a Prelios attualmente vigente (il "Patto Prelios"), hanno confermato il proprio impegno nei confronti della Società, subordinatamente ad alcune condizioni, tra cui l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte delle Autorità competenti, a sottoscrivere l'Aumento in Opzione per un importo complessivo di circa Euro 25 milioni.

Sulla base di quanto comunicato alla Società, è previsto che i Finanziatori garantiscano la sottoscrizione di azioni offerte in opzione ed eventualmente rimaste inopstate, per un importo complessivo massimo di Euro 90 milioni, dei quali Euro 5 milioni mediante versamento in denaro (da parte di Pirelli, Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A.) e Euro 85 milioni mediante compensazione di una quota dei crediti vantati dagli stessi Finanziatori (pro-quota da parte di tutti i Finanziatori).

Nel caso di conversione parziale od anche in caso di nessuna conversione in presenza di un'integrale sottoscrizione dell'Aumento in Opzione da parte del mercato, una quota del 50% della parte liberata in denaro dei predetti Euro 85 milioni di Aumento in Opzione sarà destinato al rimborso del debito finanziario complessivo al 31 dicembre 2012, fermo restando un livello di indebitamento *super senior* e *senior* pari a complessivi Euro 250 milioni come di seguito descritto, con conseguente variazione della quota destinata al Convertendo.

Oltre alla ricapitalizzazione, l'Operazione include anche una rimodulazione del debito finanziario della Capogruppo secondo gli accordi formalizzati in un *term sheet* sottoscritto dalla Società e dai Finanziatori (il "Term Sheet Finanziatori") che prevede, a decorrere da 1° gennaio 2013, il mantenimento di Euro 250 milioni di debito finanziario da rimborsare per cassa, suddiviso tra una parte *super senior* (Euro 50 milioni) e una parte *senior* (Euro 200 milioni).

Il finanziamento *super senior* presenterà i seguenti principali termini e condizioni:

- scadenza a 5 anni, *bullet*;
- oneri finanziari semestrali *cash* ad un tasso *all-in* pari al 4,0%;
- eliminazione dei *covenant* finanziari.

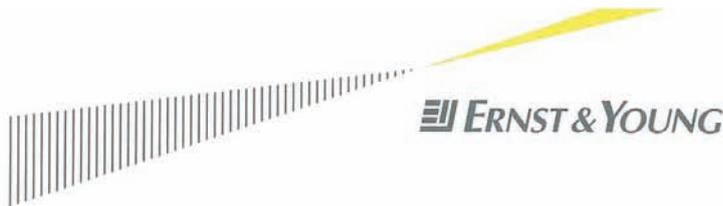
Il finanziamento *senior* presenterà i seguenti principali termini e condizioni:

- scadenza a 6 anni, *bullet*;
- oneri finanziari capitalizzati ad un tasso *all-in* pari al 3,0% per i primi 4 anni e, successivamente, *step-up* a mercato;
- eliminazione dei *covenant* finanziari.

Il finanziamento *senior* sarà servito dalla realizzazione degli attivi immobiliari; in particolare, si prevedono:

- rimborsi anticipati pari al 65% dei flussi generati dalla realizzazione degli attivi immobiliari;
- il restante 35% costituirà un fondo cassa (il "Fondo Esigenze di Cassa 1") fino a Euro 145 milioni, per far fronte a predeterminati oneri e/o impegni relativi ad iniziative e/o investimenti specificatamente individuati ed eventuali altre passività;
- qualora nel caso in cui dovessero sorgere altre passività e il Fondo Esigenze di Cassa 1, tenuto conto delle esigenze per cui è stato costituito, non fosse capiente, il 100% dei flussi generati dagli attivi immobiliari sarà utilizzabile per l'integrazione del Fondo Esigenze di Cassa 1 sino a concorrenza di Euro 20 milioni.

Inoltre, fino ad Euro 269 milioni, il debito finanziario esistente acquisirà la natura di Convertendo in azioni ordinarie e in azioni di classe B della Società, con *cash option* per il



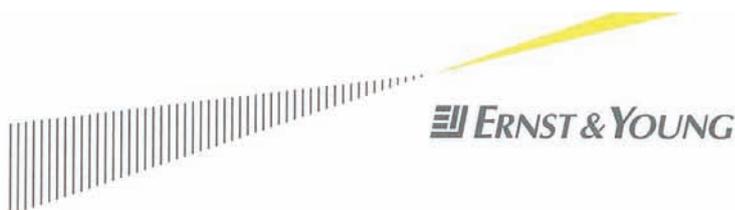
rimborso esercitabile da parte della Società. Si prevede, sulla base del Term Sheet Finanziatori, che tale strumento presenterà i seguenti principali termini e condizioni, sulla base dei quali il Consiglio di Amministrazione potrà dare quindi esecuzione alla proposta delega:

- durata di 7 anni;
- oneri finanziari capitalizzati ad un tasso *all-in* pari al 1,00%;
- prezzo della conversione per azione: pari al maggiore tra (i) il prezzo di sottoscrizione dell'aumento di capitale (pari ad Euro 0,5953 per azione) e (ii) la media dei prezzi di borsa delle azioni Prelios nel mese precedente la data di conversione;
- rimborso (alla scadenza o in via anticipata) mediante conversione automatica in: (i) azioni ordinarie per una quota pari al 71,1% del suo controvalore complessivo che sarà ripartita tra Pirelli e tutte le Banche ; e (ii) in Azioni di Categoria B per una quota pari al 28,9% del suo controvalore complessivo che sarà sottoscritta soltanto da Pirelli. In ogni caso, sarà fatto salvo l'eventuale esercizio, in tutto o in parte, di un'opzione facoltativa e discrezionale da parte della Società di rimborsare il Convertendo in denaro previa verifica della stabilità finanziaria della Società ("*cash option*");
- *Trigger Event*: tra l'altro (i) in caso di ricapitalizzazione della Società effettuata in conformità con le disposizioni di cui agli artt. 2446 e 2447 del Codice Civile, limitatamente alla porzione necessaria a ripristinare un patrimonio netto civilistico almeno pari a quello risultante all'esito degli aumenti di capitale in precedenza descritti o a quello che sarà determinato negli Accordi di Ristrutturazione; ovvero (ii) al momento della scadenza del Convertendo, dopo un periodo di almeno 7 (sette) anni dalla data di emissione e salva l'estensione per ulteriori 3 (tre) anni, al verificarsi delle condizioni stabilite negli Accordi di Ristrutturazione;
- eliminazione *covenant* finanziari.

I termini concordati nel Term Sheet Finanziatori dovranno essere recepiti e formalizzati in accordi di ristrutturazione del debito da eseguirsi in conformità alla procedura prevista dall'art. 67, terzo comma, lettera D), del Regio Decreto n. 267/1942, ai sensi del quale il piano di risanamento predisposto dalla Società è stato attestato in data 28 marzo 2013 da parte di un esperto indipendente.

In sintesi, l'Operazione consentirà di conseguire i seguenti obiettivi di ripatrimonializzazione e ristrutturazione del debito:

- aumenti di capitale, per i quali sussistono già impegni di sottoscrizione o garanzie, per complessivi Euro 185 milioni, di cui almeno Euro 100 milioni da liberarsi in denaro e, fino ad Euro 85 milioni da liberarsi attraverso rinuncia da parte dei Finanziatori di parte del debito finanziario della Società, in caso di mancata sottoscrizione in denaro da parte del mercato;
- il debito verso i Finanziatori è atteso ridursi ad Euro 250 milioni, da rimborsarsi per cassa, remunerato a condizioni significativamente migliorative rispetto alle attuali, oltre ad un debito Convertendo variabile tra Euro 226 ed Euro 269 milioni, in funzione dell'importo dell'Aumento in Opzione che sarà sottoscritto dal mercato.



Nell'ambito della struttura complessiva dell'Operazione e delle intese intercorse tra i vari soggetti coinvolti, il perfezionamento delle attività previste ai fini dell'esecuzione dell'Operazione è soggetta alle seguenti principali condizioni, solo in parte già realizzate:

- la definizione e sottoscrizione degli accordi di rimodulazione del debito con i Finanziatori;
- l'attestazione del piano di risanamento da parte di un esperto indipendente ai sensi dell'art. 67, terzo comma, lettera d), del Regio Decreto n. 267/1942, già avvenuta in data 28 marzo 2013;
- l'impegno da parte degli attuali soci del Patto Prelios, dei Finanziatori e di Feidos a sottoscrivere e/o a garantire la sottoscrizione dell'aumento di capitale, come sarà approvato dall'Assemblea della Società, nei termini in precedenza illustrati;
- il rilascio da parte della Consob dell'esenzione da obblighi di lancio di OPA totalitaria in capo ai soggetti coinvolti nell'Operazione;
- l'approvazione da parte dell'Assemblea di Prelios degli aumenti di capitale nei termini prospettati e, conseguentemente, del nuovo Statuto Sociale di Prelios;
- la nomina di Sergio Iasi, quale Amministratore Delegato, già avvenuta nel mese di dicembre 2012, e di Massimo Caputi quale Vice presidente con delega allo sviluppo della Società.

Gli Amministratori, anche sulla base delle considerazioni ricevute dai loro consulenti, in considerazione del periodo di crisi finanziaria e di liquidità che la Società sta attraversando, e non essendo a conoscenza allo stato attuale di possibili operazioni alternative, ritengono che sia necessaria ed imprescindibile la realizzazione dell'Operazione, secondo i termini e le condizioni sopra indicati, ai fini di risanamento e riequilibrio dell'esposizione debitoria e della situazione patrimoniale del Gruppo.

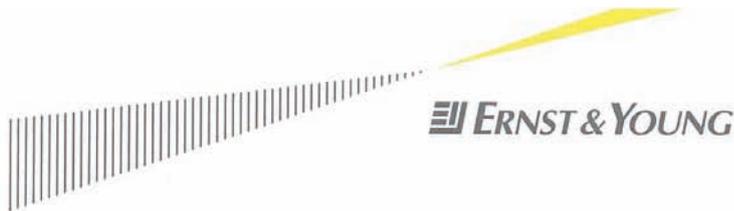
3. Criteri utilizzati dagli Amministratori per la determinazione del Prezzo di Emissione

L'Operazione trae origine dal piano di azione posto in essere dagli Amministratori, a partire dal secondo trimestre del 2012, al fine di fronteggiare la situazione di crisi economica, patrimoniale e finanziaria in cui il Gruppo si è venuto a trovare, anche a causa di un contesto del mercato immobiliare da qualche anno significativamente deteriorato.

Infatti, il Gruppo ha conseguito, negli ultimi cinque esercizi, significative perdite economiche, in conseguenza della crisi del settore immobiliare, indotta dalla crisi finanziaria internazionale, che ha prodotto una riduzione delle transazioni immobiliari connessa ad una sempre maggiore carenza di liquidità dei potenziali acquirenti, determinando, di conseguenza, importanti svalutazioni degli attivi ed una contrazione del mercato dei servizi immobiliari.

In tale contesto di difficoltà economica e finanziaria, la Società si è trovata a negoziare il rifinanziamento del debito Corporate, in scadenza nel luglio 2012, riuscendo a concordare, anticipatamente nel dicembre 2011, la concessione di un nuovo debito, a condizioni significativamente più onerose, in coerenza con le mutate dinamiche dei mercati finanziari.

Di conseguenza, era stato elaborato un piano finanziario che prevedeva, tra altri, la realizzazione di flussi di cassa attraverso la cessione di alcune attività, secondo tempistiche ed



importi finalizzati al rispetto dei *covenant* e delle scadenze previste dal piano di rimborso, di capitale ed interessi, del nuovo debito.

Nel corso del primo semestre del 2012, inoltre, delle attese cessioni significative non sono state concluse nei tempi ipotizzati, anche a causa di insoddisfacenti condizioni delle offerte ricevute connesse al continuo deterioramento del mercato. La mancata realizzazione delle transazioni su cui era basato il piano di cassa ha comportato per Prelios la mancata produzione dei flussi finanziari necessari a far fronte agli impegni contrattuali con i finanziatori, portando il Gruppo, nel giugno 2012, in una situazione di significativa incertezza alla capacità di operare in continuità.

Gli Amministratori hanno, pertanto, reagito all'inattesa insostenibilità del proprio debito finanziario, sospendendo le trattative di cessione degli attivi che erano ancora in corso, al fine di favorire una più strutturata operazione di rafforzamento patrimoniale e finanziario e l'ingresso di partner industriali che potessero facilitare il rilancio del Gruppo, attraverso l'integrazione delle reciproche competenze. Con il supporto del proprio *advisor* finanziario, Lazard S.r.l. ("Lazard"), ed avendo ottenuto *waivers* dai Finanziatori per il differimento delle scadenze di breve termine, gli Amministratori hanno avviato un processo di ricerca di *partnership* e di ristrutturazione del debito finanziario.

A partire dalla fine del secondo trimestre 2012, sono state intraprese iniziative finalizzate ad attrarre, anche tramite processi competitivi, investitori terzi e possibili *partnership* industriali, mediante un'attività strutturata di ricerca di soggetti potenzialmente interessati ad un'operazione straordinaria con gli obiettivi sopra delineati, che ha condotto ad instaurare contatti con diversi operatori riconducibili a tre categorie: (i) cordate guidate da imprenditori nazionali; (ii) soggetti con progetti di integrazione industriale; e (iii) investitori finanziari/fondi di *private equity* italiani ed internazionali. A seguito di tale processo sono pervenute alla Società due manifestazioni di interesse da parte di un investitore italiano (Feidos) ed uno estero (Fortress Investment Group UK Ltd) che prospettavano possibili articolate operazioni straordinarie che avrebbero consentito la ricapitalizzazione della Società mediante l'ingresso di tali soggetti nella compagine sociale con il necessario coinvolgimento dei Finanziatori, cui è stato richiesto, fin dall'inizio, il proprio contributo a supportare il progetto di risanamento. Il Consiglio di Amministrazione di Prelios, nel mese di ottobre 2012, ha esaminato le offerte definitive ricevute dai due potenziali investitori, il cui interesse è stato confermato anche al termine dell'articolata attività negoziale e di *due diligence*, protrattasi per diversi mesi. A seguito della valutazione dei contenuti delle proposte pervenute, il Consiglio di Amministrazione, con il supporto di Lazard, ha deliberato di concedere un periodo di negoziato in esclusiva a Feidos, confortato dalla disponibilità anticipatamente manifestata dai principali Finanziatori e dai soci aderenti al Patto Prelios a supportare la prospettata operazione di ristrutturazione patrimoniale, finanziaria ed industriale.

Durante il predetto periodo di esclusiva, come in precedenza già evidenziato, la Società e Feidos hanno sottoscritto, in data 14 novembre 2012, un Memorandum of Understanding ("MoU"), che ha recepito le intese di principio raggiunte tra le parti in relazione all'impostazione dell'ipotizzata operazione straordinaria.

In data 21 dicembre 2012, in conformità con quanto previsto dal MoU, Prelios e Feidos 11 S.p.A., società veicolo controllata da Feidos e partecipata anche dalle famiglie Rovati, Diaz della Vittoria Pallavicini e Cornetto Burlot attraverso i veicoli dedicati, hanno sottoscritto un accordo quadro (l'"Accordo Quadro") che prevede e regola le attività inerenti alla ricapitalizzazione della



Società ed alla rimodulazione del debito esistente, in termini poi sostanzialmente confermati nella struttura finale dell'Operazione sopra descritta.

Sulla base dell'Accordo Quadro e delle successive intese, è inoltre prevista l'assunzione da parte dell'Investitore Industriale di responsabilità nella gestione di Prelios al fine di massimizzare il suo contributo al rilancio del business.

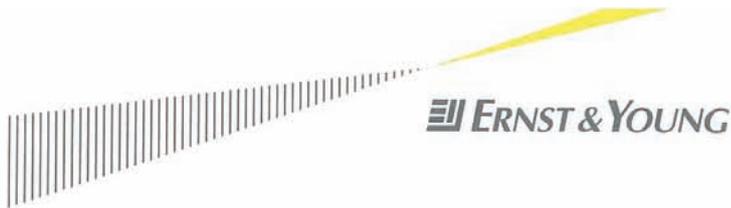
Il Consiglio di Amministrazione tenutosi in data 27 marzo 2013 ha, quindi, approvato, con riferimento all'Aumento Riservato, il prezzo di emissione pari ad Euro 0,5953 per ciascuna azione di categoria B (il "Prezzo di Emissione").

Il Prezzo di Emissione è in linea con le condizioni di esecuzione dell'Operazione già oggetto di negoziazione con l'Investitore Industriale, poi riflesse nell'Accordo Quadro. Infatti, anche nella precedente manifestazione di interesse, era formulata una proposta di struttura dell'operazione societaria, nell'ambito della quale era ipotizzato, quale termine di riferimento per le successive valutazioni, un *equity value pre-money* di Euro 50 milioni, che comporta un valore per azione di Euro 0,5953, tenuto conto del raggruppamento di azioni deliberato dal medesimo Consiglio di Amministrazione.

Al riguardo, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto conto delle caratteristiche e dei termini complessivi dell'Operazione, nel particolare contesto di mercato e della specifica situazione della Società, nell'ambito dei complessivi accordi di ristrutturazione e considerate le caratteristiche delle Azioni di Categoria B, sia con riferimento all'assenza del diritto di voto, sia in termini di effetto diluitivo fino al termine della conversione in azioni ordinarie, nei confronti degli attuali azionisti.

In particolare, quanto alle valutazioni circa il Prezzo di Emissione, il Consiglio di Amministrazione, senza indicare particolari difficoltà e limiti incontrati nella propria valutazione, ha tenuto conto dei seguenti elementi di contesto e considerazioni:

1. il valore dell'*equity pre-money* proposto dall'Investitore Industriale ha rappresentato un termine di riferimento ipotetico, assunto nell'ambito della transazione al fine di agevolare la stessa, procedendo con la negoziazione degli ulteriori, e parimenti rilevanti, elementi sui quali era necessario definire un accordo di reciproca soddisfazione per determinare una struttura dell'operazione che rispondesse complessivamente alle esigenze di Prelios ed alle finalità prospettate. Infatti, tale originaria ipotesi è rimasta invariata, nella struttura finale dell'Operazione, anche dopo la comunicazione dei dati di bilancio al 30 settembre 2012 ed al 31 dicembre 2012. Inoltre, tale valore era comunque risultato più elevato rispetto alla manifestazione di interesse presentata da altro operatore che ha partecipato al ricordato processo competitivo;
2. la situazione di difficoltà della Società che ha fatto emergere una situazione di insufficiente liquidità per fronteggiare gli impegni assunti nei confronti dei Finanziatori e l'esigenza quindi di acquisire nuove risorse finanziarie. In assenza del riequilibrio finanziario e del rafforzamento patrimoniale, elementi imprescindibili nell'ambito della negoziazione con l'Investitore Industriale, Prelios non sarebbe nella condizione di valorizzare al meglio i propri asset in una prospettiva di medio-lungo termine, come la congiuntura di mercato impone, ma si potrebbe trovare a dover agire come *forced seller* nel breve termine, privilegiando la generazione di cassa a scapito degli effettivi valori di mercato dei propri asset;



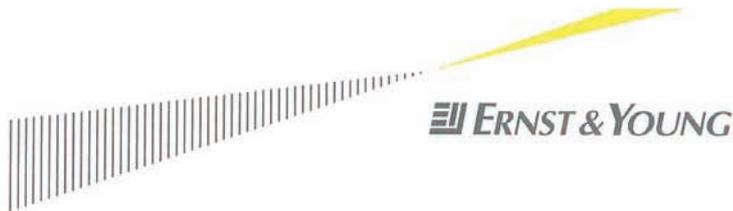
3. i progetti e le operazioni straordinarie, individuati e intrapresi nel corso del 2012 per la generazione di cassa in un momento di crisi del settore hanno confermato l'attuale incapacità del mercato di consentire un'adeguata valorizzazione nelle operazioni di cessione di singoli asset, confermando la necessità di un'operazione di rafforzamento di più ampio respiro che coinvolgesse anche la ricapitalizzazione della Società;
4. la conseguente necessità di ricercare e implementare in tempi rapidi - visto il protrarsi della situazione di crisi del mercato e la correlata difficoltà a generare flussi di cassa aggiuntivi attraverso la gestione caratteristica e/o la dismissione di asset - una soluzione complessiva e di lungo periodo, che permettesse di far fronte ad un'esposizione finanziaria diventata superiore a quella ipotizzata nei piani industriali elaborati in precedenza e, quindi, non più in linea con gli impegni finanziari assunti, dovuta alla sopravvenuta impossibilità di realizzare a valori adeguati le operazioni straordinarie inizialmente previste nei piani di cassa, e consentisse quindi lo sviluppo delle attività di gestione e la graduale e piena valorizzazione degli attivi immobiliari;
5. l'individuazione di tale soluzione (riferita al punto 4. che precede) in un'operazione straordinaria - i cui termini sono stati definiti con il supporto degli *advisor* della Società - che fosse volta al rilancio industriale del Gruppo e prevedesse: (i) l'ingresso nel capitale di nuovi soci che apportassero oltre a nuove risorse finanziarie, anche competenze industriali e prospettive di sviluppo di nuovo *business*, per perseguire un più ampio progetto di rilancio del Gruppo e creare altresì le condizioni per un miglioramento nella capacità di generazione di nuovi flussi di cassa; (ii) il rafforzamento patrimoniale della Società; (iii) una significativa iniezione di liquidità; e (iv) il riequilibrio finanziario attraverso una rivisitazione dell'indebitamento complessivo di Gruppo;
6. le risultanze del processo competitivo attivato dalla Società con il supporto dei propri *advisor*, mediante un'attività strutturata di ricerca di soggetti potenzialmente interessati all'operazione straordinaria delineata, che ha condotto ad instaurare contatti con diversi operatori. In particolare, in esito a tale processo, sono state analizzate le possibili operazioni che si sono rivelate idonee allo scopo sopra descritto e concretizzatesi nella ricezione di due offerte aventi i requisiti richiesti, non limitati alla sola valutazione del capitale aziendale.

Tali offerte sono state valutate sulla base dei seguenti principali elementi: (i) l'apporto di competenze industriali da parte del nuovo socio, aggiuntive rispetto a quelle già presenti nel Gruppo (in questo senso, il gruppo Feidos ed il *management* ad esso riferibile, rappresenta un operatore del settore immobiliare esperto e riconosciuto nel mercato italiano, con una dimostrata esperienza nello sviluppo del *business*, in grado di creare sinergie e ulteriormente valorizzare le attuali strutture e professionalità presenti nel Gruppo Prelios); (ii) la struttura del capitale proposta, inclusa la revisione dell'indebitamento ai fini di ricondurlo ad un livello sostenibile; (iii) l'ammontare della ricapitalizzazione complessiva offerta; (iv) l'apporto di nuove risorse finanziarie per la Società; (v) la minore difficoltà di realizzazione dell'operazione prospettata, rispetto all'altra offerta che prevedeva anche l'integrazione industriale con altre società, oltre alla ricapitalizzazione e ristrutturazione del debito; (vi) il grado di completezza della proposta ed il numero di elementi da discutere; (vii) le tempistiche per il raggiungimento dell'accordo di rivisitazione della struttura del debito e per il completamento dell'Operazione; e (viii) le preliminari valutazioni emerse dal confronto con i principali Finanziatori, in termini di maggiore disponibilità a supportare la struttura complessiva dell'Operazione e, in particolare, in termini di rimodulazione del debito, così come prospettati da un offerente rispetto all'altro;



7. le più generali valutazioni da parte dei Finanziatori e dei soci del Patto Prelios, coinvolti nello sviluppo delle varie attività e trattative nei limiti di quanto di rispettiva competenza, che hanno evidentemente interessi (allineati a quelli degli Azionisti) di massimizzazione del valore aziendale nel medio-lungo termine e che partecipano, quindi, direttamente al medesimo obiettivo di riequilibrio finanziario e rafforzamento patrimoniale, in un quadro di ragionevole coerenza di tali elementi, unitamente alla predetta valutazione economica, rispetto ai citati obiettivi;
8. la valutazione complessiva dell'operazione prospettata (nel particolare contesto di mercato e specifico di Prelios) tenendo conto - come detto - dell'esito del processo competitivo effettuato e del fatto che non sono risultate possibili, allo stato, operazioni alternative a quelle con Feidos realizzabili nei tempi necessari alla Società, per cui l'Operazione di cui alla Relazione degli Amministratori, ove realizzata secondo i termini e le condizioni previsti, appare complessivamente funzionale agli obiettivi di risanamento di Prelios, fornendo alla stessa - in una prospettiva evolutiva del contesto economico e di mercato - nuove prospettive di crescita e sviluppo. Infatti, operazioni alternative a quella prospettata non avrebbero potuto prescindere dalla soddisfazione delle immediate e stringenti esigenze di cassa attraverso un processo di valorizzazione degli *asset* nel breve termine, che agendo come *forced seller* avrebbe fortemente penalizzato gli effettivi valori degli attivi sostenibili solo nel medio termine, limitando così le competenze e le professionalità esistenti in Prelios e rendendo difficoltosa la prospettiva di un rilancio industriale del Gruppo;
9. il fatto che il Prezzo di Emissione (pur essendo un elemento a supporto dell'offerta dell'Investitore Industriale) non ha costituito fattore fondamentale ai fini della decisione di procedere con l'operazione straordinaria prospettata. In proposito, si evidenzia che - ai fini della definizione degli elementi caratterizzanti del proposto aumento di capitale (di cui una parte riservato) e a fronte di un'offerta basata su un *equity value pre-money* pari a circa Euro 50 milioni, le ragioni dell'esclusione parziale dal diritto di opzione e della determinazione del prezzo mantengono una loro coerenza, dato il contesto generale dell'Operazione e tutto quanto sopra esplicitato, anche avuto riguardo ai valori patrimoniali della Società alla data di riferimento del 31 dicembre 2012 da cui risulta un patrimonio netto civilistico pari a circa Euro 4,6 milioni ed un patrimonio netto consolidato pari a circa Euro 80,4 milioni. Infatti, come detto, l'*equity value pre-money* proposto - ed al quale il Prezzo di Emissione risulta allineato - è solo parzialmente collegabile ad un effettivo apprezzamento dei valori dell'attivo del Gruppo, ma è da considerare unitariamente e strettamente correlato agli altri elementi strutturali e qualificanti dell'Operazione che, in considerazione dell'attuale stato di rigidità finanziaria e crisi aziendale, rappresentano un criterio rilevante e da cui non è possibile prescindere, nella logica dell'Operazione e per la continuità aziendale del Gruppo, benché non pienamente stimabile con modelli di valutazione economica predisposti in coerenza con l'obiettivo di determinazione di un prezzo di emissione di nuove azioni;
10. con riferimento all'andamento delle quotazioni nell'ultimo semestre (media a un mese pari a Euro 0,0786 per azione e media a sei mesi pari a Euro 0,0825 per azione)⁽¹⁾, ma soprattutto avuto riguardo all'andamento tendenziale della quotazione del titolo Prelios negli ultimi tre mesi successivi all'annuncio delle incertezze sulla continuità aziendale e precedenti all'annuncio della sottoscrizione dell'Accordo Quadro (-27,6%), il Prezzo di

⁽¹⁾ Medie calcolate avendo come riferimento la chiusura di Borsa di venerdì 22 marzo 2013, come riportato nella riunione del Consiglio di Amministrazione in data 27 marzo 2013, che ha approvato l'Operazione.



Emissione appare coerente rispetto ai casi recenti di aumento di capitale, rappresentando uno sconto del 18% rispetto alla quotazione del giorno di sottoscrizione e comunicazione al mercato dell'Accordo Quadro (pari a Euro 0,072). Successivamente, è ragionevole stimare che il mercato borsistico abbia registrato rialzi interpretabili come un gradimento, anche da parte dei mercati finanziari, rispetto al valore dell'Operazione finalizzata al risanamento prospettato.

A conclusione di quanto sopra, tenendo conto di tutti gli elementi precedentemente valutati, non considerando realizzabili allo stato attuale possibili operazioni alternative, gli Amministratori hanno ritenuto che l'Operazione proposta da Feidos, realizzata secondo i termini e le condizioni in precedenza descritti, appaia funzionale con gli obiettivi di risanamento e riequilibrio dell'esposizione debitoria e della situazione patrimoniale del Gruppo. Pertanto, il Prezzo di Emissione determinato, tenendo in considerazione anche l'operazione di raggruppamento, in Euro 0,5953 per azione è stato ritenuto dagli Amministratori adeguato alle circostanze e all'attuale situazione e valore del Gruppo Prelios.

4. Natura e portata del presente parere

Il presente parere di congruità, emesso ai sensi dell'articolo 2441, sesto comma, del Codice Civile e dell'articolo 158, primo comma, TUF, ha la finalità di rafforzare l'informativa a favore degli azionisti esclusi dal diritto di opzione, ai sensi dell'articolo 2441, quinto comma, del Codice Civile in ordine all'adeguatezza dei criteri adottati, sotto il profilo della ragionevolezza e non arbitrarietà, dal Consiglio di Amministrazione ai fini della determinazione del prezzo di emissione delle nuove azioni di Prelios nell'ambito dell'Aumento di Capitale Riservato.

Il presente parere indica pertanto, come illustrato al precedente paragrafo 3., i criteri e le circostanze alla base della determinazione da parte del Consiglio di Amministrazione del prezzo puntuale di emissione delle nuove Azioni di Categoria B di Prelios, pari a Euro 0,5953 per azione. Il parere è altresì costituito dalle nostre considerazioni sull'adeguatezza, sotto il profilo della loro ragionevolezza e non arbitrarietà, nelle circostanze, di tali metodi, nonché sulla loro corretta applicazione.

Non abbiamo quindi effettuato una valutazione economica della Società. Il parere non contiene neppure alcun giudizio in merito né agli accordi di ristrutturazione del debito né alla strutturazione dell'Operazione nel suo complesso, la cui valutazione di adeguatezza della stessa alle dichiarate finalità di risanamento, riequilibrio patrimoniale e finanziario e di rilancio industriale del Gruppo Prelios resta di esclusiva responsabilità del Consiglio di Amministrazione anche sulla base del lavoro svolto dai suoi *advisors*.

5. Documentazione utilizzata e lavoro svolto

Nello svolgimento del nostro lavoro abbiamo ottenuto dalla Società i documenti e le informazioni ritenute utili nella fattispecie. A tal fine abbiamo analizzato la documentazione ottenuta, ed in particolare:

- a) la Relazione degli Amministratori approvata nel corso del Consiglio riunito in data 27 marzo 2013 che illustra e giustifica le operazioni di aumento di capitale sociale, inclusa quella con esclusione del diritto d'opzione, ai sensi dell'art. 2441, quinto comma del Codice Civile,



indicando i criteri adottati dagli Amministratori per la determinazione del prezzo di emissione, trasmessaci nella versione definitiva in data 28 marzo 2013;

- b) il bilancio d'esercizio e consolidato di Prelios al 31 dicembre 2012, approvati dal Consiglio di Amministrazione in data 27 marzo 2013, e da noi assoggettati a revisione contabile;
- c) la documentazione di supporto all'Operazione, tra cui, in particolare:
 - i) il MOU e l'Accordo Quadro, sottoscritti con l'Investitore Industriale, rispettivamente sottoscritti con Feidos S.p.A. e con Feidos 11 S.p.A.;
 - ii) il Term Sheet sottoscritto con i Finanziatori;
 - iii) le lettere di impegno alla sottoscrizione di alcuni soci del Patto Prelios (Camfin S.p.A., Assicurazioni Generali S.p.A., Intesa SanPaolo S.p.A., Mediobanca - Banca di Credito Finanziario S.p.A.) e di Pirelli;
 - iv) la lettera della banca agente del pool di banche finanziatrici di Prelios di conferma dell'impegno di Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. alla capitalizzazione di Newco e di garanzia per cassa alla sottoscrizione di una quota dell'Aumento in Opzione;
 - v) i documenti predisposti da Lazard, *advisor* finanziario incaricato dal Consiglio di Amministrazione nell'ambito della definizione dell'intera Operazione, inclusi di elementi utili alla valutazione dei termini della stessa da parte degli Amministratori;
 - vi) altre evidenze documentali dei processi competitivi e delle attività negoziali condotte nel corso dei processi competitivi per la ricerca di un partner industriale, nonché di condivisione dei termini dell'Operazione con i Finanziatori e con i soci del Patto Prelios;
- d) il piano strategico 2013 - 2016, approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 27 marzo 2013 (il "Piano Industriale"), che è stato sottoposto alla valutazione ed attestazione di fattibilità di un professionista, nominato dalla Società ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 67, terzo comma, lettera d) del Regio Decreto n. 267/1942, come successivamente modificato ed integrato, ed all'analisi da parte di KPMG Advisory S.p.A., incaricato su richiesta dei Finanziatori bancari;
- e) le relazioni conclusive degli esperti di cui al punto precedente;
- f) lo statuto vigente della Società;
- g) ulteriori informazioni contabili ed extracontabili ritenute utili ai fini della presente relazione ed ulteriori evidenze del processo competitivo posto in essere dagli Amministratori, con il supporto di Lazard;
- h) la comparazione predisposta dalla Società del prezzo di emissione, rispetto alle condizioni proposte in recenti diverse operazioni di aumento di capitale, in termini di sconto del prezzo di emissione rispetto al patrimonio netto contabile.

Il nostro lavoro ha comportato tra l'altro:

- a) la raccolta, anche attraverso discussione con la Direzione della Società, di informazioni circa gli eventi avvenuti dopo la chiusura del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012, che possano avere un effetto significativo sulla determinazione dei valori oggetto del presente esame;



- b) la lettura dei verbali delle riunioni del Consiglio di Amministrazione della Società dell'esercizio 2012 e delle bozze dei verbali delle riunioni tenutesi sino alla data della presente relazione;
- c) l'esame critico dei metodi di valutazione adottati dagli Amministratori;
- d) la discussione con i consulenti legali e finanziari nominati dalla Società per l'Operazione sui contenuti e la documentazione della stessa;
- e) l'osservazione dell'andamento delle quotazioni di Borsa delle azioni di Prelios per intervalli temporali significativi.

Le sopradescritte attività sono state svolte nella misura necessaria per il raggiungimento delle finalità dell'incarico, indicate nel precedente paragrafo 1.

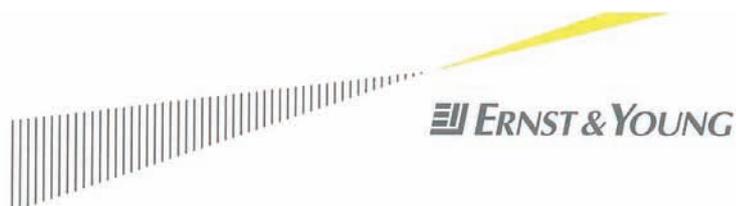
Abbiamo inoltre ottenuto attestazione che, per quanto a conoscenza della Direzione della Società, non sono intervenute modifiche significative ai dati ed alle informazioni utilizzate nello svolgimento delle nostre analisi, o altri fatti e circostanze che possano avere un effetto sui criteri di determinazione del prezzo di emissione delle azioni indicati nella Relazione degli Amministratori che, come tali, potrebbero essere rilevanti per le finalità della presente relazione.

6. Considerazioni sull'adeguatezza dei criteri adottati e sulla congruità del prezzo di emissione determinato

Nell'ipotesi di esclusione del diritto di opzione, la norma dell'art. 2441, sesto comma del Codice Civile, stabilisce che il prezzo di emissione delle azioni deve essere determinato "in base al valore del patrimonio netto, tenendo conto, per le azioni quotate in Borsa, anche dell'andamento delle quotazioni nell'ultimo semestre". Secondo accreditata dottrina, tale disposizione va interpretata nel senso che il prezzo di emissione delle azioni non deve essere necessariamente uguale al valore patrimoniale, dal momento che la sua determinazione deve essere fatta "in base" a tale valore; ciò lascia un margine di discrezionalità agli Amministratori, che potrebbero emettere le nuove azioni ad un prezzo non coincidente con il valore del patrimonio netto. Analogamente, si ritiene che il riferimento della norma all'andamento delle quotazioni nell'ultimo semestre lasci agli Amministratori libertà di scelta nell'individuazione del valore dell'azione che possa ritenersi maggiormente rappresentativo della tendenza del mercato nel periodo di osservazione.

Come descritto nei precedenti paragrafi, con riferimento al prezzo di emissione delle azioni, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto della situazione patrimoniale, economico e finanziaria della Società e del Gruppo, e del loro stato di crisi finanziaria e di liquidità, della proposta ricevuta dall'Investitore Industriale e degli impegni dai Finanziatori e dai Soci del patto Prelios, nonché del Term Sheet Finanziatori che condurrà agli Accordi di Ristrutturazione del debito finanziario, ha deliberato di proporre all'Assemblea degli azionisti che il prezzo di emissione delle nuove Azioni di Categoria B di Prelios S.p.A. sia pari ad Euro 0,5953 per azione.

Come descritto in precedenza, gli Amministratori, anche sulla base delle considerazioni ricevute dai loro consulenti, tenuto conto del periodo di crisi finanziaria e di liquidità che la Società sta attraversando, e non essendo a conoscenza allo stato attuale di possibili operazioni alternative, hanno ritenuto necessaria ed imprescindibile la realizzazione dell'Operazione, secondo i termini



e le condizioni sopra indicati, ai fini del risanamento e del riequilibrio dell'esposizione debitoria e della situazione patrimoniale del Gruppo.

Da parte nostra non possiamo non tenere in considerazione l'attuale assenza di possibili operazioni alternative evidenziata dagli Amministratori e dal loro *advisor* finanziario, in relazione all'Operazione ed alla conseguente definizione del Prezzo di Emissione.

In relazione ai criteri per la determinazione del prezzo di emissione delle azioni stabiliti dal sesto comma dell'articolo 2441 del Codice Civile, il prezzo di emissione delle azioni deve essere determinato in base al valore del patrimonio netto della Società, tenendo conto anche dell'andamento della quotazione del titolo nell'ultimo semestre.

In considerazione delle circostanze, descritte dagli Amministratori, nell'ambito delle quali il Prezzo di Emissione è stato determinato, le grandezze del patrimonio netto contabile e della quotazione del titolo nell'ultimo semestre sono state considerate dagli Amministratori solo ai fini di una valutazione complessiva di ragionevolezza del valore aziendale implicito nel Prezzo di Emissione, che era già stato definito come uno dei punti di riferimento nell'ambito del processo negoziale con l'Investitore Industriale, piuttosto che come variabili significative per l'applicazione di modelli valutativi generalmente adottati dalla prassi in queste fattispecie.

Con riferimento al valore del patrimonio netto, occorre evidenziare che il patrimonio netto consolidato risultante dal progetto di bilancio consolidato della Società al 31 dicembre 2012, approvato dal Consiglio di Amministrazione nella stessa riunione del 27 marzo 2013, risulta essere pari a circa Euro 80,4 milioni, corrispondente ad un valore di circa Euro 0,96 per azione, tenuto conto del proposto raggruppamento. Il minor valore del Prezzo di Emissione rispetto al patrimonio netto consolidato contabile deriva, come descritto dagli Amministratori, dalla originaria proposta di *equity pre-money* presentata nel settembre 2012 dall'Investitore Industriale quale termine di riferimento ipotetico, da assumere nell'ambito della transazione al fine di agevolare la stessa, consentendo di procedere con la negoziazione degli ulteriori, e parimenti rilevanti, elementi sui quali era necessario definire un accordo di reciproca soddisfazione per determinare una struttura dell'Operazione che rispondesse complessivamente alle esigenze di Prelios ed alle finalità prospettate. Infatti, tale originaria ipotesi è rimasta invariata, nella struttura finale dell'Operazione, anche dopo la comunicazione dei dati di bilancio al 30 settembre 2012 ed al 31 dicembre 2012, che hanno riflesso ulteriori e non prevedibili svalutazioni degli attivi, in conseguenza del perdurare della crisi del settore. D'altronde, in assenza dell'Operazione, la necessità di soddisfare le immediate e stringenti esigenze di cassa attraverso un processo di valorizzazione degli asset nel breve termine, obbligherebbero la Società ad agire come *forced seller*; tale circostanza non consentirebbe, comunque, a Prelios di valorizzare le proprie attività in linea con i valori contabili e, nel contempo, disperderebbe, in un'ottica sostanzialmente liquidatoria, le competenze e le professionalità presenti nel Gruppo e non consentirebbe al Gruppo di beneficiare delle sinergie con l'Investitore Industriale attese dall'Operazione a supporto del rilancio industriale.

Infatti, tenuto conto che la situazione di crisi finanziaria e di liquidità in cui si trova la Società rende necessaria ed imprescindibile la realizzazione dell'Operazione, secondo i termini e le condizioni sopra indicati, gli Amministratori hanno dovuto valutare, durante il processo negoziale, la congruità del Prezzo di Emissione dell'Aumento Riservato congiuntamente a diversi altri elementi rilevanti alla strutturazione dell'Operazione nel suo complesso, non necessariamente connessi al valore del capitale economico aziendale.



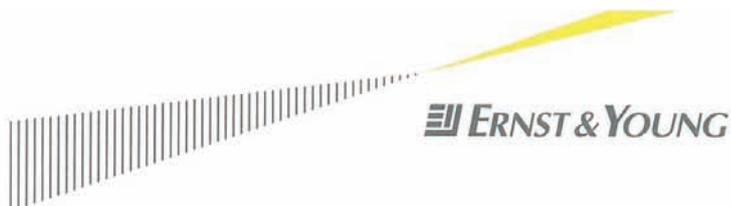
Con riferimento, invece, al valore di Borsa, il Prezzo di Emissione pari ad Euro 0,5953 per ciascuna delle nuove Azioni di Categoria B relative all'Aumento di Capitale Riservato risulta a sconto del 26% rispetto alla media del semestre precedente la delibera del Consiglio di Amministrazione del 27 marzo 2013. E' da tenere in considerazione che l'Operazione era stata, nei suoi termini sostanziali, precedentemente comunicata al mercato in data 22 dicembre 2012, in occasione dell'annuncio della sottoscrizione dell'Accordo Quadro. In tale data lo sconto risultava pari al 18 % rispetto al prezzo di Borsa. Il prezzo di Borsa in prossimità del 22 dicembre 2012, peraltro, è risultato uno dei livelli più bassi di una continua discesa del valore registrata nel secondo semestre 2012 in reazione alla comunicazione delle significative incertezze alla continuità aziendale avvenuta nell'estate 2012.

Sulla base di tale analisi, si evidenzia il positivo effetto dell'Operazione sui corsi di Borsa successivi all'annuncio dell'Accordo Quadro quale evidenza che l'importanza percepita dal mercato appare prescindere da una valutazione esclusivamente quantitativa dell'*equity pre-money* comunicato, e appare valorizzare l'importanza dell'Operazione in termini di risanamento dalla crisi finanziaria in cui il Gruppo si è venuto a trovare.

Inoltre, sulla base di ulteriori analisi svolte dagli Amministratori, il Prezzo di Emissione, pur essendo a sconto rispetto ai valori di Borsa del titolo Prelios, è migliorativo rispetto alle condizioni registrate per operazioni similari di aumento di capitale a pagamento effettuate in Italia negli ultimi anni.

Sulla base del lavoro svolto, sono inoltre emerse le seguenti considerazioni:

- l'Aumento di Capitale Riservato è finalizzato, nella sostanza, a favorire l'ingresso nell'azionariato dell'Investitore Industriale selezionato al termine di uno strutturato processo di selezione competitiva, gestito con il supporto di qualificati *advisors*;
- l'Aumento di Capitale Riservato appare influenzare i diritti di tutti gli attuali azionisti in modo omogeneo ed in misura uniforme, senza avvantaggiare particolari categorie in grado di determinare una preconstituita maggioranza assembleare;
- il Prezzo di Emissione deve essere valutato congiuntamente agli ulteriori elementi che l'Operazione apporta a beneficio della Società e degli Azionisti, in termini di sinergie con l'Investitore Industriale e di riequilibrio patrimoniale e finanziario, in assenza del quale la continuità aziendale potrebbe risultare pregiudicata;
- il Prezzo di Emissione risulta definito nell'ambito di un processo negoziale che ha coinvolto una pluralità di parti, tutte interessate alla massimizzazione del valore aziendale, sia nel breve che nel medio-lungo termine, quali sono i Finanziatori e gli Azionisti aderenti al Patto Prelios, che peraltro hanno manifestato la disponibilità a sostenere direttamente l'Operazione anche nelle sue ulteriori componenti (garanzia degli aumenti di capitale, rinuncia a crediti e rimodulazione delle condizioni di remunerazione del debito a livelli inferiori al mercato);
- il Prezzo di Emissione dell'Aumento Riservato è uguale al prezzo di emissione dell'Aumento in Opzione, nonostante le Azioni di Categoria B dell'Aumento Riservato godano, almeno inizialmente, di minori diritti rispetto alle azioni ordinarie emesse a servizio dell'Aumento in Opzione rivolto indistintamente a tutti gli Azionisti.



7. Limiti specifici ed altri aspetti di rilievo emersi nell'espletamento del presente incarico

Come in precedenza evidenziato, nell'esecuzione del nostro incarico abbiamo utilizzato dati, documenti ed informazioni forniti dalla Società, assumendone la veridicità, correttezza e completezza, senza svolgere verifiche al riguardo. Parimenti non abbiamo effettuato una valutazione economica della Società. Allo stesso modo, non sono state eseguite, sempre perché estranee all'ambito del nostro incarico, verifiche e/o valutazioni della validità e/o efficacia delle operazioni effettuate e dei negozi stipulati dalla Società con l'Investitore Industriale e con i Finanziatori.

Inoltre, le sinergie e le opportunità di sviluppo industriale che gli Amministratori attendono di conseguire dall'integrazione con l'Investitore Industriale, non sono identificate ad un livello di dettaglio tale da consentire di effettuarne, in questa fase di esecuzione dell'Operazione, una specifica valutazione economica.

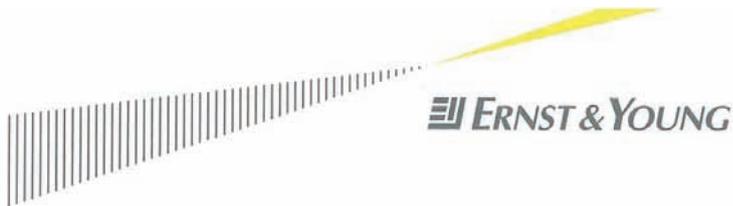
Il periodo di crisi finanziaria e di liquidità che sta attraversando la Società è tale da rendere necessaria ed imprescindibile, secondo gli Amministratori ed i loro *advisors*, la realizzazione dell'Operazione, che, come sopra descritta, è stata proposta in un quadro di assenza, allo stato attuale, di possibili operazioni alternative, dopo aver, senza successo, tentato di porre in essere una diversa strategia finalizzata al perseguimento del solo obiettivo di generazione della cassa necessaria a fronteggiare gli impegni finanziari.

L'insieme degli aumenti di capitale sociale in esame, risultano alla data attuale ancora condizionati alla firma definitiva degli accordi con i finanziatori ed alla concessione dell'esonero dall'applicabile normativa sull'OPA. Non si può quindi escludere che, se tali condizioni non vengano soddisfatte ovvero se la versione finale degli accordi con i Finanziatori, che peraltro includono la definizione dei termini e delle condizioni del Convertendo sulla base delle facoltà attribuite al Consiglio di Amministrazione, differisca dal Term Sheet Finanziatori attualmente in nostro possesso, anche le considerazioni contenute nella presente relazione in ordine alla congruità del prezzo di emissione delle azioni relative all'aumenti di capitale sociale con esclusione del diritto di opzione, potrebbero non essere più valide o applicabili.

La determinazione del Prezzo di Emissione è avvenuta nell'ambito del descritto processo negoziale, i cui risultati finali tengono conto del particolare contesto in cui tale processo è stato condotto e non è basata su modelli di valutazione aziendale comunemente applicati nella prassi professionale, che possano essere oggetto di nostra valutazione di adeguatezza e di corretta applicazione.

Si richiama inoltre l'attenzione sui seguenti aspetti di rilievo:

- come illustrato nella Relazione degli Amministratori, l'Aumento di Capitale si inquadra nell'ambito del più complesso piano di risanamento finalizzato al riequilibrio della situazione economico-patrimoniale della Società e alla ristrutturazione della posizione debitoria. Esula ovviamente dall'oggetto della presente relazione qualsivoglia considerazione in ordine a tale piano ed alla sua fattibilità e ragionevolezza, che sono state oggetto dell'Attestazione del Piano emessa in data 28 marzo 2013 da parte del professionista incaricato ai sensi dell'art. 67, terzo comma, lettera d), della Legge Fallimentare;



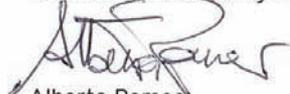
- la crisi finanziaria internazionale in atto ha manifestato e continua a manifestare impatti significativi sullo scenario macroeconomico e sul sistema finanziario in particolare. Non si può escludere che il perdurare della crisi e la sua evoluzione ad oggi non prevedibile possano avere un impatto, anche significativo, sui valori economici considerati ai fini dell'operazione;
- si rammenta che, nei bilanci d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2012 di Prelios, gli Amministratori hanno assunto il presupposto della continuità aziendale in connessione all'esecuzione dell'Operazione, la cui finalizzazione, in tutte le sue componenti ed articolazioni, è condizionata anche all'esecuzione dell'Aumento Riservato nei termini proposti dal Consiglio di Amministrazione.

8. Conclusioni

Tutto ciò premesso, sulla base della documentazione esaminata e delle procedure sopra descritte, tenuto conto della natura, portata e limiti del nostro lavoro come indicati nella presente relazione e assumendo il verificarsi delle fattispecie e delle condizioni evidenziate al precedente paragrafo 5., riteniamo che i criteri adottati dagli Amministratori per la determinazione del prezzo di emissione delle azioni ai fini degli aumenti del capitale sociale con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, sesto comma del Codice Civile previsti dall'Operazione, siano adeguati, in quanto nella circostanza ragionevoli e non arbitrari, ed esprimiamo parere favorevole sulla congruità dei relativi prezzi di emissione.

Milano, 15 aprile 2013

Reconta Ernst & Young S.p.A.


 Alberto Romeo
 (Socio)

B. Osservazioni del Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2446 del Codice Civile.

OSSERVAZIONI DEL COLLEGIO SINDACALE

(ai sensi dell'art. 2446 del codice civile e dell'art. 74, primo comma, del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni)

Signori Azionisti,

si ricorda che, in data 18 dicembre 2012, l'Assemblea degli Azionisti, preso atto (i) della situazione patrimoniale ed economica di Prelios S.p.A. al 30 settembre 2012, (ii) della Relazione illustrativa degli Amministratori redatta ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. nonché ai sensi dell'art. 74, primo comma, del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni (di seguito il "**Regolamento Emittenti**") e (iii) delle Osservazioni del Collegio Sindacale, ha deliberato di approvare la situazione patrimoniale della Società al 30 settembre 2012 e di rinviare l'adozione dei provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del cod. civ. a data da proporsi dal Consiglio di Amministrazione anche in relazione allo sviluppo e all'attuazione delle prospettate operazioni straordinarie finalizzate a riequilibrare la struttura finanziaria e patrimoniale complessiva della Società, nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 del medesimo art. 2446 cod. civ.. Si fa, in proposito, rinvio alle considerazioni e valutazioni riportate nelle Osservazioni del Collegio Sindacale rese nell'occasione da parte dell'organo di controllo, pubblicate nei termini e con le modalità di legge.

In data 27 marzo 2013, il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. (di seguito "**Prelios**" o la "**Società**") ha approvato:

- (i) l'Operazione, di cui *infra*, volta al rafforzamento patrimoniale (compresa la ricapitalizzazione della Società, funzionale anche all'ingresso di nuovi soci industriali), al riequilibrio della struttura finanziaria complessiva e al conseguente risanamento, nonché al rilancio delle prospettive di sviluppo industriale della Società e del Gruppo;
- (ii) il progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012 (di seguito il "**Progetto di Bilancio**") da cui si evidenzia un risultato negativo di esercizio pari ad Euro 213.995.990,64, risultando confermata anche a fine esercizio 2012 la diminuzione di oltre un terzo del capitale sociale ai sensi dell'art. 2446 cod. civ.;
- (iii) la Relazione illustrativa redatta dagli Amministratori ai sensi dell'art. 125-ter del D.Lgs. n. 58/1998 e degli artt. 72, primo comma, e 74, primo comma, del Regolamento Emittenti, nonché in conformità a quanto previsto dagli schemi n. 2, 3 e 5 dell'Allegato 3A del medesimo Regolamento Emittenti, relativamente agli argomenti di cui al seguente punto (iv) (di seguito la "Relazione");
- (iv) la convocazione per l'8 maggio 2013 dell'Assemblea degli Azionisti chiamata a deliberare, tra l'altro, in sede Ordinaria l'approvazione del bilancio d'esercizio 2012 nonché in sede Straordinaria:
 - la riduzione, mediante raggruppamento, del numero delle azioni ordinarie nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria ogni n. 10 azioni ordinarie possedute, previo annullamento di azioni ordinarie possedute dalla Società per consentire la quadratura complessiva dell'operazione, senza riduzione del capitale sociale;
 - la riduzione del capitale sociale per perdite, ai sensi dell'art. 2446 cod. civ.;
 - l'aumento del capitale sociale a pagamento, in via inscindibile, riservato e, quindi, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., mediante emissione di n. 117.597.496 azioni di categoria B, convertibili in azioni ordinarie, (nel rapporto di un'azione ordinaria per ogni azione di categoria B), ad un prezzo di sottoscrizione di Euro 0,5953 per azione, per un importo complessivo di Euro 70.005.789,37, da sottoscrivere in denaro;
 - l'aumento del capitale sociale a pagamento, in via scindibile, da offrirsi in opzione a tutti gli azionisti della Società, ai sensi dell'art. 2441, comma 1, cod. civ., mediante emissione di n. 193.195.887 azioni ordinarie, ad un prezzo di emissione per azione di Euro 0,5953, godimento regolare e caratteristiche identiche alle azioni Prelios in circolazione al momento della loro emissione, per un importo complessivo massimo di Euro 115.009.511,53, da sottoscrivere in denaro ovvero eventualmente anche mediante compensazione o rinuncia di crediti vantati nei confronti della Società;
 - l'attribuzione al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2420-ter, comma 2, cod. civ. della facoltà di emettere per un ammontare massimo pari a nominali Euro 269.000.000,00, obbligazioni a conversione obbligatoria in azioni ordinarie e/o in azioni di categoria B, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., con conseguente aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione, in via scindibile, per massimi Euro 297.644.375,01, che potrà essere eseguito entro un periodo massimo di 7 (sette) anni, salva estensione di ulteriori 3 (tre) anni, dall'emissione delle obbligazioni (di seguito il "**Convertendo**"). Tale facoltà potrà essere esercitata una volta eseguito l'aumento di capitale di cui ai precedenti punti sopra citati e comunque entro un periodo massimo di un anno dalla data della deliberazione, con facoltà ulteriore per il Consiglio di Amministrazione di stabilire il tasso e la durata dello strumento, nonché tutti gli altri termini e condizioni dello stesso, così come dell'aumento di capitale a servizio della conversione.

In proposito, si evidenzia come quanto descritto nella Relazione (cui viene fatto integrale rinvio) riguarda ed integra anche agli opportuni provvedimenti da adottare ai sensi del menzionato art. 2446 cod. civ., già oggetto di rinvio - come detto - da parte della richiamata Assemblea degli Azionisti del 18 dicembre 2012 e, in particolare, rappresenta l'implementazione delle conseguenti necessarie misure che, previo raggruppamento delle azioni ordinarie esistenti e riduzione del capitale sociale per ripianamento delle perdite alla data del 31 dicembre 2012, prevedono in sintesi:

- (i) il rafforzamento patrimoniale della Società, da realizzare anche attraverso l'allargamento dell'attuale compagine sociale con l'ingresso di un nuovo socio industriale; e

- (ii) la revisione complessiva dell'attuale struttura di indebitamento finanziario, al fine di rimodulare l'esistente esposizione debitoria e assicurare il riequilibrio della situazione finanziaria attraverso un piano di risanamento e i relativi accordi di ristrutturazione.

Le misure di cui ai predetti punti (i) e (ii), sono state ritenute dal Consiglio di Amministrazione idonee a consentire il rilancio delle prospettive di sviluppo industriale ed il rafforzamento patrimoniale Prelios, nonché il riequilibrio della struttura finanziaria complessiva della Società e del Gruppo Prelios.

In particolare, si segnala che gli Amministratori nella Relazione espongono le iniziative intraprese nel corso del 2012, con l'ausilio dei propri *advisor*, per perseguire il rafforzamento patrimoniale, attraverso l'immissione di nuove risorse finanziarie, il riequilibrio della struttura finanziaria complessiva ed il conseguente risanamento, nonché il rilancio delle prospettive di sviluppo industriale della Società e del Gruppo – anche sulla base della disponibilità dei principali soggetti finanziatori di Prelios e soci aderenti al patto parasociale su azioni Prelios a prestare il proprio supporto – che si sono concretizzate nella definizione della prospettata operazione (di seguito l'“**Operazione**”).

Sulla base delle intese raggiunte, si segnala in particolare:

- che sono stati definiti gli accordi di rimodulazione del debito con i soggetti finanziatori della Società, sulla base di apposito *term sheet* condiviso;
- l'impegno da parte dei principali soggetti finanziatori della Società e soci aderenti al patto parasociale su azioni Prelios nonché del nuovo socio industriale a sottoscrivere e/o garantire la sottoscrizione dell'aumento di capitale, ove approvato dall'Assemblea degli Azionisti;
- che l'Operazione sarà posta in essere in attuazione del Piano Strategico 2013-2016, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 27 marzo 2013, e attestato, in data 28 marzo 2013, ai sensi dell'art. 67, comma 3, lett. d), R.D. n. 267/1942, dall'esperto indipendente Dott. Mario Civetta (di seguito il “Piano”), che ha confermato la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del Piano nonché l'idoneità dello stesso a perseguire gli obiettivi di risanamento e riequilibrio della situazione patrimoniale e finanziaria della società;
- che, in sintesi, l'Operazione prevede (i) la ricapitalizzazione della Società mediante un aumento di capitale per complessivi Euro 185 milioni e la rimodulazione del debito esistente, ristrutturato sulla base del Piano, in base al quale Euro 250 milioni resteranno a titolo di finanziamento (*super-senior* e *senior*) e fino a Euro 269 milioni, saranno convertiti in strumenti partecipativi aventi natura di debito convertendo (il c.d. “Convertendo”), con *cash option* per il rimborso esercitabile da parte della Società.

Gli Amministratori considerano che, nell'attuale scenario di mercato, le azioni poste in essere e in corso di attuazione, finalizzate al perfezionamento della descritta Operazione – così come prospettata sulla base degli accordi sottoscritti e degli impegni assunti da tutti i soggetti coinvolti, come anche indicati nella Relazione – siano funzionali agli obiettivi di risanamento e rilancio delle prospettive di sviluppo industriale del Gruppo Prelios, tali da consentire allo stesso di continuare ad operare in una situazione di continuità aziendale, grazie a quanto previsto in termini di rafforzamento patrimoniale e riequilibrio economico-finanziario della Società, attraverso l'immissione di nuove risorse finanziarie e la rimodulazione del debito esistente.

Gli Amministratori evidenziano, peraltro, le incertezze naturalmente connesse alla compiuta realizzazione dell'Operazione, anche tenuto conto dell'evoluzione del contesto di mercato di riferimento, che rappresenta – allo stato e secondo il percorso ad oggi ritenuto prevedibile – la condizione per consentire al Gruppo di mantenere durevolmente l'equilibrio patrimoniale e finanziario.

Gli Amministratori nella loro Relazione hanno, inoltre, presentato i prospetti relativi:

- alla situazione patrimoniale e al conto economico della Società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012;
- alla situazione finanziaria netta della Società al 31 dicembre 2012;

corrispondenti a quelli del Progetto di Bilancio redatto in base ai principi contabili internazionali IAS/IFRS emessi dall'*International Accounting Standards Board* (IASB) e omologati dall'Unione Europea, in vigore al 31 dicembre 2012, nonché conformemente ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del D.Lgs. n. 38/2005.

Come in precedenza anticipato, gli Amministratori rilevano che il Progetto di Bilancio registra una perdita d'esercizio pari a Euro 213.995.990,64 che comporta una riduzione del patrimonio netto ad Euro 4.552.089, rispetto all'ammontare del capitale sociale pari ad Euro 218.877.613,14 e contabile pari ad Euro 218.282.782,14, come determinato al netto delle azioni proprie detenute dalla Società in numero di 1.189.662 e valorizzate ad Euro 594.831,00, che – in ottemperanza ai principi contabili internazionali – sono rilevate a diretta riduzione del capitale sociale contabile.

Risultando, pertanto, confermata la fattispecie prevista dall'art. 2446 cod. civ., il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto anche delle determinazioni assunte dalla richiamata Assemblea degli Azionisti in data 18 dicembre 2012, intende sottoporre all'Assemblea degli Azionisti – tra l'altro – la proposta di copertura integrale delle perdite complessive emergenti dalla situazione patrimoniale e dal conto economico al 31 dicembre 2012, mediante riduzione del capitale sociale, da attuarsi in sostanziale contestualità con l'esecuzione dell'operazione di raggruppamento delle azioni, con conseguente modifica dello Statuto della Società.

Il capitale sociale – che si ridurrebbe da Euro 218.877.613,14 a Euro 4.881.622,50 – rimarrebbe comunque superiore al limite legale stabilito per le società per azioni dall'art. 2327 cod. civ..

Il Collegio Sindacale non ha rilievi da formulare, dando altresì atto che la società incaricata della revisione *Reconta Ernst & Young S.p.A.* ha emesso, tra l'altro, la propria relazione contenente il giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio alla disciplina normativa e ai principi contabili applicabili nonché il parere sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni, ai sensi dell'art. 2441, comma 6, del cod. civ. e dell'art. 158 del D.Lgs. n. 58/1998.

A tale ultimo riguardo, *Reconta Ernst & Young S.p.A.* ha ritenuto "...che i criteri adottati dagli Amministratori per la determinazione del prezzo di emissione delle azioni ai fini degli aumenti del capitale sociale con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, sesto comma del Codice Civile previsti dall'Operazione, siano adeguati, in quanto nella circostanza ragionevoli e non arbitrari..." esprimendo, quindi, "...parere favorevole sulla congruità dei relativi prezzi di emissione...". In proposito, il Collegio Sindacale non ha osservazioni da formulare.

Il Collegio Sindacale osserva, inoltre, che gli Amministratori valutano ragionevole l'adozione del presupposto della continuità aziendale nei termini prospettati con il previsto perfezionamento dell'Operazione, idonea – allo stato attuale delle previsioni ed in un'ottica evolutiva del contesto economico e di mercato – a perseguire gli obiettivi di risanamento e rilancio delle prospettive di crescita e sviluppo industriale del Gruppo Prelios, mantenendo in maniera durevole l'equilibrio patrimoniale e finanziario.

Al riguardo, il Collegio Sindacale concorda con la proposta formulata dagli Amministratori, ritenendola conforme a quanto previsto dalla normativa vigente e avuto, altresì, riguardo alla situazione attuale della Società ed alle iniziative assunte per il risanamento della gestione e per il mantenimento delle condizioni di continuità aziendale.

*

In conclusione, il Collegio Sindacale, rilevato che:

- la Relazione, predisposta anche ai sensi dell'art. 2446 del cod. civ., è stata redatta in conformità all'allegato 3A, schema 5, richiamato dall'art. 74, primo comma, del Regolamento Emittenti;
- la Situazione Patrimoniale ex art. 2446 del cod. civ. corrisponde a quella riportata nel Progetto di Bilancio, sottoposto a revisione contabile da parte di *Reconta Ernst & Young S.p.A.*, che ha espresso un giudizio senza rilievi;
- la Relazione e il Progetto di Bilancio illustrano esaurientemente sia le cause delle perdite e degli altri effetti negativi sul patrimonio netto sia le iniziative che Prelios S.p.A. ha assunto e sta perseguendo per il risanamento della gestione e il mantenimento delle condizioni di continuità aziendale;
- gli Amministratori propongono agli Azionisti, dopo l'approvazione del Progetto di Bilancio in sede Ordinaria dell'Assemblea convocata per l'8 maggio 2013, di deliberare in sede Straordinaria della medesima Assemblea:
 - la riduzione, mediante raggruppamento, del numero delle azioni ordinarie nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria ogni n. 10 azioni ordinarie possedute, previo annullamento di azioni ordinarie possedute dalla Società per consentire la quadratura complessiva dell'operazione, senza riduzione del capitale sociale;
 - la riduzione del capitale sociale per perdite, ai sensi dell'art. 2446 cod. civ.;
 - l'aumento del capitale sociale a pagamento, in via inscindibile, riservato e, quindi, con esclusione del diritto di opzione, per un importo complessivo di Euro 70.005.789,37, da sottoscrivere in denaro a fronte dell'emissione di azioni di categoria B, nei termini di dettaglio illustrati nella Relazione;
 - l'aumento del capitale sociale a pagamento, in via scindibile, da offrirsi in opzione a tutti gli azionisti della Società, per un importo complessivo massimo di Euro 115.009.511,53, da sottoscrivere in denaro ovvero eventualmente anche mediante compensazione o rinuncia di crediti vantati nei confronti della Società a fronte dell'emissione di azioni ordinarie, nei termini di dettaglio illustrati nella Relazione;
 - l'attribuzione al Consiglio di Amministrazione della facoltà di emettere, per un ammontare massimo pari a nominali Euro 269.000.000,00, obbligazioni a conversione obbligatoria in azioni ordinarie e/o in azioni di categoria B, con esclusione del diritto di opzione, con conseguente aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione, in via scindibile, per massimi Euro 297.644.375,01, nei termini di dettaglio illustrati nella Relazione,

ritiene che la Relazione e le proposte ivi illustrate forniscano i necessari elementi di giudizio e appaiono coerenti con le previsioni del citato art. 2446 del cod. civ. per poter deliberare gli opportuni provvedimenti ai sensi di legge e, pertanto, esprimere parere favorevole alle proposte formulate dagli Amministratori.

15 aprile 2013

firmato Prof. Enrico Laghi

firmato Dott. Roberto Bracchetti

firmato Dott. Lelio Fornabaio

Relazione illustrativa redatta dagli Amministratori ai sensi dell'art. 125-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e dell'articolo 72, primo comma, del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.

* * * * *

Punto 2)

Modifica degli articoli 7 (Assemblea) e 22 (Collegio Sindacale) dello Statuto Sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti. Conferimento di poteri.

1) Le motivazioni delle proposte di modifica dello Statuto Sociale

Signori Azionisti,

Vi abbiamo convocato in sede Straordinaria anche per sottoporVi la proposta di deliberare alcune modifiche allo Statuto Sociale della Società (lo "**Statuto**") inerenti: (i) la disciplina in materia di equilibrio tra generi all'interno dell'organo di amministrazione e controllo delle società quotate nonché (ii) alcuni affinamenti al fine di tener conto delle modifiche introdotte dal legislatore all'art. 126-bis del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche (il "**Testo Unico della Finanza**") che prevedono il diritto degli azionisti, che rappresentano almeno un quarantesimo del capitale sociale, di presentare ulteriori proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno dell'assemblea, in aggiunta alla già prevista possibilità di chiedere l'integrazione dell'ordine del giorno stesso.

a) **Equilibrio tra generi.**

Con l'entrata in vigore della Legge n. 120 del 12 luglio 2011, il Legislatore ha inteso perseguire l'obiettivo di favorire l'accesso alle cariche sociali da parte del "genere meno rappresentato", imponendo alle società quotate di prevedere, all'interno dei rispettivi organi di amministrazione e controllo, un criterio di ripartizione tra quote che garantisca l'equilibrio tra generi, nella misura minima prevista dalla medesima Legge.

Con la modifica degli art. 147-ter, comma I-ter, e 148, comma I-bis, del Testo Unico della Finanza, il Legislatore ha inoltre conferito alla Consob una delega regolamentare in materia di "*violazione, applicazione e rispetto delle disposizioni in materia di quote di genere, anche con riferimento alla fase istruttoria e alle procedure da adottare*", attribuendo alla competenza della stessa la potestà sanzionatoria delle condotte che violano il precetto legale.

In attuazione della suddetta delega, la Consob ha emanato la delibera nr. 18098 dell'8 febbraio 2012 che ha introdotto le conseguenti previsioni al Regolamento Emittenti ⁽¹⁾ e, in linea con il dettato legislativo, riconosce un'ampia autonomia statutaria alle società quotate nell'individuazione delle modalità tecniche idonee al rispetto del criterio di riparto. In particolare:

- riguardo alla nomina, gli statuti devono prevedere le modalità con cui il rispetto delle quote di genere si deve coordinare con il voto di lista, prevedendo criteri suppletivi di individuazione dei singoli componenti che assicurino appunto il rispetto dell'equilibrio tra generi;
- è fissato il limite di non poter imporre il rispetto di criteri di riparto tra generi a liste che contengano meno di tre candidati, al fine di non rendere oltremodo onerosa per i soci la selezione dei candidati di minoranza;
- gli statuti dovranno, altresì, disciplinare i meccanismi con cui assicurare il rispetto delle quote di genere in caso di sostituzione in corso di mandato.

In proposito, si ricorda che l'Assemblea Straordinaria degli azionisti del 17 aprile 2012 ha già recepito nello Statuto quanto richiesto dalla nuova normativa, approvando i relativi emendamenti agli articoli 12 e 22 che disciplinano i meccanismi di nomina degli Amministratori e dei componenti il Collegio Sindacale, e applicando, in via anticipata, la percentuale minima di un terzo richiesta dalla disciplina prevista a regime.

Al fine di consentire il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, sia in sede di nomina dei Sindaci che in caso di loro sostituzione in corso di mandato, adottando però criteri di maggiore flessibilità nella formazione delle liste, si indicano le seguenti ulteriori proposte modifiche dell'art. 22 (Collegio Sindacale) dello Statuto, rispetto a quanto già deliberato in data 17 aprile 2012.

Segnatamente, si propone di modificare l'art. 22, comma 1, aumentando il numero dei Sindaci supplenti, ivi previsto, da due a tre, così da articolare meccanismi di subentro idonei a garantire il rispetto dell'equilibrio tra generi, con la precisazione che tale nuova previsione e quelle conseguenti troveranno applicazione a decorrere dal primo rinnovo dell'organo di controllo successivo all'entrata in vigore della relativa modifica statutaria; fino a tale momento, il Collegio Sindacale è composto da tre sindaci effettivi e da due sindaci supplenti.

Nell'art. 22, comma 10, si propone poi di sostituire la precedente previsione, introdotta con le modifiche statutarie approvate in data 17 aprile

(1) Nel Regolamento Emittenti Consob, approvato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche, dopo il Capo I, Titolo V-bis, Parte III, è stato inserito il "Capo I-bis - Equilibrio tra generi nella composizione degli organi di amministrazione e controllo" e introdotto l'Art. 144-undecies.1 (Equilibrio tra generi).

le 2012, con la seguente “nuova” previsione *“nel rispetto di quanto previsto dalla normativa pro-tempore vigente in materia di equilibrio tra i generi, le liste che, considerate entrambe le sezioni, presentano un numero di candidati pari o superiore a tre, devono includere candidati di genere diverso tanto nella sezione della lista relativa ai sindaci effettivi, quanto in quella relativa ai sindaci supplenti”*.

Nell'art. 22, comma 12, sulla base della sopra indicata proposta di aumentare il numero dei Sindaci supplenti da due a tre, si propone di prevedere che due Sindaci supplenti siano tratti dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti.

Si propone, inoltre, di introdurre un “nuovo” art. 22, comma 14, (con conseguente nuova numerazione dei successivi commi), al fine di prevedere idonei criteri suppletivi che consentano di garantire il rispetto dell’equilibrio tra generi all’interno del Collegio Sindacale.

Qualora, infatti, l’applicazione del meccanismo del voto di lista non assicuri il numero minimo richiesto di Sindaci effettivi, ovvero di Sindaci supplenti, appartenenti al genere meno rappresentato, è stabilito un meccanismo progressivo di sostituzione automatica. In particolare, è previsto che *“il candidato appartenente al genere più rappresentato ed eletto, indicato con il numero progressivo più alto di ciascuna sezione nella lista che ha riportato il numero maggiore di voti sarà sostituito dal candidato appartenente al genere meno rappresentato e non eletto, tratto dalla medesima sezione della stessa lista secondo l’ordine progressivo di presentazione”*.

Il rinumerato art. 22, comma 15, che disciplina il meccanismo di subentro del Sindaco supplente, è parzialmente riformulato con la previsione per cui tale subentro deve essere effettuato secondo l’ordine progressivo di presentazione, in modo comunque tale da assicurare il rispetto dell’equilibrio tra generi, in sostituzione della precedente previsione introdotta con le modifiche statutarie approvate in data 17 aprile 2012.

In particolare, qualora sia necessario sostituire uno dei Sindaci effettivi tratti dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti, si propone di prevedere il subentro del primo dei Sindaci supplenti tratto dalla medesima lista. Tuttavia, nel caso in cui il Collegio, così ricostituito, non fosse conforme alla normativa in materia di equilibrio tra i generi pro-tempore vigente, è previsto che subentri il secondo tra i Sindaci supplenti della medesima lista. Qualora, successivamente, sia necessario sostituire l’altro Sindaco effettivo tratto dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti, è previsto che subentri in ogni caso l’ulteriore Sindaco supplente tratto dalla stessa lista.

Nel medesimo art. 22, comma 15, con riferimento alla sostituzione del Presidente del Collegio Sindacale, è meglio specificato il meccanismo di subentro indicando come subentrante il Sindaco appartenente alla medesima lista cui apparteneva il Presidente cessato, fermo restando il possesso dei requisiti di legge e/o di Statuto per ricoprire la carica e il rispetto dell’equilibrio tra i generi.

b) Ulteriori proposte di modifica di cui si propone l’adozione

Con l’occasione, tenuto conto che l’art. 126-bis del Testo Unico della Finanza ha introdotto il diritto degli azionisti che rappresentano almeno un quarantesimo del capitale sociale di poter presentare ulteriori proposte di deliberazione su materie già all’ordine del giorno (oltre al diritto già indicato nel predetto articolo di chiedere, nei casi e nei termini di legge, l’integrazione dell’elenco delle materie da trattare), vengono proposti i relativi emendamenti all’articolo 7, commi 7, 8 e 9, dello Statuto per opportuno allineamento al dettato normativo.

* *

2) Esposizione a confronto degli articoli dello Statuto di cui si propone la modifica

Il raffronto comparativo del testo attuale degli articoli dello Statuto di cui si propone la modifica con il testo che si sottopone alla Vostra approvazione è contenuto nella proposta deliberativa che segue.

* *

3) Valutazioni del Consiglio di Amministrazione in ordine all’eventuale ricorrenza del diritto di recesso

Il Consiglio di Amministrazione non ritiene che le modifiche statutarie sopra descritte comportino per i Soci l’insorgere del diritto di recesso di cui all’articolo 2437 del codice civile.

* *

4) Proposta deliberativa

Sulla base di quanto precede, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione le seguenti proposte di delibera:

“l’Assemblea Straordinaria degli Azionisti di Prelios S.p.A.,

- esaminata la Relazione degli Amministratori illustrativa delle proposte di modifica dell’art. 7 (Assemblea) e dell’art. 22 (Collegio Sindacale) dello Statuto Sociale

DELIBERA

1) di modificare l'art. 7 (Assemblea) e l'art. 22 (Collegio Sindacale) dello Statuto Sociale di Prelios S.p.A. come segue

TESTO VIGENTE

ASSEMBLEA

Articolo 7

7.1 La convocazione dell'assemblea, che può avere luogo in Italia, anche al di fuori della sede sociale, il diritto di intervento e la rappresentanza in assemblea sono regolati dalla legge e dallo statuto.

7.2 Le assemblee ordinarie e straordinarie della Società si tengono in un'unica convocazione. Le relative deliberazioni sono prese con le maggioranze previste dalla legge.

7.3 Coloro ai quali spetta il diritto di voto possono farsi rappresentare mediante delega rilasciata secondo le modalità previste dalla legge e dai regolamenti vigenti.

La delega può essere notificata alla Società anche in via elettronica mediante il ricorso alternativo ad una delle seguenti modalità:

- a) apposita sezione del sito internet della Società, indicata dalla Società nell'avviso di convocazione;
- b) posta elettronica certificata all'indirizzo indicato dalla Società nell'avviso di convocazione. L'avviso di convocazione può anche circoscrivere ad una delle predette modalità quella in concreto utilizzabile in occasione della singola assemblea cui l'avviso stesso si riferisce.

La Società designa, per ciascuna assemblea, uno o più soggetti ai quali i titolari del diritto di voto in assemblea possono conferire una delega con istruzioni di voto su tutte o alcune delle proposte all'ordine del giorno. La delega non ha effetto con riguardo alle proposte per le quali non sono state conferite istruzioni di voto. I soggetti designati, le modalità e i termini per il conferimento delle deleghe sono riportati nell'avviso di convocazione dell'assemblea.

7.4 L'assemblea ordinaria deve essere convocata alle condizioni di legge nel termine massimo di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

7.5 Gli amministratori, nei casi e con le modalità previste dalla legge, devono convocare senza ritardo l'assemblea, quando ne è fatta domanda da tanti soci che rappresentano almeno il ventesimo del capitale sociale.

7.6 I soci che richiedono la convocazione predispongono una relazione sulle proposte concernenti le materie da trattare. Il Consiglio di Amministrazione, contestualmente alla pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea e con le modalità previste dalla legge, mette a disposizione del pubblico la relazione predisposta dai soci, accompagnata dalle proprie eventuali valutazioni.

7.7 I soci che, anche congiuntamente, rappresentano almeno un quarantesimo del capitale sociale possono chiedere, nei casi e nei termini di legge, l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti.

7.8 Delle integrazioni dell'ordine del giorno presentate ai sensi del comma 7 dell'articolo 7 del presente statuto è data notizia, nei termini di legge, nelle stesse forme prescritte per la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea.

7.9 I soci che richiedono l'integrazione dell'ordine del giorno predispongono e consegnano al Consiglio di Amministrazione, mediante deposito presso la sede della Società, entro il termine ultimo per la presentazione della richiesta di integrazione, una relazione sulle materie di cui essi propongono la trattazione. Il Consiglio di Amministrazione, contestualmente alla pubblicazione della notizia di

TESTO PROPOSTO

ASSEMBLEA

Articolo 7

7.1 La convocazione dell'assemblea, che può avere luogo in Italia, anche al di fuori della sede sociale, il diritto di intervento e la rappresentanza in assemblea sono regolati dalla legge e dallo statuto.

7.2 Le assemblee ordinarie e straordinarie della Società si tengono in un'unica convocazione. Le relative deliberazioni sono prese con le maggioranze previste dalla legge.

7.3 Coloro ai quali spetta il diritto di voto possono farsi rappresentare mediante delega rilasciata secondo le modalità previste dalla legge e dai regolamenti vigenti.

La delega può essere notificata alla Società anche in via elettronica mediante il ricorso alternativo ad una delle seguenti modalità:

- a) apposita sezione del sito internet della Società, indicata dalla Società nell'avviso di convocazione;
- b) posta elettronica certificata all'indirizzo indicato dalla Società nell'avviso di convocazione. L'avviso di convocazione può anche circoscrivere ad una delle predette modalità quella in concreto utilizzabile in occasione della singola assemblea cui l'avviso stesso si riferisce.

La Società designa, per ciascuna assemblea, uno o più soggetti ai quali i titolari del diritto di voto in assemblea possono conferire una delega con istruzioni di voto su tutte o alcune delle proposte all'ordine del giorno. La delega non ha effetto con riguardo alle proposte per le quali non sono state conferite istruzioni di voto. I soggetti designati, le modalità e i termini per il conferimento delle deleghe sono riportati nell'avviso di convocazione dell'assemblea.

7.4 L'assemblea ordinaria deve essere convocata alle condizioni di legge nel termine massimo di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

7.5 Gli amministratori, nei casi e con le modalità previste dalla legge, devono convocare senza ritardo l'assemblea, quando ne è fatta domanda da tanti soci che rappresentano almeno il ventesimo del capitale sociale.

7.6 I soci che richiedono la convocazione predispongono una relazione sulle proposte concernenti le materie da trattare. Il Consiglio di Amministrazione, contestualmente alla pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea e con le modalità previste dalla legge, mette a disposizione del pubblico la relazione predisposta dai soci, accompagnata dalle proprie eventuali valutazioni.

7.7 I soci che, anche congiuntamente, rappresentano almeno un quarantesimo del capitale sociale, **nei casi, con le modalità e nei termini di legge**, possono chiedere, ~~nei casi e nei termini di legge~~, l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti **oover presentare proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno**

7.8 Delle integrazioni dell'ordine del giorno **oover della presentazione di ulteriori proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno**, presentate ai sensi del comma 7 dell'articolo 7 del presente statuto è data notizia, nei termini di legge, nelle stesse forme prescritte per la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea.

7.9 I soci che richiedono l'integrazione **ai sensi del comma 7 dell'articolo 7** dell'ordine del giorno predispongono e consegnano ~~tramettono~~ al Consiglio di Amministrazione, ~~mediante deposito presso la sede della Società~~, entro il termine ultimo per la presentazione della richiesta di integrazione, una relazione ~~che riporti la motivazione delle proposte di deliberazione sulle~~ **che riporti la motivazione delle proposte di deliberazione sulle** nuove ~~e sulle~~ materie di cui essi propongono la trattazione **oover la motivazione relativa alle ulteriori proposte di delibera-**

integrazione dell'ordine del giorno e con le modalità previste dalla legge, mette a disposizione del pubblico la relazione predisposta dai soci, accompagnata dalle proprie eventuali valutazioni.

COLLEGIO SINDACALE

Articolo 22

22.1 Il Collegio Sindacale è costituito da tre sindaci effettivi e da due sindaci supplenti che siano in possesso dei requisiti di cui alla vigente normativa anche regolamentare; a tal fine si terrà conto che materie e settori di attività strettamente attinenti a quelli dell'impresa sono quelli indicati nell'oggetto sociale, con particolare riferimento a società o enti operanti in campo finanziario, industriale, bancario, assicurativo, immobiliare e dei servizi in genere.

22.2 L'assemblea ordinaria elegge il Collegio Sindacale e ne determina il compenso. Alla minoranza è riservata l'elezione di un sindaco effettivo e di un sindaco supplente.

22.3 La nomina del Collegio Sindacale, salvo quanto previsto al comma 17 dell'articolo 22 del presente statuto, avviene – nel rispetto della normativa, di legge e/o regolamentare – sulla base di liste presentate dai soci nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo.

22.4 Ciascuna lista contiene un numero di candidati non superiore al numero dei membri da eleggere.

22.5 Hanno diritto di presentare una lista i soci che, da soli o insieme ad altri soci, rappresentino almeno l'1,5 per cento delle azioni con diritto di voto nell'assemblea ordinaria ovvero la minore misura richiesta dalla disciplina regolamentare emanata dalla Commissione nazionale per le società e la borsa per la presentazione delle liste di candidati per la nomina del Consiglio di Amministrazione, con obbligo di comprovare la titolarità del numero di azioni necessario alla presentazione delle liste dei candidati sindaci nei termini previsti dalla normativa, di legge e/o regolamentare.

22.6 Ogni socio può presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista.

22.7 Le liste dei candidati, sottoscritte da coloro che le presentano, devono essere depositate presso la sede della società, a disposizione di chiunque ne faccia richiesta, almeno venticinque giorni prima di quello fissato per l'assemblea chiamata a deliberare sulla nomina dei componenti del Collegio Sindacale, salvo proroga nei casi previsti dalla normativa di legge e/o regolamentare.

Esse sono messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito Internet e con le altre modalità previste dalla Commissione nazionale per la società e la borsa con regolamento almeno ventuno giorni prima della data dell'assemblea.

Fatta comunque salva ogni ulteriore documentazione richiesta dalla normativa, di legge e/o regolamentare, le liste devono essere corredate da un curriculum vitae contenente le caratteristiche personali e professionali dei soggetti designati con indicazione degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società, nonché le dichiarazioni con le quali i singoli candidati:

- accettano la propria candidatura, e
- attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità o di incompatibilità nonché l'esistenza dei requisiti prescritti dalla disciplina, anche regolamentare, applicabile e dallo statuto per la carica.

Eventuali variazioni che dovessero verificarsi fino al giorno di effettivo svolgimento dell'assemblea sono tempestivamente comunicate alla Società.

22.8 Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

zione presentata su materie già all'ordine del giorno. Il Consiglio di Amministrazione, contestualmente alla pubblicazione della notizia di integrazione dell'ordine del giorno **odella presentazione di nuove proposte di delibera** e con le modalità previste dalla legge, mette a disposizione del pubblico la relazione predisposta dai soci, accompagnata dalle proprie eventuali valutazioni.

COLLEGIO SINDACALE

Articolo 22

22.1 Il Collegio Sindacale è costituito da tre sindaci effettivi e da ~~due~~ **tre** sindaci supplenti che siano in possesso dei requisiti di cui alla vigente normativa anche regolamentare; a tal fine si terrà conto che materie e settori di attività strettamente attinenti a quelli dell'impresa sono quelli indicati nell'oggetto sociale, con particolare riferimento a società o enti operanti in campo finanziario, industriale, bancario, assicurativo, immobiliare e dei servizi in genere.

22.2 L'assemblea ordinaria elegge il Collegio Sindacale e ne determina il compenso. Alla minoranza è riservata l'elezione di un sindaco effettivo e di un sindaco supplente.

22.3 La nomina del Collegio Sindacale, salvo quanto previsto al comma 17 dell'articolo 22 del presente statuto, avviene – nel rispetto della normativa, di legge e/o regolamentare – sulla base di liste presentate dai soci nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo.

22.4 Ciascuna lista contiene un numero di candidati non superiore al numero dei membri da eleggere.

22.5 Hanno diritto di presentare una lista i soci che, da soli o insieme ad altri soci, rappresentino almeno l'1,5 per cento delle azioni con diritto di voto nell'assemblea ordinaria ovvero la minore misura richiesta dalla disciplina regolamentare emanata dalla Commissione nazionale per le società e la borsa per la presentazione delle liste di candidati per la nomina del Consiglio di Amministrazione, con obbligo di comprovare la titolarità del numero di azioni necessario alla presentazione delle liste dei candidati sindaci nei termini previsti dalla normativa, di legge e/o regolamentare.

22.6 Ogni socio può presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista.

22.7 Le liste dei candidati, sottoscritte da coloro che le presentano, devono essere depositate presso la sede della società, a disposizione di chiunque ne faccia richiesta, almeno venticinque giorni prima di quello fissato per l'assemblea chiamata a deliberare sulla nomina dei componenti del Collegio Sindacale, salvo proroga nei casi previsti dalla normativa di legge e/o regolamentare.

Esse sono messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito Internet e con le altre modalità previste dalla Commissione nazionale per la società e la borsa con regolamento almeno ventuno giorni prima della data dell'assemblea.

Fatta comunque salva ogni ulteriore documentazione richiesta dalla normativa, di legge e/o regolamentare, le liste devono essere corredate da un curriculum vitae contenente le caratteristiche personali e professionali dei soggetti designati con indicazione degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società, nonché le dichiarazioni con le quali i singoli candidati:

- accettano la propria candidatura, e
- attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità o di incompatibilità nonché l'esistenza dei requisiti prescritti dalla disciplina, anche regolamentare, applicabile e dallo statuto per la carica.

Eventuali variazioni che dovessero verificarsi fino al giorno di effettivo svolgimento dell'assemblea sono tempestivamente comunicate alla Società.

22.8 Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

22.9 Ogni candidato può essere inserito in una sola lista a pena di ineleggibilità.

22.10 Le liste si articoleranno in due sezioni: una per i candidati alla

22.9 Ogni candidato può essere inserito in una sola lista a pena di ineleggibilità.

22.10 Le liste si articolano in due sezioni: una per i candidati alla carica di sindaco effettivo e l'altra per i candidati alla carica di sindaco supplente. Il primo dei candidati di ciascuna sezione dovrà essere individuato tra gli iscritti nel Registro dei Revisori Legali che abbiano esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni. Al fine di assicurare l'equilibrio tra generi in conformità alla disciplina pro-tempore vigente, ciascuna lista recante un numero di candidati alla carica di sindaco effettivo pari o superiore a tre, dovrà indicare, nella prima sezione, il candidato del genere meno rappresentato al secondo numero progressivo e anche, nella seconda sezione, un candidato del genere meno rappresentato nella medesima prima sezione.

22.11 Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista.

22.12 Alla elezione dei membri del Collegio Sindacale si procede come segue:

a) dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti (c.d. lista di maggioranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due membri effettivi ed uno supplente; b) dalla lista che ha ottenuto in assemblea il maggior numero di voti dopo la prima (c.d. lista di minoranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, il restante membro effettivo e l'altro membro supplente; nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti gli aventi diritto al voto presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

22.13 La presidenza del Collegio Sindacale spetta al membro effettivo indicato come primo candidato nella lista di minoranza.

22.14 In caso di morte, rinuncia o decadenza di un sindaco, subentra il supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato, secondo l'ordine progressivo che assicura in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamento pro-tempore vigente. Nell'ipotesi, tuttavia, di sostituzione del presidente del Collegio Sindacale, la presidenza è assunta dal candidato elencato nella lista cui apparteneva il presidente cessato, secondo l'ordine della lista stessa. Qualora non sia possibile procedere alle sostituzioni secondo i suddetti criteri, verrà convocata un'assemblea per l'integrazione del Collegio Sindacale che delibererà a maggioranza relativa.

22.15 Quando l'assemblea deve provvedere, ai sensi del comma precedente ovvero ai sensi di legge, alla nomina dei sindaci effettivi e/o dei supplenti necessaria per l'integrazione del Collegio Sindacale si procede come segue: qualora si debba provvedere alla sostituzione di sindaci eletti nella lista di maggioranza, la nomina avviene con votazione a maggioranza relativa senza vincolo di lista, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamento pro-tempore vigente. Qualora, invece, occorra sostituire i sindaci eletti nella lista di minoranza, l'assemblea li sostituisce con voto a maggioranza relativa, scegliendoli ove possibile fra i candidati indicati nella lista di cui faceva parte il sindaco da sostituire e comunque nel rispetto del principio della necessaria rappresentanza delle minoranze, cui il presente statuto assicura facoltà di partecipare alla nomina del Collegio Sindacale, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamento pro-tempore vigente. Si intende rispettato il principio di necessaria rappresentanza delle minoranze in caso di nomina di sindaci a suo tempo candidati nella lista di minoranza o in altre liste diverse dalla

carica di sindaco effettivo e l'altra per i candidati alla carica di sindaco supplente. Il primo dei candidati di ciascuna sezione dovrà essere individuato tra gli iscritti nel Registro dei Revisori Legali che abbiano esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni. ~~Al fine di assicurare l'equilibrio tra generi in conformità alla disciplina pro-tempore vigente, ciascuna lista recante un numero di candidati alla carica di sindaco effettivo pari e superiore a tre, dovrà indicare, nella prima sezione, il candidato del genere meno rappresentato al secondo numero progressivo e anche, nella seconda sezione, un candidato del genere meno rappresentato nella medesima prima sezione.~~

Nel rispetto di quanto previsto dalla normativa pro-tempore vigente in materia di equilibrio tra i generi, le liste che, considerate entrambe sezioni, presentano un numero di candidati pari o superiore a tre, devono includere candidati di genere diverso tanto nella sezione della lista relativa ai sindaci effettivi, quanto in quella relativa ai sindaci supplenti.

22.11 Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista.

22.12 Alla elezione dei membri del Collegio Sindacale si procede come segue:

a) dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti (c.d. lista di maggioranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due membri effettivi ~~ed uno~~ **due** supplenti; b) dalla lista che ha ottenuto in assemblea il maggior numero di voti dopo la prima (c.d. lista di minoranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, il restante membro effettivo e l'altro membro supplente; nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti gli aventi diritto al voto presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

22.13 La presidenza del Collegio Sindacale spetta al membro effettivo indicato come primo candidato nella lista di minoranza.

22.14 ~~Qualora l'applicazione del meccanismo dei voti di lista non assicuri, considerati separatamente i sindaci effettivi e i sindaci supplenti, il numero minimo di sindaci appartenenti al genere meno rappresentato previsto dalla normativa di legge e/o regolamento pro-tempore vigente, il candidato appartenente al genere più rappresentato ed eletto, indicato con il numero progressivo più alto di ciascuna sezione nella lista che ha riportato il numero maggiore di voti sarà sostituito dal candidato appartenente al genere meno rappresentato e non eletto, tratto dalla medesima sezione della stessa lista secondo l'ordine progressivo di presentazione.~~

22.1415 In caso di morte, rinuncia o decadenza di un sindaco, subentra il **primo** supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato. ~~secondo l'ordine progressivo che assicura in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamento pro-tempore vigente. Nel caso in cui il subentro non consenta di ricostruire un Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, subentra il secondo supplente tratto dalla stessa lista. Qualora, successivamente, si renda necessario sostituire un ulteriore sindaco tratto dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti, subentra in ogni caso l'ulteriore sindaco supplente tratto dalla medesima lista.~~ Nell'ipotesi, ~~tuttavia,~~ di sostituzione del presidente del Collegio Sindacale, la presidenza è assunta dal ~~sindaco candidato elencato nella~~ **appartenente alla medesima lista cui apparteneva il** presidente cessato, secondo l'ordine della lista stessa, ~~fermo restando, in ogni caso, il possesso dei requisiti di legge e/o di statuto per ricoprire la carica e il rispetto dell'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamento pro-tempore vigente.~~ Qualora non sia possibile procedere alle sostituzioni secondo i suddetti criteri, verrà convocata un'assemblea per l'integrazione del Collegio Sindacale che delibererà a maggioranza relativa.

22.1516 Quando l'assemblea deve provvedere, ai sensi del comma precedente ovvero ai sensi di legge, alla nomina dei sindaci effettivi e/o dei supplenti necessaria per l'integrazione del Collegio Sindacale si procede come segue: qualora si debba provvedere alla sostituzione di sindaci eletti nella lista di maggioranza, la nomina

lista che in sede di nomina del Collegio Sindacale aveva ottenuto il maggior numero di voti.

22.16 Qualora sia stata presentata una sola lista, l'assemblea esprime il proprio voto su di essa; qualora la lista ottenga la maggioranza relativa, risultano eletti sindaci effettivi e supplenti i candidati indicati nella rispettiva sezione della lista; la presidenza del Collegio Sindacale spetta alla persona indicata al primo posto nella predetta lista.

22.17 Per la nomina dei sindaci per qualsiasi ragione non nominati ai sensi del procedimento qui previsto l'assemblea delibera con le maggioranze di legge, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente.

22.18 I sindaci uscenti sono rieleggibili.

22.19 La partecipazione alle riunioni del Collegio Sindacale può avvenire – qualora il Presidente o chi ne fa le veci ne accerti la necessità – mediante mezzi di telecomunicazione che consentano la partecipazione al dibattito e la parità informativa di tutti gli intervenuti.

avviene con votazione a maggioranza relativa senza vincolo di lista, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente. Qualora, invece, occorra sostituire i sindaci eletti nella lista di minoranza, l'assemblea li sostituisce con voto a maggioranza relativa, scegliendoli ove possibile fra i candidati indicati nella lista di cui faceva parte il sindaco da sostituire e comunque nel rispetto del principio della necessaria rappresentanza delle minoranze, cui il presente statuto assicura facoltà di partecipare alla nomina del Collegio Sindacale, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente. Si intende rispettato il principio di necessaria rappresentanza delle minoranze in caso di nomina di sindaci a suo tempo candidati nella lista di minoranza o in altre liste diverse dalla lista che in sede di nomina del Collegio Sindacale aveva ottenuto il maggior numero di voti.

22.1617 Qualora sia stata presentata una sola lista, l'assemblea esprime il proprio voto su di essa; qualora la lista ottenga la maggioranza relativa, risultano eletti sindaci effettivi e supplenti i candidati indicati nella rispettiva sezione della lista; la presidenza del Collegio Sindacale spetta alla persona indicata al primo posto nella predetta lista.

22.1718 Per la nomina dei sindaci per qualsiasi ragione non nominati ai sensi del procedimento qui previsto l'assemblea delibera con le maggioranze di legge, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente.

22.1819 I sindaci uscenti sono rieleggibili.

22.1920 La partecipazione alle riunioni del Collegio Sindacale può avvenire – qualora il Presidente o chi ne fa le veci ne accerti la necessità – mediante mezzi di telecomunicazione che consentano la partecipazione al dibattito e la parità informativa di tutti gli intervenuti.

- 2) di conferire al Consiglio di Amministrazione – e per esso al Presidente e agli Amministratori Delegati *pro tempore* in carica, in via disgiunta tra loro – tutti i più ampi poteri e tutte le facoltà occorrenti affinché sia data attuazione alle delibere che precedono e per adempiere ad ogni atto e/o formalità necessari a che le medesime siano iscritte nel Registro delle Imprese, accettando ed introducendo le modificazioni, aggiunte o soppressioni, formali e non sostanziali, eventualmente richieste dalle Autorità competenti”.

Il Consiglio di Amministrazione

Milano, 27 marzo 2013

* * *

Viene di seguito riportato il testo integrale dello Statuto Sociale, con il raffronto tra il testo vigente e quello proposto, che tiene conto anche delle modifiche all'articolo 5 conseguenti alle proposte di deliberazione di cui al punto 1 all'ordine del giorno di parte straordinaria dell'Assemblea.

STATUTO**DENOMINAZIONE – SEDE – DURATA – OGGETTO****Articolo 1**

1.1 La società si denomina “**Prelios S.p.A.**”.

Articolo 2

2.1 La società ha sede in Milano.

2.2 Essa può istituire altrove, in Italia e all'estero, e sopprimerle, sedi secondarie, agenzie, filiali, rappresentanze.

Articolo 3

3.1 La durata della società è fissata fino al 31 (trentuno) dicembre 2100 (duemilacento).

3.2 La proroga del termine non attribuisce diritto di recesso ai soci che non hanno concorso alla relativa deliberazione.

Articolo 4

4.1 La società ha per oggetto:

- la promozione e la partecipazione ad operazioni ed investimenti nel settore immobiliare;
- il coordinamento e la gestione di operazioni ed investimenti nel settore immobiliare;
- l'assunzione di partecipazioni in altre società od enti sia in Italia che all'estero;
- il finanziamento, il coordinamento tecnico e finanziario delle società od enti cui partecipa.

4.2 In particolare rientrano nell'oggetto sociale: l'acquisto, la vendita, la permuta, la locazione di immobili di tutte le tipologie e di aree; la progettazione, la costruzione, la demolizione, la manutenzione di edifici ed opere edili in genere; la progettazione e la realizzazione di lavori di bonifica e di opere di urbanizzazione; l'esecuzione di appalti per le suddette attività, la prestazione di servizi nel settore immobiliare.

4.3 La società potrà inoltre compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, mobiliari ed immobiliari necessarie od utili per il conseguimento dell'oggetto sociale (compreso il rilascio di garanzie personali o reali anche nell'interesse di terzi e l'assunzione di mutui e finanziamenti anche ipotecari) con tassativa esclusione dell'attività finanziaria nei confronti del pubblico e di ogni altra attività riservata secondo la disciplina vigente.

CAPITALE SOCIALE E AZIONI**Articolo 5**

5.1 Il capitale sociale sottoscritto e versato è pari a euro • [•] ~~divise~~ **suddiviso** in n. • [•] azioni **ordinarie** prive di valore nominale.

L'assemblea straordinaria del 8 maggio 2013 ha deliberato di approvare

(i) un aumento di capitale a pagamento e in via insindibile per un importo complessivo di Euro 70.005.789,37 (settantamiliardiinquinilasettecentottantanovevirgolatrentasette), con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., come modificato dal D.Lgs. 11 ottobre 2012, n. 184, mediante emissione di n. 117.597.496 (centodiciassettemilioniinquecentonovantasettemilaquattrocentonovantasei) azioni di categoria B (“Azioni di Categoria B”), convertibili in azioni ordinarie, ad un prezzo di sottoscrizione di Euro 0,5953 (zero virgola cinque milinovecentocinquantequattro) per azione, da eseguirsi entro il [•];

(ii) un aumento di capitale a pagamento, sindacabile, dell'importo complessivo massimo di Euro 115.009.511,53 (centoquindimilioniinveinilacinquecentocinquevirgola cinquequantequattro) mediante emissione di massime n. 193.195.887 (centonovantatremilioniincentonovantacinquemilacottocottantasette) azioni ordinarie, ad un prezzo di sottoscrizione per azione di Euro 0,5953 (zero virgola cinque milinovecentocinquantequattro), aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione da offrire in opzione agli aventi diritto. Tale aumento è da eseguirsi entro il [•]; e

(iii) ai sensi dell'art. 2420-ter, comma 2, cod. civ., l'attribuzione al consiglio di amministrazione della facoltà di emettere per un ammontare massimo pari a nominali Euro 269.000.000,00 (duecentosessantanove milioni virgola zero), obbligazioni a conversione obbligatoria (prestito obbligazionario convertendo) in azioni ordinarie e/o in Azioni di Categoria B, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., con conseguente aumento del capitale sociale, in via sindacabile, per massimi Euro 297.644.375,01 (duecentonovantasettemilioniisicentoquarantaquattromilatrecentosettantacinquevirgola zero e uno), a servizio della conversione dello strumento finanziario, da attuarsi mediante emissione di massime n. 499.990.551 (quattrocentonovantanove milioniinveincentonovantamila cinquecentocinquantequattro) azioni ordinarie e massime n. 144.678.117 (centoquarantaquattromilioniisicentocettantottomilacentodiciassette) Azioni di Categoria B, azioni prive di valore nominale, godimento regolare, aventi le stesse caratteristiche rispettivamente delle azioni ordinarie e delle Azioni di Categoria B in circolazione alla data di emissione, da porre a servizio esclusivo della conversione obbligatoria, facoltà da esercitarsi una volta eseguito l'aumento di capitale di cui ai precedenti punti (i) e (ii)

e comunque entro un periodo massimo di un anno dalla data della deliberazione, con facoltà ulteriore per il consiglio di amministrazione di stabilire tutti i termini e le condizioni del prestito obbligazionario convertendo, così come dell'aumento di capitale a servizio della conversione obbligatoria.

A seguito dell'esecuzione degli aumenti di capitale di cui ai precedenti punti (i) e (ii), nonché dell'esercizio della delega di cui al punto (iii), il consiglio di amministrazione è delegato a procedere ad ogni formalità conseguente, ivi incluso l'aggiornamento dello statuto sociale ed il conseguente deposito presso il Registro delle Imprese.

5.2 Nelle deliberazioni di aumento di capitale sociale a pagamento, il diritto di opzione può essere escluso nella misura massima del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione redatta da un revisore legale o da una società di revisione legale.

Articolo 6

6.1 Le azioni sono nominative e indivisibili. Le azioni sono prive di valore nominale e sono emesse in regime di dematerializzazione.

6.2 Le azioni ordinarie godono di tutti i diritti espressamente riconosciuti alle stesse dalla legge e dal presente statuto. Le Azioni di Categoria B hanno le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie ma non attribuiscono ai loro titolari alcun diritto di voto. Tali Azioni di Categoria B si convertono in azioni ordinarie, nel rapporto di un'azione ordinaria per ogni Azione di Categoria B, in caso di trasferimento di cui al successivo art. 6-bis o di lancio di un'offerta pubblica di acquisto e/o scambio sulle azioni della società.

6.3 La società può aumentare il capitale sociale anche mediante conferimenti diversi dal denaro e può emettere categorie di azioni fornite di particolari diritti, nei limiti di quanto consentito dalla normativa pro-tempore vigente.

6.4 L'eventuale introduzione o rimozione di vincoli alla circolazione dei titoli azionari non attribuisce diritto di recesso ai soci che non hanno concorso all'approvazione della relativa deliberazione.

Articolo 6-bis

6-bis.1 Le azioni ordinarie e le Azioni di Categoria B sono liberamente trasferibili, salvo quanto previsto al presente articolo 6-bis.

6-bis.2 In caso di trasferimento delle Azioni di Categoria B a favore di soggetti che non siano già direttamenti titolari di Azioni di Categoria B, il trasferimento comporterà la conversione automatica di tali Azioni di Categoria B oggetto del trasferimento in azioni ordinarie della società come previsto dal paragrafo 6.2 che precede. A tale conversione, invece, non si farà luogo in caso di trasferimento a favore di soggetti direttamente o indirettamente controllati da soggetti già titolari di Azioni di Categoria B.

6-bis.3 Per trasferimento si intende ogni atto su base volontaria o coattiva, sia a titolo oneroso sia a titolo gratuito, *inter vivos* o *mortis causa*, sotto qualsiasi forma realizzato e/o qualunque fatto dal quale consegue, direttamente o indirettamente, il trasferimento, la costituzione e/o la cessione del diritto di proprietà delle azioni ordinarie e/o le Azioni di Categoria B, ivi compresi eventuali strumenti convertibili in azioni ordinarie e in Azioni di Categoria B, i diritti di opzione e/o di acquisto e/o di sottoscrizione di azioni ordinarie e di Azioni di Categoria B e di strumenti convertibili in azioni ordinarie e in Azioni di Categoria B eventualmente spettanti ai titolari delle stesse.

6-bis.4 A seguito della conversione delle Azioni di Categoria B in azioni ordinarie, il consiglio di amministrazione è delegato a procedere ad ogni formalità conseguente, ivi incluso l'aggiornamento dello statuto sociale ed il conseguente deposito presso il Registro delle Imprese.

ASSEMBLEA

Articolo 7

7.1 La convocazione dell'assemblea, che può avere luogo in Italia, anche al di fuori della sede sociale, il diritto di intervento e la rappresentanza in assemblea sono regolati dalla legge e dallo statuto.

7.2 Le assemblee ordinarie e straordinarie della Società si tengono in un'unica convocazione. Le relative deliberazioni sono prese con le maggioranze previste dalla legge.

7.3 Coloro ai quali spetta il diritto di voto possono farsi rappresentare mediante delega rilasciata secondo le modalità previste dalla legge e dai regolamenti vigenti.

La delega può essere notificata alla Società anche in via elettronica mediante il ricorso alternativo ad una delle seguenti modalità:

- a) apposita sezione del sito internet della Società, indicata dalla Società nell'avviso di convocazione;
- b) posta elettronica certificata all'indirizzo indicato dalla Società nell'avviso di convocazione. L'avviso di convocazione può anche circoscrivere ad una delle predette modalità quella in concreto utilizzabile in occasione della singola assemblea cui l'avviso stesso si riferisce.

La Società designa, per ciascuna assemblea, uno o più soggetti ai quali i titolari del diritto di voto in assemblea possono conferire una dele-

ga con istruzioni di voto su tutte o alcune delle proposte all'ordine del giorno. La delega non ha effetto con riguardo alle proposte per le quali non sono state conferite istruzioni di voto. I soggetti designati, le modalità e i termini per il conferimento delle deleghe sono riportati nell'avviso di convocazione dell'assemblea.

7.4 L'assemblea ordinaria deve essere convocata alle condizioni di legge nel termine massimo di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

7.5 Gli amministratori, nei casi e con le modalità previste dalla legge, devono convocare senza ritardo l'assemblea, quando ne è fatta domanda da tanti soci che rappresentano almeno il ventesimo del capitale sociale.

7.6 I soci che richiedono la convocazione predispongono una relazione sulle proposte concernenti le materie da trattare. Il Consiglio di Amministrazione, contestualmente alla pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea e con le modalità previste dalla legge, mette a disposizione del pubblico la relazione predisposta dai soci, accompagnata dalle proprie eventuali valutazioni.

7.7 I soci che, anche congiuntamente, rappresentano almeno un quarantesimo del capitale sociale, **nei casi, con le modalità e nei termini di legge**, possono chiedere, ~~nei casi e nei termini di legge~~, l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti **ovvero presentare proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno**.

7.8 Delle integrazioni dell'ordine del giorno **ovvero della presentazione di ulteriori proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno**, presentate ai sensi del comma 7 dell'articolo 7 del presente statuto è data notizia, nei termini di legge, nelle stesse forme prescritte per la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea.

7.9 I soci che richiedono l'integrazione ~~ai sensi del comma 7 dell'articolo 7 dell'ordine del giorno predispongono e consegnano~~ **trasmettono** al Consiglio di Amministrazione, ~~mediante deposito presso la sede della Società~~, entro il termine ultimo per la presentazione della richiesta di integrazione, una relazione ~~che riporti la motivazione delle proposte di deliberazione sulle nuove~~ **ovvero la motivazione relativa alle ulteriori proposte di deliberazione presentate su materie già all'ordine del giorno** sulle materie di cui essi propongono la trattazione **ovvero la motivazione relativa alle ulteriori proposte di deliberazione presentate su materie già all'ordine del giorno**. Il Consiglio di Amministrazione, contestualmente alla pubblicazione della notizia di integrazione dell'ordine del giorno ~~o della presentazione di nuove proposte di delibera~~ e con le modalità previste dalla legge, mette a disposizione del pubblico la relazione predisposta dai soci, accompagnata dalle proprie eventuali valutazioni.

Articolo 8

8.1 La legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto è disciplinata dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

8.2 La legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto è attestata da una comunicazione alla Società, effettuata dall'intermediario autorizzato, in conformità alle proprie scritture contabili, in favore del soggetto a cui spetta il diritto di voto.

8.3 La comunicazione prevista al comma 2 dell'articolo 8 del presente statuto è effettuata dall'intermediario sulla base delle evidenze relative al termine della giornata contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea. Le registrazioni in accredito e in addebito compiute sui conti successivamente a tale termine non rilevano ai fini della legittimazione all'esercizio del diritto di voto nell'assemblea.

8.4 La comunicazione prevista al comma 2 dell'articolo 8 del presente statuto deve pervenire alla Società entro la fine del terzo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea ovvero entro il diverso termine stabilito dalla disciplina regolamentare applicabile. Resta ferma la legittimazione all'intervento e al voto qualora la comunicazione di cui al comma 2 dell'articolo 8 del presente statuto sia pervenuta alla Società oltre i termini indicati nel presente comma, purché entro l'inizio dei lavori assembleari.

Articolo 9

9.1 La regolare costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni sono regolate dalla legge.

9.2 Lo svolgimento delle riunioni assembleari, oltre che dalla legge e dallo statuto, è disciplinato dal Regolamento Assembleare, approvato con delibera dell'assemblea ordinaria della società.

Articolo 10

10.1 L'assemblea è presieduta, nell'ordine, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, dal Vice Presidente e Amministratore Delegato, ove nominato, da un Vice Presidente o da un Amministratore Delegato; qualora vi siano due o più Vice Presidenti o Amministratori Delegati, la presidenza compete rispettivamente al più anziano di età.

10.2 In caso di assenza dei soggetti sopra indicati, la presidenza spetterà ad altra persona scelta dall'assemblea con il voto della maggioranza del capitale rappresentato in assemblea.

10.3 Il Presidente dell'assemblea è assistito da un Segretario nominato dall'assemblea con il voto della maggioranza del capitale rappresentato in assemblea, che può essere scelto anche al di fuori degli azionisti; l'assistenza del Segretario non è necessaria quando per la redazione del verbale dell'assemblea sia designato un notaio.

10.4 Il Presidente dell'assemblea presiede la medesima e, ai sensi di legge e del presente statuto, ne regola lo svolgimento. Allo scopo, il Presidente – tra l'altro – verifica la regolarità della costituzione dell'adunanza; accerta l'identità dei presenti ed il loro diritto di intervento, anche per delega; accerta il numero legale per deliberare; dirige i lavori, anche stabilendo un diverso ordine di discussione degli argomenti indicati nell'avviso di convocazione. Il Presidente adotta altresì le opportune misure ai fini dell'ordinato andamento del dibattito e delle votazioni, definendone le modalità e accertandone i risultati.

Articolo 11

11.1 Le deliberazioni dell'assemblea constano da verbale sottoscritto dal Presidente dell'assemblea e dal Segretario dell'assemblea o dal notaio.

11.2 Il verbale dell'assemblea straordinaria deve essere redatto da un notaio designato dal Presidente dell'assemblea.

11.3 Le copie e gli estratti che non siano fatti in forma notarile saranno certificati conformi dal Presidente del Consiglio di Amministrazione.

AMMINISTRAZIONE

Articolo 12

12.1 La società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 a 19 membri che durano in carica tre esercizi (salvo minor periodo stabilito dall'assemblea all'atto della nomina) e sono rieleggibili.

12.2 L'assemblea determina il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, numero che rimane fermo fino a diversa deliberazione.

12.3 La nomina del Consiglio di Amministrazione avviene sulla base di liste presentate dai soci, ai sensi dei successivi commi, nelle quali i candidati devono essere elencati mediante un numero progressivo.

12.4 Le liste presentate dai soci, sottoscritte da coloro che le presentano, devono essere depositate presso la sede della società, a disposizione di chiunque ne faccia richiesta, almeno venticinque giorni prima di quello fissato per l'Assemblea chiamata a deliberare sulla nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione. Esse sono messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito Internet e con le altre modalità previste dalla Commissione nazionale per la società e la borsa con regolamento, almeno ventuno giorni prima della data dell'assemblea.

12.5 Ogni socio può presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista e ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

12.6 Hanno diritto di presentare le liste soltanto i soci che, da soli o insieme ad altri soci, siano complessivamente titolari di azioni rappresentanti almeno il 2 per cento del capitale sociale avente diritto di voto nell'assemblea ordinaria ovvero la minore misura richiesta dalla disciplina regolamentare emanata dalla Commissione nazionale per le società e la borsa, con obbligo di comprovare la titolarità del numero di azioni necessario alla presentazione delle liste entro il termine previsto per la pubblicazione delle stesse da parte della Società.

12.7 Unitamente a ciascuna lista devono depositarsi le accettazioni della candidatura da parte dei singoli candidati e le dichiarazioni con le quali i medesimi attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti che fossero prescritti per le rispettive cariche. Con le dichiarazioni, deve essere depositato per ciascun candidato un curriculum vitae contenente le caratteristiche personali e professionali con l'indicazione degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società e del possesso dei requisiti di indipendenza previsti, per gli amministratori di società quotate, ai sensi di legge ovvero dal codice di comportamento fatto proprio dalla Società. Al fine di assicurare l'equilibrio tra generi in conformità alla disciplina pro-tempore vigente, in ciascuna lista presentata, recante un numero di candidati pari o superiore a tre, almeno un terzo (arrotondato per eccesso all'unità superiore qualora non risulti un numero intero) di tali candidati deve appartenere al genere meno rappresentato.

Eventuali variazioni che dovessero verificarsi fino al giorno di effettivo svolgimento dell'assemblea sono tempestivamente comunicate alla Società.

12.8 Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

12.9 Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista.

12.10 Alla elezione del Consiglio di Amministrazione si procede come di seguito precisato:

- a) dalla lista che ha ottenuto la maggioranza dei voti espressi dagli aventi diritto sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, i quattro quinti degli amministratori da eleggere, con arrotondamento, in caso di numero frazionario, all'unità inferiore;
- b) i restanti amministratori sono tratti dalle altre liste, a tal fine i voti ottenuti dalle liste stesse sono divisi successivamente per numeri interi

progressivi da uno fino al numero degli amministratori ancora da eleggere.

I quozienti così ottenuti sono assegnati progressivamente ai candidati di ciascuna di tali liste, secondo l'ordine dalle stesse rispettivamente previsto.

I quozienti così attribuiti ai candidati delle varie liste vengono disposti in unica graduatoria decrescente. Risultano eletti coloro che hanno ottenuto i quozienti più elevati.

Nel caso in cui più candidati abbiano ottenuto lo stesso quoziente, risulta eletto il candidato della lista che non abbia ancora eletto alcun amministratore o che abbia eletto il minor numero di amministratori. Nel caso in cui nessuna di tali liste abbia ancora eletto un amministratore ovvero tutte abbiano eletto lo stesso numero di amministratori, nell'ambito di tali liste risulta eletto il candidato di quella che abbia ottenuto il maggior numero di voti. In caso di parità di voti di lista e sempre a parità di quoziente, si procede a nuova votazione da parte dell'intera assemblea risultando eletto il candidato che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

12.11 La nomina del Consiglio di Amministrazione deve avvenire in conformità alla disciplina dell'equilibrio tra generi pro-tempore vigente. Qualora l'applicazione del meccanismo del voto di lista non assicuri il numero minimo di amministratori appartenenti al genere meno rappresentato previsto dalla normativa, di legge e/o regolamentare, il candidato appartenente al genere più rappresentato eletto indicato con il numero progressivo più alto nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal candidato appartenente al genere meno rappresentato non eletto della stessa lista secondo l'ordine progressivo di presentazione e così via, lista per lista, sino a completare il numero minimo di amministratori appartenenti al genere meno rappresentato.

12.12 Qualora l'applicazione del meccanismo del voto di lista non assicuri il numero minimo di amministratori indipendenti previsto dalla normativa, di legge e/o regolamentare, il candidato non indipendente eletto indicato con il numero progressivo più alto nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal candidato indipendente non eletto della stessa lista secondo l'ordine progressivo di presentazione e così via, lista per lista, sino a completare il numero minimo di amministratori indipendenti, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente.

12.13 Per la nomina degli amministratori, per qualsiasi ragione non nominati ai sensi del procedimento qui previsto, l'assemblea delibera con le maggioranze di legge, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente.

12.14 Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, si provvede ai sensi dell'art. 2386 del Codice Civile, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente.

12.15 La perdita dei requisiti di indipendenza in capo ad un amministratore non costituisce causa di decadenza dalla carica qualora permanga in seno al Consiglio di Amministrazione il numero minimo di componenti – previsto dalla normativa, di legge e/o regolamentare – in possesso dei requisiti di indipendenza.

12.16 Qualora per rinuncia o per qualsiasi altra causa venga a cessare più della metà degli amministratori, l'intero Consiglio di Amministrazione si intende decaduto con effetto dal momento della sua ricostituzione.

12.17 Fino a contraria deliberazione dell'assemblea, gli amministratori non sono vincolati dal divieto di cui all'articolo 2390 del Codice Civile.

Articolo 13

13.1 Il Consiglio di Amministrazione nomina un Presidente, ove l'assemblea non vi abbia già provveduto, e, eventualmente, uno o più Vice-Presidenti.

13.2 Nel caso di assenza del Presidente, la presidenza è assunta, nell'ordine, dal Vice Presidente e Amministratore Delegato, ove nominato, da un Vice-Presidente o da un Amministratore Delegato; qualora vi siano due o più Vice-Presidenti o Amministratori Delegati la presidenza compete rispettivamente al più anziano di età.

13.3 Il Consiglio di Amministrazione nomina un Segretario che può essere scelto anche all'infuori dei suoi membri.

Articolo 14

14.1 Il Consiglio di Amministrazione è convocato su iniziativa del Presidente o di chi ne fa le veci nella sede della società od in quell'altro luogo che sarà fissato dalla lettera d'invito, ogni qualvolta esso lo creda opportuno nell'interesse sociale, o quando ne sia fatta richiesta scritta da uno degli Amministratori Delegati oppure da un quinto dei consiglieri in carica.

14.2 Il Consiglio di Amministrazione può essere, altresì, convocato dal Collegio Sindacale, ovvero da ciascun sindaco effettivo, previa comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione.

14.3 Il Presidente comunica preventivamente gli argomenti oggetto di trattazione nel corso della riunione consiliare e provvede affinché adeguate informazioni sulle materie da esaminare vengano fornite a tutti i consiglieri, tenuto conto delle circostanze del caso.

14.4 Le convocazioni si fanno con lettera raccomandata, telegramma, telefax o posta elettronica inviati almeno cinque giorni prima (o, in caso di urgenza, almeno sei ore prima) di quello dell'adunanza, a ciascun amministratore e sindaco effettivo.

14.5 Il Consiglio di Amministrazione può, tuttavia, validamente deliberare, anche in assenza di formale convocazione, ove siano presenti tutti i suoi membri e tutti i sindaci effettivi in carica.

14.6 La partecipazione alle riunioni consiliari – e del Comitato esecutivo, ove nominato – possono avvenire – qualora il Presidente o chi ne fa le veci ne accerti la necessità – mediante mezzi di telecomunicazione che consentano la partecipazione al dibattito e la parità informativa di tutti gli intervenuti.

14.7 La riunione del Consiglio di Amministrazione – o del Comitato esecutivo, ove nominato – si considera tenuta nel luogo in cui si devono trovare, simultaneamente, il Presidente ed il Segretario.

Articolo 15

15.1 Le riunioni del Consiglio di Amministrazione possono aver luogo anche fuori dalla sede sociale, purché in Italia o nei paesi dell'Unione Europea.

Articolo 16

16.1 Le riunioni del Consiglio di Amministrazione sono regolarmente costituite qualora intervenga la maggioranza degli amministratori in carica e le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti espressi. A parità di voti prevarrà il partito a cui accede il Presidente.

Articolo 17

17.1 Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione, anche se assunte in adunanze tenute mediante mezzi di telecomunicazione, sono trascritte nell'apposito libro; ogni verbale è firmato dal Presidente e dal Segretario della riunione.

17.2 Le relative copie ed estratti che non siano fatti in forma notarile sono certificati conformi dal Presidente.

Articolo 18

18.1 Al Consiglio di Amministrazione spettano tutti i più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della società, con facoltà di compiere, senza limitazione alcuna, tutti gli atti ritenuti opportuni per l'attuazione e il raggiungimento dello scopo sociale, esclusi solo quelli che la legge e lo statuto riservano in modo tassativo all'assemblea.

18.2 Nei limiti di legge, alla competenza del Consiglio di Amministrazione sono attribuite le determinazioni di fusione o di scissione, la riduzione del capitale sociale in caso di recesso del socio, l'adeguamento dello statuto a disposizioni normative, il trasferimento della sede della Società all'interno del territorio nazionale, nonché l'istituzione o la soppressione di sedi secondarie.

18.3 In caso di urgenza, le operazioni con parti correlate di maggiore o minore rilevanza, come definite dalla procedura per le operazioni con parti correlate adottata dal Consiglio di Amministrazione della Società, che non siano di competenza dell'assemblea e che non debbano essere da questa autorizzate, possono essere concluse anche in deroga ai rispettivi iter autorizzativi previsti nella procedura, purché alle condizioni in essa previste.

18.4 Il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale sono informati, anche a cura degli organi delegati, sull'attività svolta, sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, effettuate dalla società o dalle società controllate; in particolare, gli organi delegati riferiscono sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, o che siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, ove esistente.

18.5 La comunicazione viene effettuata tempestivamente e comunque con periodicità almeno trimestrale, in occasione delle riunioni ovvero per iscritto.

Articolo 19

19.1 Per la gestione dell'impresa sociale il Consiglio di Amministrazione è autorizzato a delegare quei poteri che crederà di conferire ad uno o più dei suoi membri, eventualmente con la qualifica di Amministratori Delegati, attribuendo loro la firma sociale individualmente o collettivamente come esso crederà di stabilire.

19.2 Esso può altresì delegare le proprie attribuzioni ad un Comitato Esecutivo composto da alcuni dei suoi membri, la cui retribuzione sarà stabilita dall'assemblea.

19.3 Esso può inoltre nominare uno o più Comitati con funzioni consultive e propositive, anche al fine di adeguare la struttura di corporate governance alle raccomandazioni di tempo in tempo emanate dalle competenti autorità.

19.4 Il Consiglio di Amministrazione nomina il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, previo parere del Collegio Sindacale. Salvo revoca per giusta causa sentito il parere del Collegio Sindacale, il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari scade insieme al Consiglio di Amministrazione che lo ha nominato.

19.5 Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari deve essere esperto in materia di amministrazione, finanza e controllo e possedere i requisiti di onorabilità stabiliti per gli amministratori. La perdita dei requisiti comporta decadenza dalla carica, che deve essere dichiarata dal Consiglio di Amministrazione entro trenta giorni dalla conoscenza del difetto.

19.6 Infine il Consiglio di Amministrazione può anche nominare Direttori Generali, Vice-Direttori Generali, Direttori, Vice-Direttori e procuratori per singoli atti, o categorie di atti, determinando poteri ed attribuzioni. La nomina dei Direttori, dei Vice-Direttori e dei procuratori per singoli atti, o categorie di atti, può anche essere dal Consiglio di Amministrazione deferita agli Amministratori Delegati e ai Direttori Generali.

Articolo 20

20.1 La rappresentanza della società di fronte ai terzi ed in giudizio spetta disgiuntamente al Presidente del Consiglio di Amministrazione e, se nominati, ai Vice Presidenti e agli Amministratori Delegati, nei limiti dei poteri loro attribuiti dal Consiglio di Amministrazione.

20.2 Ciascuno dei predetti avrà comunque ampia facoltà di promuovere azioni e ricorsi in sede giudiziaria ed in qualunque grado di giurisdizione, anche nei giudizi di revocazione e di cassazione, di presentare esposti e querele in sede penale, di costituirsi parte civile per la società in giudizi penali, di promuovere azioni e ricorsi avanti a tutte le giurisdizioni amministrative, di intervenire e resistere nei casi di azioni e ricorsi che interessino la società conferendo all'uopo i necessari mandati e procure alle liti.

20.3 Il Consiglio di Amministrazione e, nei limiti dei poteri loro conferiti dal Consiglio di Amministrazione medesimo, il Presidente nonché, se nominati, i Vice Presidenti e gli Amministratori Delegati, sono autorizzati a conferire la rappresentanza della Società di fronte ai terzi ed in giudizio a Direttori ed in generale a dipendenti ed eventualmente a terzi.

Articolo 21

21.1 Ai membri del Consiglio di Amministrazione spetta, oltre al rimborso delle spese sostenute per ragioni d'ufficio, un compenso annuale stabilito dall'assemblea.

21.2 La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale.

COLLEGIO SINDACALE

Articolo 22

22.1 Il Collegio Sindacale è costituito da tre sindaci effettivi e da ~~due~~ tre sindaci supplenti che siano in possesso dei requisiti di cui alla vigente normativa anche regolamentare; a tal fine si terrà conto che materie e settori di attività strettamente attinenti a quelli dell'impresa sono quelli indicati nell'oggetto sociale, con particolare riferimento a società o enti operanti in campo finanziario, industriale, bancario, assicurativo, immobiliare e dei servizi in genere.

22.2 L'assemblea ordinaria elegge il Collegio Sindacale e ne determina il compenso. Alla minoranza è riservata l'elezione di un sindaco effettivo e di un sindaco supplente.

22.3 La nomina del Collegio Sindacale, salvo quanto previsto al comma 17 dell'articolo 22 del presente statuto, avviene – nel rispetto della normativa, di legge e/o regolamentare – sulla base di liste presentate dai soci nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo.

22.4 Ciascuna lista contiene un numero di candidati non superiore al numero dei membri da eleggere.

22.5 Hanno diritto di presentare una lista i soci che, da soli o insieme ad altri soci, rappresentino almeno l'1,5 per cento delle azioni con diritto di voto nell'assemblea ordinaria ovvero la minore misura richiesta dalla disciplina regolamentare emanata dalla Commissione nazionale per le società e la borsa per la presentazione delle liste di candidati per la nomina del Consiglio di Amministrazione, con obbligo di comprovare la titolarità del numero di azioni necessario alla presentazione delle liste dei candidati sindaci nei termini previsti dalla normativa, di legge e/o regolamentare.

22.6 Ogni socio può presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista.

22.7 Le liste dei candidati, sottoscritte da coloro che le presentano, devono essere depositate presso la sede della società, a disposizione di chiunque ne faccia richiesta, almeno venticinque giorni prima di quello fissato per l'assemblea chiamata a deliberare sulla nomina dei componenti del Collegio Sindacale, salvo proroga nei casi previsti dalla normativa di legge e/o regolamentare.

Esse sono messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito Internet e con le altre modalità previste dalla Commissione nazionale per la società e la borsa con regolamento almeno ventuno giorni prima della data dell'assemblea.

Fatta comunque salva ogni ulteriore documentazione richiesta dalla normativa, di legge e/o regolamentare, le liste devono essere corredate da un curriculum vitae contenente le caratteristiche personali e professionali dei soggetti designati con indicazione degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società, nonché le dichiarazioni con le quali i singoli candidati:

- accettano la propria candidatura, e
- attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità o di incompatibilità nonché l'esistenza dei requisiti prescritti dalla disciplina, anche regolamentare, applicabile e dallo statuto per la carica.

Eventuali variazioni che dovessero verificarsi fino al giorno di effettivo svolgimento dell'assemblea sono tempestivamente comunicate alla Società.

22.8 Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

22.9 Ogni candidato può essere inserito in una sola lista a pena di ineleggibilità.

22.10 Le liste si articoleranno in due sezioni: una per i candidati alla carica di sindaco effettivo e l'altra per i candidati alla carica di sindaco supplente. Il primo dei candidati di ciascuna sezione dovrà essere individuato tra gli iscritti nel Registro dei Revisori Legali che abbiano esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni. ~~Al fine di assicurare l'equilibrio tra generi in conformità alla disciplina pro-tempore vigente, ciascuna lista recante un numero di candidati alla carica di sindaco effettivo pari o superiore a tre, dovrà indicare, nella prima sezione, il candidato del genere meno rappresentato al secondo numero progressivo e anche, nella seconda sezione, un candidato del genere meno rappresentato nella medesima prima sezione. Nel rispetto di quanto previsto dalla normativa pro-tempore vigente in materia di equilibrio tra i generi, le liste che, considerate entrambe le sezioni, presentano un numero di candidati pari o superiore a tre, devono includere candidati di genere diverso tanto nella sezione della lista relativa ai sindaci effettivi, quanto in quella relativa ai sindaci supplenti.~~

22.11 Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista.

22.12 Alla elezione dei membri del Collegio Sindacale si procede come segue:

- a) dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti (c.d. lista di maggioranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due membri effettivi ed uno due supplenti;
- b) dalla lista che ha ottenuto in assemblea il maggior numero di voti dopo la prima (c.d. lista di minoranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, il restante membro effettivo e l'altro membro supplente; nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti gli aventi diritto al voto presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

22.13 La presidenza del Collegio Sindacale spetta al membro effettivo indicato come primo candidato nella lista di minoranza.

~~**22.14** Qualora l'applicazione del meccanismo del voto di lista non assicuri, considerati separatamente i sindaci effettivi e i sindaci supplenti, il numero minimo di sindaci appartenenti al genere meno rappresentato previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente, il candidato appartenente al genere più rappresentato ed eletto, indicato con il numero progressivo più alto di ciascuna sezione nella lista che ha riportato il numero maggiore di voti sarà sostituito dal candidato appartenente al genere meno rappresentato e non eletto, tratto dalla medesima sezione della stessa lista secondo l'ordine progressivo di presentazione.~~

~~**22.14.15** In caso di morte, rinuncia o decadenza di un sindaco, subentra il primo supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato. , secondo l'ordine progressivo che assicuri in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente. Nel caso in cui il subentro non consenta di ricostruire un Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, subentra il secondo supplente tratto dalla stessa lista. Qualora, successivamente, si renda necessario sostituire un ulteriore sindaco tratto dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti, subentra in ogni caso l'ulteriore sindaco supplente tratto dalla medesima lista. Nell'ipotesi, tuttavia, di sostituzione del presidente del Collegio Sindacale, la presidenza è assunta dal sindaco candidato elencato nella ~~appartenente alla medesima lista cui apparteneva~~ # del presidente cessato, secondo l'ordine della lista stessa, fermo restando, in ogni caso, il possesso dei requisiti di legge e/o di statuto per ricoprire la carica e il rispetto dell'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente. Qualora non sia possibile procedere alle sostituzioni secondo i suddetti criteri, verrà convocata un'assemblea per l'integrazione del Collegio Sindacale che delibererà a maggioranza relativa.~~

~~**22.15.16** Quando l'assemblea deve provvedere, ai sensi del comma precedente ovvero ai sensi di legge, alla nomina dei sindaci effettivi e/o dei supplenti necessaria per l'integrazione del Collegio Sindacale si procede come segue: qualora si debba provvedere alla sostituzione di sindaci eletti nella lista di maggioranza, la nomina avviene con votazione a maggioranza relativa senza vincolo di lista, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente. Qualora, invece, occorra sostituire i sindaci eletti nella lista di minoranza, l'assemblea li sostituisce con voto a maggioranza relativa, scegliendoli ove possibile fra i candidati indicati nella lista di cui faceva parte il sindaco da sostituire e comunque nel rispetto del principio della necessaria rappresentanza delle minoranze, cui il presente statuto assicura facoltà di partecipare alla nomina del Collegio Sindacale, fermo restando in ogni caso il rispetto~~

dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente. Si intende rispettato il principio di necessaria rappresentanza delle minoranze in caso di nomina di sindaci a suo tempo candidati nella lista di minoranza o in altre liste diverse dalla lista che in sede di nomina del Collegio Sindacale aveva ottenuto il maggior numero di voti.

22.16.17 Qualora sia stata presentata una sola lista, l'assemblea esprime il proprio voto su di essa; qualora la lista ottenga la maggioranza relativa, risultano eletti sindaci effettivi e supplenti i candidati indicati nella rispettiva sezione della lista; la presidenza del Collegio Sindacale spetta alla persona indicata al primo posto nella predetta lista.

22.17.18 Per la nomina dei sindaci per qualsiasi ragione non nominati ai sensi del procedimento qui previsto l'assemblea delibera con le maggioranze di legge, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente.

22.18.19 I sindaci uscenti sono rieleggibili.

22.19.20 La partecipazione alle riunioni del Collegio Sindacale può avvenire – qualora il Presidente o chi ne fa le veci ne accerti la necessità – mediante mezzi di telecomunicazione che consentano la partecipazione al dibattito e la parità informativa di tutti gli intervenuti.

BILANCIO – RIPARTO UTILI

Articolo 23

23.1 L'esercizio sociale si chiude il 31 dicembre di ogni anno.

Articolo 24

24.1 Gli utili di esercizio, previo l'accantonamento del 5% (cinqueper cento) di essi da destinare alla riserva legale fino a che questa abbia raggiunto il quinto del capitale, sono, salva diversa determinazione dell'assemblea sul loro utilizzo, ripartiti fra i soci in proporzione delle azioni da essi possedute.

24.2 I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui divennero esigibili vanno prescritti a favore della società.

24.3 La società, ove ricorrano le condizioni di legge, può distribuire acconti sui dividendi.

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 25

25.1 Il domicilio dei soci, per quanto concerne i loro rapporti con la società, si intende, a tutti gli effetti di legge, quello risultante dal libro dei soci.

Articolo 26

26.1 Per quanto non è previsto dal presente statuto, si fa riferimento alle disposizioni di legge.