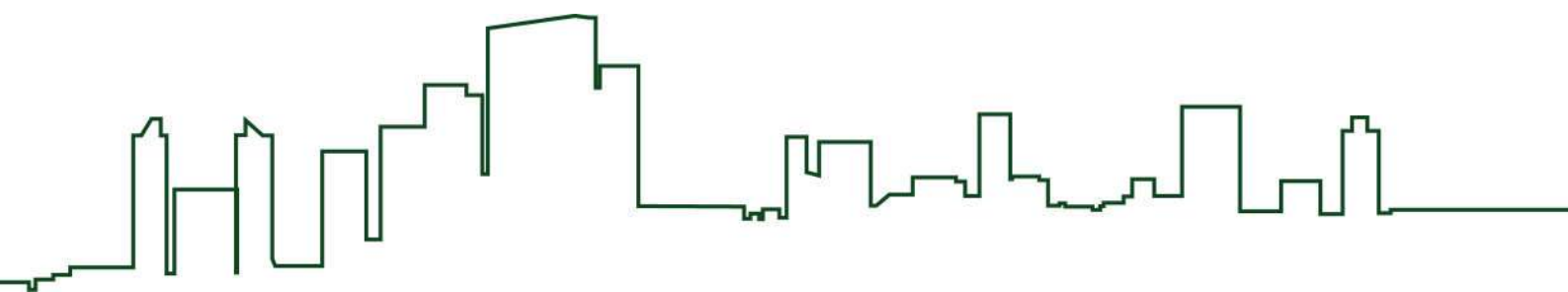




RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE

2013



A.	Relazione degli Amministratori sulla gestione
1.	Corporate Review
1.1.	Scenario di mercato di riferimento
1.1.1.	Contesto macroeconomico in Europa
1.1.2.	Contesto macroeconomico in Italia
1.1.3.	Mercato real estate - Europa
1.1.4.	Mercato real estate - Italia
1.1.5.	Contesto macroeconomico in Germania
1.1.6.	Mercato real estate - Germania
1.2.	Profilo del Gruppo
1.3.	Attività e servizi
1.4.	Highlights economico - finanziari
1.5.	Azionariato al 31 dicembre 2013
1.6.	Andamento del titolo Prelios
1.7.	Organico
2.	Organi societari
3.	Prelios nel 2013
4.	Commento ai principali dati economico-finanziari del Gruppo
4.1.	Conto economico
4.2.	Analisi patrimoniale e finanziaria
4.3.	Indebitamento bancario netto dei fondi e società di investimento
5.	Consuntivo economico consolidato scalare
6.	Portafoglio gestito - Asset Under Management e Net Asset Value Real Estate al 31 dicembre 2013
6.1.	Asset Under Management Real Estate
6.2.	Net Asset Value immobiliare da periti terzi indipendenti
6.3.	Rappresentazione del portafoglio immobiliare
7.	Andamento delle divisioni di business
7.1.	Italia Real Estate
7.2.	Germania Real Estate
7.3.	Polonia Real Estate
7.4.	Non Performing Loan
8.	Rischi ed incertezze
8.1.	Rischi connessi alla struttura finanziaria del Gruppo
8.1.1.	Rischi connessi all'indebitamento finanziario
8.1.2.	Rischi relativi al mancato rispetto di <i>covenant</i> finanziari e di impegni, dichiarazioni e garanzie
8.1.3.	Rischio connesso all'oscillazione dei tassi di interesse
8.1.4.	Rischio di cambio
8.2.	Rischi connessi all'attività del Gruppo
8.2.1.	Rischio connesso al negativo andamento dei risultati del Gruppo
8.2.2.	Rischi connessi alla mancata attuazione delle nuove <i>Guidelines</i> 2014-2016
8.2.3.	Rischio di liquidità
8.2.4.	Rischi legali legati a contenziosi di natura civile e amministrativa
8.2.5.	Rischi fiscali
8.2.6.	Rischi connessi a svalutazioni del patrimonio immobiliare del Gruppo
8.2.7.	Rischio legato alla concentrazione dei conduttori
8.2.8.	Rischi connessi alla partecipazione a iniziative di investimento con quote di minoranza qualificata
8.2.9.	Rischi connessi alla struttura di corporate governance dei veicoli di investimento
8.3.	Fattori di rischio relativi al settore in cui opera il Gruppo
8.3.1.	Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare
8.3.2.	Rischi connessi ai procedimenti di gara indetti dalle Pubbliche Amministrazioni
8.3.3.	Rischi correlati alla concentrazione delle attività in Italia e Germania e Polonia
8.3.4.	Rischio di credito
8.3.5.	Rischi connessi alle risorse umane
8.3.6.	Rischio relativo alla realizzazione opere in appalto
8.3.7.	Altri rischi

- 9. Eventi successivi
- 10. Evoluzione prevedibile della gestione
- 11. Relazione Annuale sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari
- 12. Altre informazioni
 - 12.1. Assemblea straordinaria degli azionisti
 - 12.2. Azioni proprie
 - 12.3. Consolidato fiscale
 - 12.4. Liquidazione IVA di Gruppo
 - 12.5. Pubblicazione documenti informativi
- 13. La Capogruppo Prelios S.p.A.
- 14. Allegati

B. Il Gruppo Prelios - Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2013

- 1. Stato Patrimoniale Consolidato
- 2. Conto Economico Consolidato
- 3. Prospetto degli Utili e delle Perdite Complessivi Consolidato
- 4. Prospetto delle Variazioni di Patrimonio Netto Consolidato
- 5. Rendiconto Finanziario Consolidato
- 6. Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2013 - Note Esplicative
 - 6.1. Informazioni generali
 - 6.2. Base per la preparazione - adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio
 - 6.3. Principi contabili e criteri di valutazione di riferimento
 - 6.3.1. Principi contabili e interpretazioni omologati in vigore a partire dal 1° gennaio 2013
 - 6.3.2. Principi contabili internazionali e/o interpretazioni emessi, ma non ancora entrati in vigore e/o non omologati
 - 6.3.3. Schemi di bilancio
 - 6.3.4. Area di consolidamento
 - 6.3.5. Principi di consolidamento
 - 6.3.6. Criteri di valutazione
 - 6.4. Politica di gestione dei rischi finanziari
 - 6.5. Misurazione al *fair value*
 - 6.6. Politica di gestione del capitale
 - 6.7. Stime ed assunzioni
 - 6.8. Stagionalità
 - 6.9. Informazioni sullo stato patrimoniale consolidato e sul conto economico consolidato
 - 6.10. Informativa di settore
 - 6.11. Operazioni con parti correlate
 - 6.12. Altre informazioni
- 7. Prospetto supplementare al Bilancio Consolidato
 - 7.1. Allegato 1: Area di consolidamento
- 8. Attestazione del bilancio consolidato
- 9. Relazione della Società di Revisione

C. La Capogruppo Prelios S.p.A.

1. Stato Patrimoniale
2. Conto Economico
3. Prospetto degli Utili e delle Perdite Complessivi
4. Prospetto delle Variazioni di Patrimonio Netto
5. Rendiconto Finanziario
6. Bilancio al 31 dicembre 2013 - Note Esplicative
 - 6.1. Base per la preparazione - adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio
 - 6.2. Principi contabili e criteri di valutazione di riferimento
 - 6.2.1. Schemi di bilancio adottati
 - 6.3. Politica di gestione dei rischi finanziari
 - 6.4. Misurazione al *fair value*
 - 6.5. Politica di gestione del capitale
 - 6.6. Informazioni sullo stato patrimoniale e sul conto economico
 - 6.7. Operazioni con parti correlate
 - 6.8. Altre informazioni
7. Prospetto supplementare al Bilancio Separato
 - 7.1. Elenco delle partecipazioni in società controllate, collegate e *joint venture* (ai sensi dell'art. 2427 del codice civile)
8. Attestazione del bilancio d'esercizio
9. Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti
10. Relazione della Società di Revisione

D. Relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari

E. Proposte deliberazioni

A. RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE

1. CORPORATE REVIEW

1.1. Scenario di mercato di riferimento

1.1.1. Contesto macroeconomico in Europa

- Nell'area dell'euro la variazione del PIL è stata negativa nel 2013 (-0,4%), nonostante un lieve rialzo nel terzo trimestre pari allo 0,1% con un andamento molto differenziato per Paese: se in Germania è proseguita la crescita, è ripartita la Spagna dopo nove trimestri negativi, la Francia è tornata a flettere scontando il calo delle esportazioni e la diminuzione degli investimenti.
- Sulla ripresa, per ora trainata dall'export, impatterà anche un leggero aumento della domanda interna. Nel complesso il recupero, confortato dall'innalzamento dell'indice di fiducia, sta continuando a ritmi lenti ed accelererà solo a poco a poco nei prossimi trimestri. Questo grazie a politiche fiscali meno restrittive (che dovrebbero diventare leggermente espansive nel 2015), a mercati internazionali in crescita e alla bassa inflazione (attesa all'1,4% nel 2014 e all'1,2% nel 2015)¹.
- Si assiste a una divaricazione crescente nel complesso dell'area: mentre la fiducia delle imprese ritorna, anche fra le piccole e medie, i finanziamenti si contraggono a ritmo crescente. Il calo annuale dei prestiti al settore privato in Eurolandia era dell'1% all'inizio del 2013 e si è deteriorato progressivamente all'1,6% a novembre scorso. I prestiti delle banche alle aziende del «settore non finanziario», cioè all'economia reale, erano in contrazione annuale del 2,5% all'inizio del 2013 ma hanno raggiunto -3,9% agli ultimi dati. Questo peggioramento costante inizia ad apparire incompatibile con gli scenari di una ripresa che riporti lavoro fra le decine di milioni di disoccupati oggi in Europa.
- A sua volta, la stretta del credito frena gli investimenti e sta alimentando la gelata che spinge ormai parte d'Europa verso la deflazione².

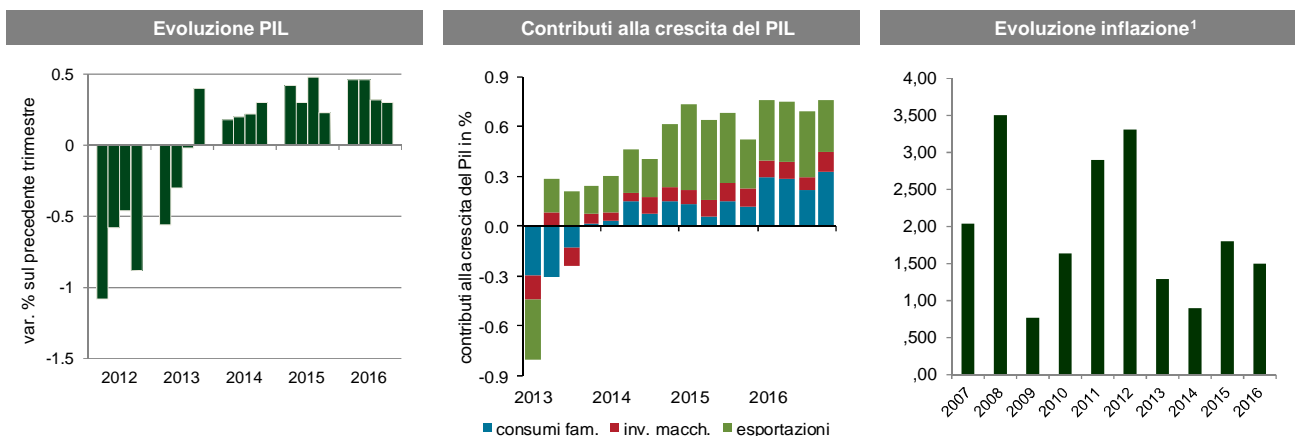
1.1.2. Contesto macroeconomico in Italia

- Secondo Bankitalia il 2014 segnerà un ritorno modesto della crescita per l'economia italiana, destinata ad accelerare «sia pur in misura contenuta, l'anno prossimo». Emergono segnali positivi sul fronte del Pil: la prolungata caduta in atto dall'estate del 2011 si è arrestata nel terzo trimestre del 2013 registrando un +0,1% dopo 9 trimestri consecutivi di calo, ovvero oltre 2 anni. Il Pil italiano «dopo essersi ridotto dell'1,8% nel 2013, crescerebbe dello 0,7% nel 2014 e dell'1% nel 2015»
- La timida ripresa del Pil nel 2014 e quella stimata nel 2015 avranno effetti ritardati sull'occupazione. Il tasso di disoccupazione è infatti stimato al 12,8% per il 2014 atteso al 12,9% nel 2015 (vs 12,7% nel 2013).

¹ Intesa Sanpaolo, Scenario 2014, Aggiornamento 1° trimestre 2014, gennaio 2014

² Banca d'Italia, Bollettino economico 1/2014

- A fronte di una domanda interna, in particolare per i consumi, ancora debole, l'economia sarà trainata dalla domanda estera, che sosterrà il riavvio del ciclo di accumulo di scorte ed investimenti: questi ultimi saranno favoriti da un allentamento dei vincoli di liquidità delle imprese, che beneficeranno del pagamento degli arretrati da parte della pubblica amministrazione e di una minore restrizione del credito bancario.
- Anche la spesa delle famiglie tornerà a dare un contributo positivo, seppur molto debolmente, a causa del persistere di criticità nel mercato del lavoro e del basso impatto della politica fiscale sul reddito disponibile; solo il rallentamento dell'inflazione permetterà una tenuta del potere d'acquisto delle famiglie.
- L'inflazione, scesa all'1,3% nel 2013, ha registrato tassi di crescita sensibilmente inferiori rispetto al biennio 2011-2012, ed è attesa ridursi ancora lievemente nel 2014 per poi riportarsi intorno all'1,5% nel 2015. Tuttavia, il rischio di una deflazione generalizzata resta nel complesso modesto, ma il calo dell'inflazione potrebbe essere più accentuato e persistente di quanto prefigurato, specie se la debolezza della domanda si riflettesse sulle aspettative.



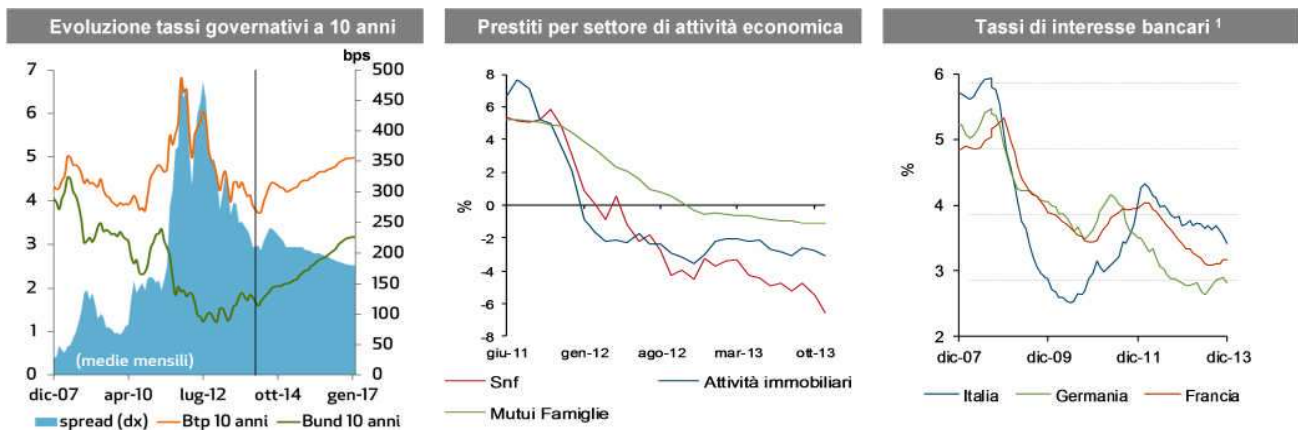
1. Variazione a/a, armonizzata

Fonte: Elaborazioni Prometeia su dati ISTAT, Thomson Reuters, dati previsionali Prometeia, Rapporto di Previsione, gen-14; medie mensili; dati storici al 31/1/14

- Il negativo andamento congiunturale a livello globale, unito alle specifiche tensioni sul debito sovrano italiano, hanno determinato nel corso del 2013 una forte crescita dei rendimenti associati ai titoli decennali italiani ed un significativo allargamento dello spread rispetto al titolo tedesco di pari durata. Le azioni di stabilizzazione intraprese hanno consentito di invertire il trend rialzista e, anche in prospettiva, il differenziale BTP-Bund è atteso in calo (seppur su livelli ampiamente superiore a quelli pre-crisi).
- La disponibilità di credito, particolarmente rilevante per il settore immobiliare, continua ad essere in contrazione, sia nei confronti delle imprese che delle famiglie, come conseguenza di una minore domanda di prestiti ma anche di una maggiore selettività delle banche, in risposta alle necessità di patrimonializzazione

ed all'aumento delle sofferenze (l'80% dei nuovi flussi di crediti in sofferenza provengono dal settore delle costruzioni e delle attività immobiliari).

- I tassi di interesse praticati alle imprese italiane sono superiori a quelli medi prevalenti nell'area Euro. Gli annunci di iniziative a favore del credito nel settore (emissioni di obbligazioni per reperire risorse da destinare a mutui, l'offerta di garanzie aggiuntive agli istituti di credito, il fondo investimenti per l'abitare - Fia), inoltre, non hanno riscosso l'atteso successo.



1. Tassi di interesse bancari sui prestiti in euro alle famiglie per l'acquisto di abitazioni
 Fonte: Elaborazioni Prometeia su dati ISTAT, Thomson Reuters, dati previsionali Prometeia, Rapporto di Previsione, gen-14; medie mensili; dati storici al 31/1/14

1.1.3. Mercato Real Estate – Europa

- I mercati europei hanno visto alcuni dei migliori risultati dal 2007; il volume degli investimenti in immobili commerciali ha toccato i 135 miliardi di euro nel 2013 (+14%).
- Anche se il Regno Unito, la Germania e la Francia rappresentano ancora l'80% del mercato immobiliare europeo, gli investitori stanno mostrando un interesse sempre crescente nei seguenti 10 mercati Tier 2: Varsavia, Dublino, Amsterdam, Milano, Barcellona, Roma, Madrid, Bruxelles, Lussemburgo e Bucarest³.
- Gli investitori hanno prediletto per lo più il segmento degli uffici (51% del volume totale degli investimenti) che ha segnato un aumento del 45% rispetto al 2012. Il volume degli investimenti in uffici ha registrato un nuovo massimo dal 2009, grazie soprattutto alle grandi transazioni registrate durante l'ultimo trimestre dell'anno, mentre il volume degli investimenti retail ha segnato un aumento del 41% se confrontato con il 2012.
- L'interesse crescente mostrato dagli investitori stranieri costituisce un altro segnale della tendenza al recupero mostrata dai mercati Tier 2. Nel 2013, il 70% del volume degli investimenti è stato realizzato da parte di investitori cross-border rispetto al 46% del 2009. La maggior parte degli investitori transfrontalieri proviene dalla zona Euro e dal Nord America.

³ BNP Paribas Real Estate, Press Release, 07 gennaio 2014

- In generale, i Paesi che hanno fatto meglio sono quelli della periferia d'Europa. Italia, Spagna, Portogallo e Irlanda hanno tutti registrato incrementi degli investimenti attorno al 150% e più (circa 5 miliardi di euro nel quarto trimestre vs 1,7 miliardi nel 2012)⁴.
- Per quanto riguarda il mercato degli affitti, continua il calo ma a un tasso più contenuto. I dieci mercati Tier 2 hanno raggiunto i 2,3 milioni di metri quadri affittati nel 2013, con una lieve diminuzione (-3%) rispetto al 2012. Il mercato degli affitti risulta ancora appesantito dalle difficili condizioni economiche in cui si trovano i Paesi.
- La definitiva stabilizzazione dei canoni e dei rendimenti si verificherà nel 2014. Nei mercati sicuri e maturi, dove i canoni prime si presentano storicamente bassi, si verificheranno cambiamenti trascurabili. I rendimenti invece miglioreranno nei mercati ancora alle prese con la crisi dell'Eurozona e la conseguente austerità, grazie al graduale miglioramento dei fondamentali economici⁵.

1.1.4. Mercato Real Estate – Italia

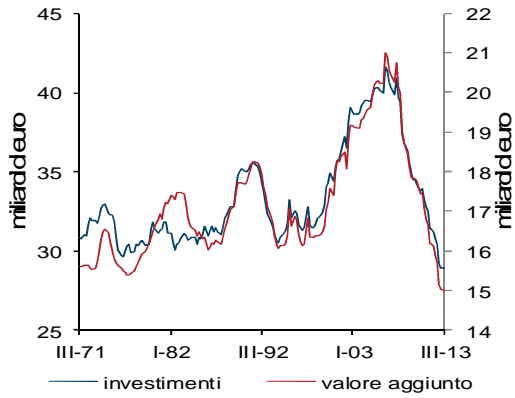
- I cicli di mercato del settore RE in Italia sono tradizionalmente caratterizzati da ampie oscillazioni e da un modesto trend di crescita di lungo periodo (1970-2000); la durata di tali cicli è mediamente di 10 anni, con l'eccezione dell'ultimo, iniziato nel 2000, caratterizzato da particolare lunghezza e intensità sia nella fase di ascesa che nell'attuale fase di calo.
- Il settore è in recessione dal 2007, ridimensionandosi per oltre il 30%: il numero degli addetti è tornato quello dell'inizio del 2000 (-395 mila dal 2007) ed il suo valore aggiunto ha superato il minimo storico.
- Si prevede che la fase di ridimensionamento della domanda si concluderà nel 2014, permettendo di registrare un incremento in termini medi annui pari allo 0,1% ed il riavvio del ciclo di investimenti, seppur a ritmi molto lenti, nel biennio successivo, in un contesto di modesta crescita economica.
- Nel 2013 i primi segnali di ripresa con un volume di € 4,6 miliardi equivalenti all'intero triennio 2009-2011 (+133% rispetto al 2012). Tale rimbalzo ha spinto il peso degli investimenti immobiliari in Italia rispetto al totale europeo al 3,2% (in linea con la media pre crisi del 3,3%)⁶.
- L'interesse degli investitori è stato rivolto sia ai prodotti uffici e retail, ma anche ad altre tipologie come il settore alberghiero, in particolare nei due mercati principali di Milano e Roma. Dai segnali dei primi mesi del 2014, la tendenza al ritorno dell'interesse per il mercato italiano sembrerebbe confermata per i mesi a venire.

⁴ CBRE, European Investment Quarterly 4Q 2013, gennaio 2014

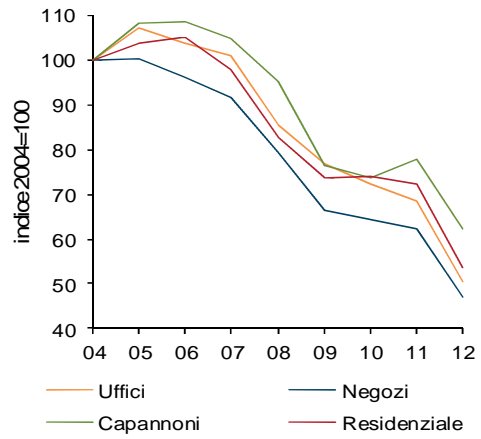
⁵ Colliers, Office Snapshot, gennaio 2014

⁶ Nomisma, presentazione 1° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2014, marzo 2014

Cicli del mercato RE in Italia

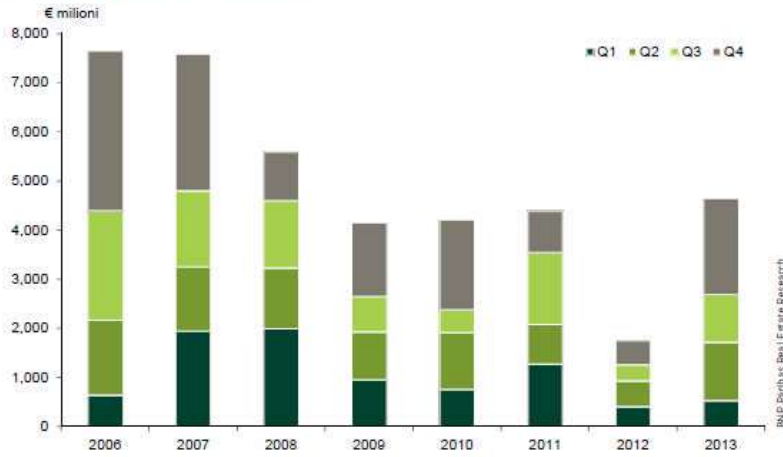


Numero di transazioni normalizzate



Fonte: elaborazioni Prometeia su dati ISTAT

Investimenti per trimestre



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

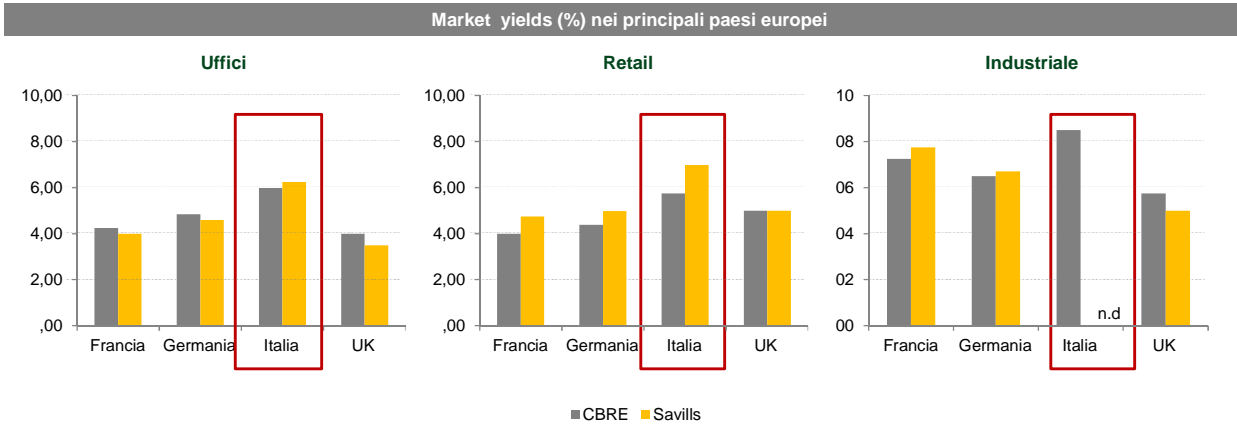


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e DTZ

- L'Italia quindi è nuovamente presente nell'agenda degli investitori internazionali di real estate che, già dalla seconda metà del 2013, hanno cominciato a studiare il mercato Italiano finalizzando, prevalentemente in maniera opportunistica, le prime operazioni.
- Tale ritorno di interesse è legato diffusamente a un fenomeno di *repricing* del mercato che conseguentemente assicura rendimenti più elevati che altrove.
- L'andamento dei prezzi resta in generale negativo con un accesso al credito ancora difficoltoso. La correzione dei valori iniziata nei mesi scorsi è stata principalmente osservata su degli asset secondari ma soprattutto su quelli posseduti da investitori stranieri e collocati prevalentemente in portafogli pan-europei. Al contrario, gli investitori italiani hanno realizzato negli anni principalmente investimenti in Italia (il 98% dell'asset allocation immobiliare delle sgr) e sono meno propensi ad accettare minusvalenze che non sarebbero compensate da plusvalenze all'estero⁷.
- In particolare, le asset class su cui si focalizza maggiormente l'interesse degli investitori sono il Retail, gli Uffici e l'Hospitality.
- L'investimento Immobiliare nel Retail, dove si è registrato un significativo processo di re-pricing, ha catalizzato l'attenzione degli investitori internazionali più sofisticati attratti da investimenti con rendimenti in linea con investimenti "Value Added" e "Opportunistici".
- Gli investitori nazionali stanno focalizzando, invece, la propria attenzione verso investimenti "core" (edifici locati a tenant primari, senza problemi

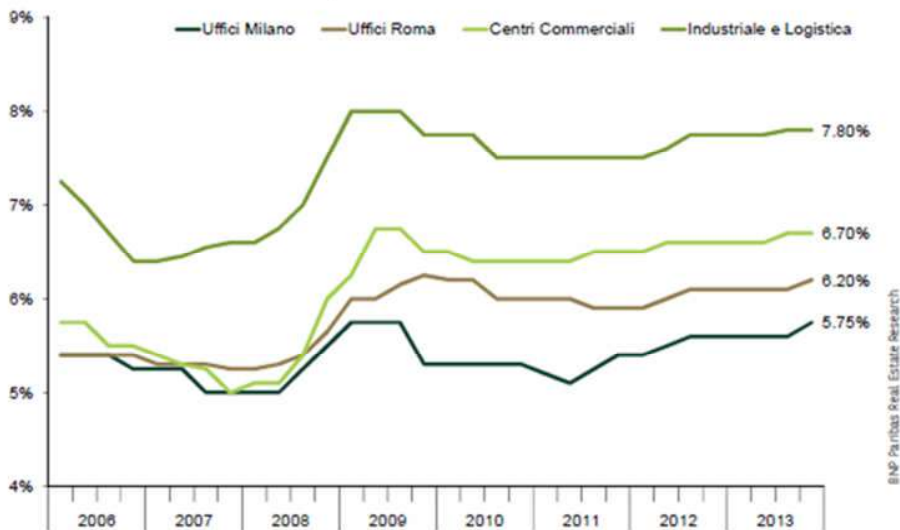
⁷ BNP Paribas Re,al Estate, At a glance, Investimenti in Italia, Q4 2013

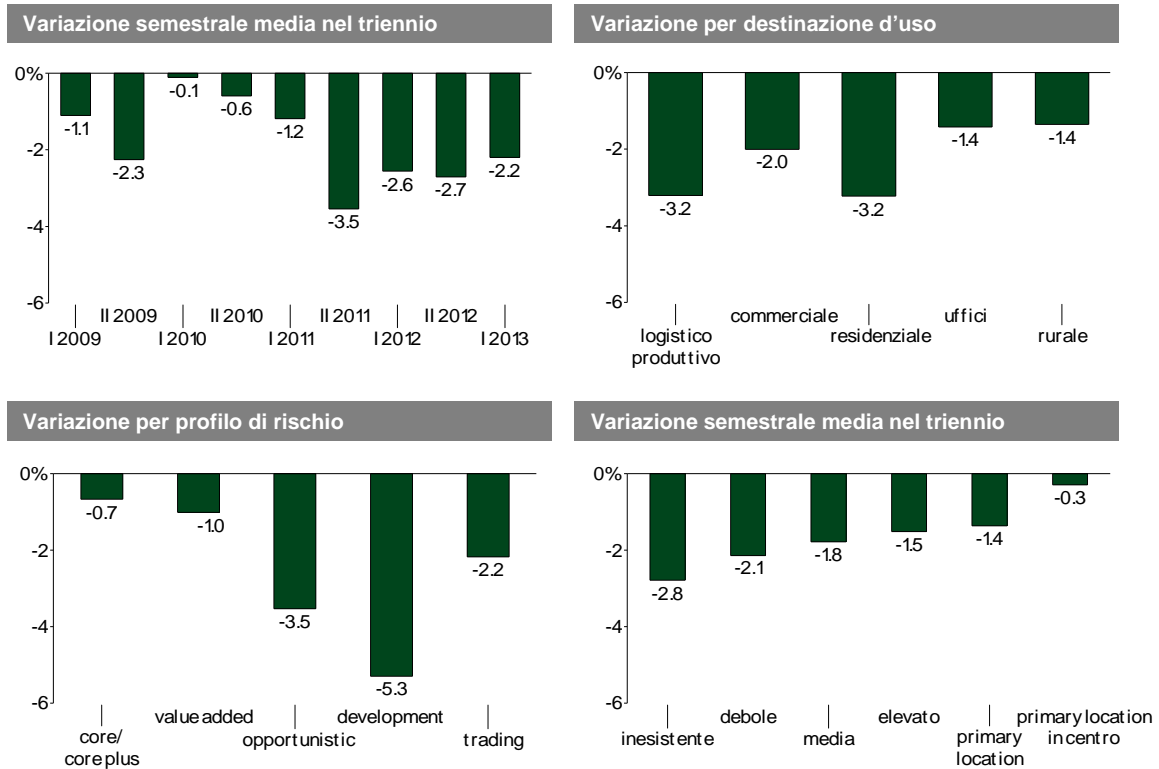
manutentivi/urbanistici ed in location strategiche) con obiettivi di rendimento contenuti e stabili, minimizzando quanto più possibile il profilo di rischio.



Fonte: EMEA Rents and Yields Market View (CBRE Global Research and Consulting), European Investment (Savills)
 Nota: dati relativi a Parigi, Amburgo, Berlino, Dusseldorf, Monaco, Francoforte, Milano e Londra (prime yields a metà 2013)

Rendimenti iniziali netti *prime*



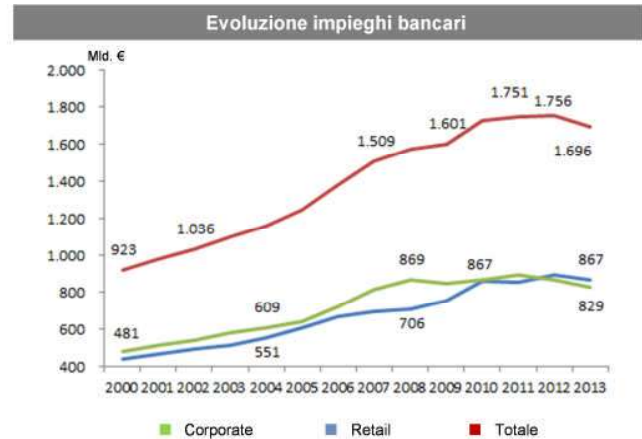
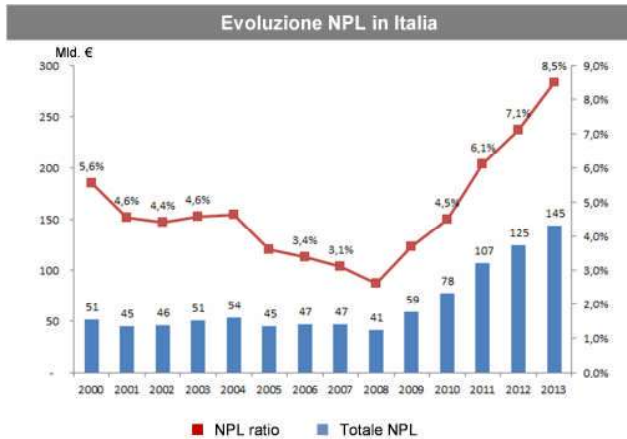


Fonte: analisi Prometeia su un campione di 1.700 asset di fondi immobiliari
 Nota: i dati rappresentano variazioni medie semestrali nel periodo

Non Performing Loan (NPL)

- Il trend di crescita costante dei finanziamenti delle banche italiane registrato a partire dal 2000, ha subito un rallentamento nell'ultimo triennio: in particolare, il totale impieghi bancari si è attestato a € 1.700 mld circa a fine 2013, con una contrazione di circa € 150 mld rispetto ai dati del 2010.
- L'effetto della crisi economica mondiale a partire dal 2008 ha causato un forte incremento delle sofferenze bancarie attestatesi a € 156 miliardi a gennaio 2014 che sono passate da circa il 3% del totale impieghi, ad oltre l'8% di fine 2013 il livello più alto da maggio '99 (8,37%).
- Circa la metà delle sofferenze attuali sono assistite da garanzie real estate, in particolare legate ad asset industriali.
- Nei prossimi anni le previsioni macro-economiche prevedono una lieve ripresa, ma il livello delle sofferenze nei bilanci bancari continuerà a crescere fino al 2016, raggiungendo circa l'11% del totale impieghi del settore.
- Il processo di asset quality review in corso nelle principali banche italiane (ed europee) comporta un ulteriore abbattimento dei valori di bilancio delle sofferenze,

rendendo il mercato NPL attivo, con conseguente impatto sul mercato RE legato alle sofferenze stesse.



Fonte: ABI, Banca d'Italia, Prometeia, Cerved

Fondi immobiliari

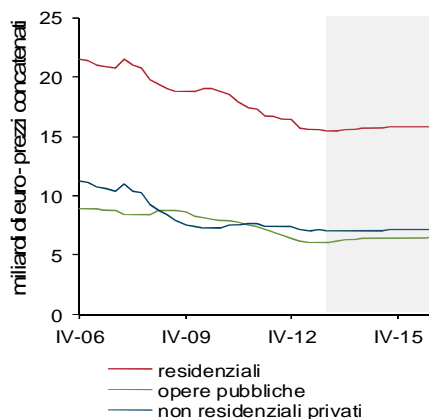
- In Italia, nonostante la doppia crisi immobiliare ed economica, si è registrato un incremento del patrimonio netto dell'industria dei fondi immobiliari del 3,5%. L'aumento è dovuto sia all'ingresso di fondi che a nuova raccolta o conferimenti.
- A fine dicembre il NAV si attesta intorno ai 39 miliardi di euro per un patrimonio immobiliare di circa 50 miliardi di euro. Per la prima volta sono presenti anche fondi pubblici e per il social housing, che nei prossimi anni dovrebbero avere un ulteriore sviluppo.
- I fondi attivi sono 372. di cui 25 fondi retail quotati: di questi, 6 già beneficiano del periodo di grazia, 4 hanno esteso la loro scadenza originaria (da 1,3 a 15 anni) e la restante parte andrà in scadenza nei prossimi 6 anni. La chiusura dei fondi c.d. "familiari" è in parte compensata da nuovi fondi riservati.
- Un tema centrale per il settore retail è la scadenza in tempi relativamente brevi di molti fondi, con il rischio di "overdose" di offerta in un mercato immobiliare non residenziale ancora debole. In relazione ai soli fondi retail quotati, si prevede l'ingresso sul mercato di nuovi asset per € 6 mld circa, in prevalenza rappresentati da uffici.⁸

⁸ Scenari Immobiliari, Novembre 2013; Fondi quotati bilanci al 30/06/2013 considerando il periodo di proroga e quello di grazia

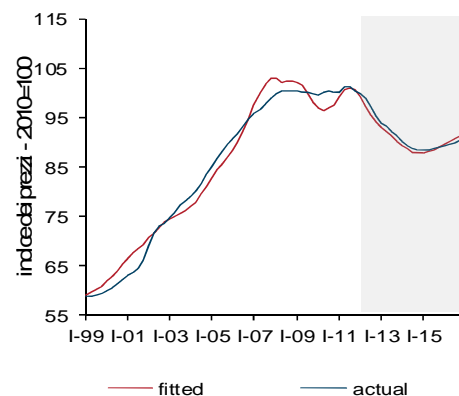
Trend evolutivi

- Dopo alcuni anni in cui il mercato real estate ha subito una continua flessione degli investimenti, a partire dal 2014 è prevista una stabilizzazione che perdurerà nel corso dei prossimi anni.
- Se il biennio 2008-2009 è stato del Regno Unito, il 2010-2011 della Germania, e quello 2012-2013 della Spagna e dell'Irlanda, secondo molti osservatori, il 2014 e il 2015 vedranno l'Italia tra le principali mete degli investitori cross border, complici una ritrovata stabilità politica, prezzi interessanti per asset di qualità e soprattutto rendimenti significativi rispetto al rischio Paese.
- Se in una prima fase, come osservato, si assiste a una prevalenza di investimenti di tipo opportunistico, prospetticamente si prevede possa tornare l'interesse anche verso investimenti "core", che privilegiano cioè un'ottica di medio-lungo periodo, anche se l'incertezza fiscale rappresenta per il momento il principale deterrente.
- Per quanto concerne i valori immobiliari, a seguito di un ciclo di continua crescita dei prezzi iniziato nel 2000, e di un periodo di flessione, seppur più contenuta rispetto ad altri paesi europei, a partire dal 2009, il mercato real estate residenziale in Italia si sta stabilizzando.
- Nei prossimi anni la stabilizzazione porterà nuovamente un trend di crescita dei prezzi, seppure più moderato rispetto a quanto avvenuto in passato, sia per il mercato residenziale che per gli immobili non residenziali che mostrano, storicamente, un'elevata correlazione con il segmento residenziale
- La stabilizzazione prevista per i prossimi anni darà inoltre nuovo impulso alle attività di servizio legate al *business* immobiliare.

Evoluzione investimenti per settore



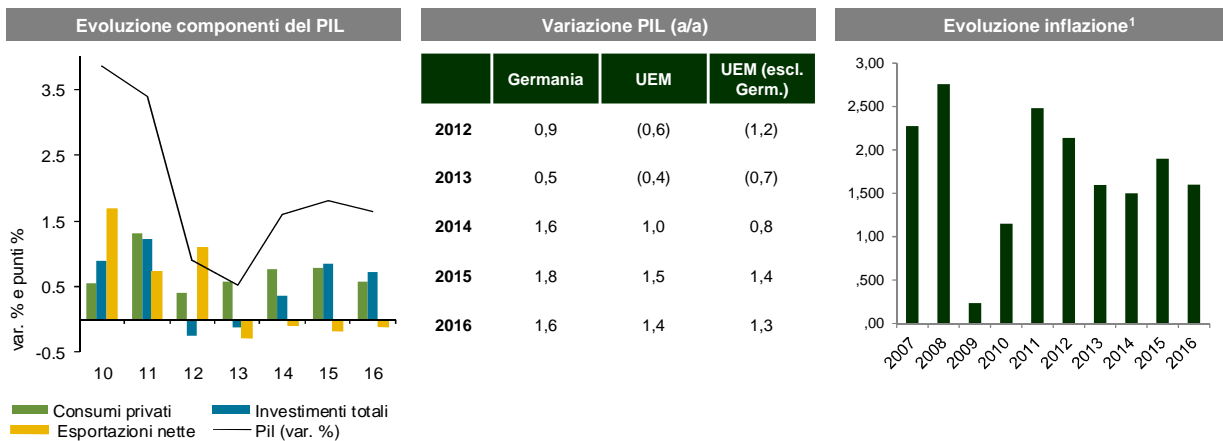
Evoluzione prezzo immobili residenziali



Fonte: elaborazioni Prometeia su dati BCE OECD

1.1.5. Contesto macroeconomico in Germania

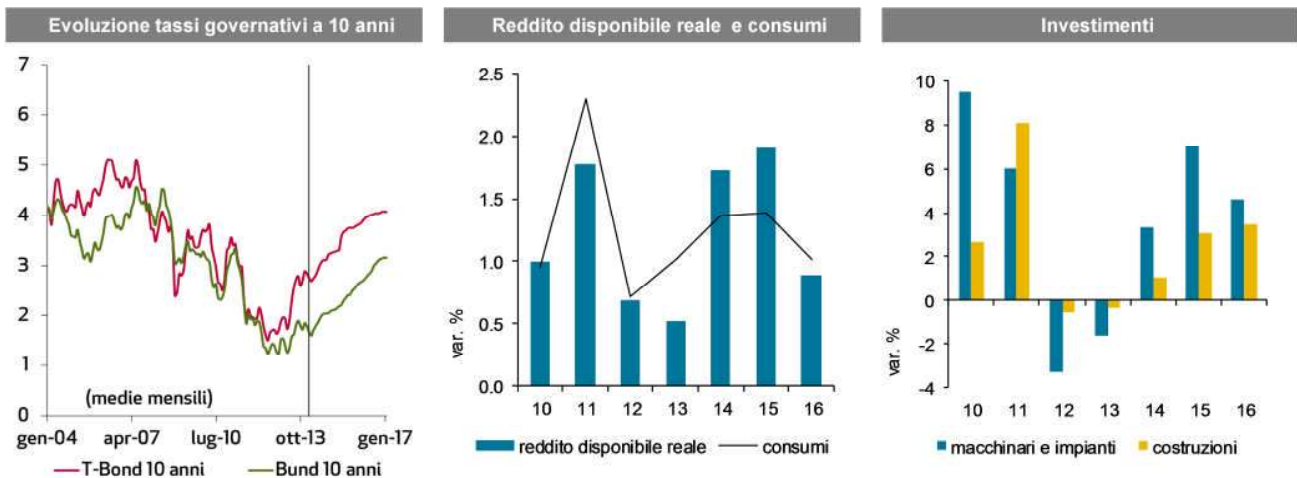
- Il double dip che ha caratterizzato l’Uem negli anni 2012 e 2013 ha solo sfiorato l’economia tedesca che, a differenza dei *partner* europei, ha beneficiato di un buon posizionamento sui mercati internazionali più dinamici
- Le Germania non è stata costretta ad applicare politiche di bilancio restrittive ottenendo benefici ulteriori dalla politica monetaria espansiva della Bce, in quanto considerata dagli investitori internazionali una sorta di “safe haven”. Questi fattori, in prospettiva, si tradurranno in una ripresa più veloce della Germania rispetto ai *partner* europei, dopo una crescita modesta nel 2013 che ha tuttavia attenuato la recessione per l’area dell’Euro
- L’inflazione tedesca è rimasta sotto controllo ad un livello prossimo al 2%, consentendo il mantenimento di condizioni adeguate per il continuo rafforzamento dell’economia tedesca



1. Variazione a/a, armonizzata

Fonte: Elaborazioni Prometeia su dati Bundesbank, Eurostat, Thomson Reuters, dati previsionali Prometeia, Rapporto di Previsione, gen-14; medie mensili; dati storici al 31/1/14

- Dopo anni in cui lo status di “safe haven” attribuito alla Germania dai mercati internazionali ha provocato un continuo abbassamento dei tassi di interesse che il Paese riconosce agli investitori, raggiungendo il minimo nel 2012, con tassi di poco superiori all’1% (ed inferiori all’inflazione), la stabilizzazione della situazione economica europea riporterà gradualmente i tassi di interesse governativi a livelli pre-crisi
- I consumi delle famiglie continueranno a beneficiare delle buone condizioni nel mercato del lavoro, di aumenti salariali non marginali rispetto a quanto sperimentato durante la ristrutturazione industriale nella prima parte degli anni 2000 e di bassa inflazione
- Gli investimenti saranno sostenuti dalla ripresa della domanda complessiva, cui si assocerà il basso costo del credito e la buona situazione dei profitti delle imprese

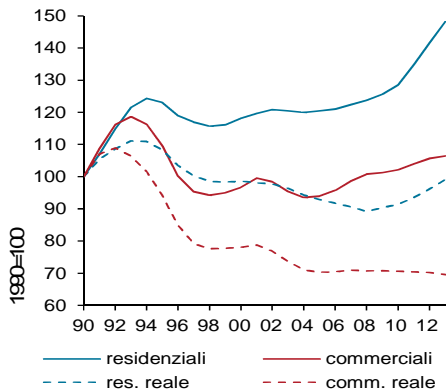


Fonte: Elaborazioni Prometeia su dati Bundesbank, Eurostat, Thomson Reuters, dati previsionali Prometeia, Rapporto di Previsione, gen-14; medie mensili; dati storici al 31/1/14

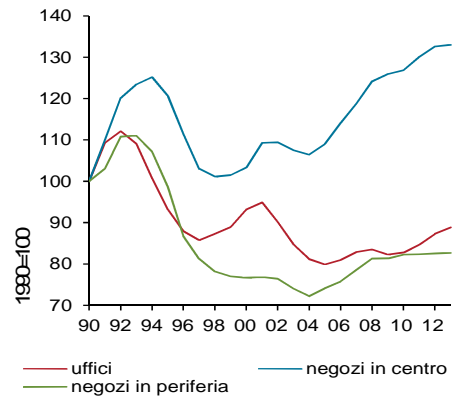
1.1.6. Mercato real estate – Germania

- La crescita degli investimenti residenziali degli ultimi anni è stata prevalentemente sostenuta dalla dinamica positiva del reddito disponibile delle famiglie e dalla domanda di immobili in qualità di investimento sicuro per la conservazione del capitale
- L'andamento degli investimenti non residenziali riflette, invece, il processo di ristrutturazione del settore industriale, caratterizzato per l'offshoring e l'outsourcing di fasi importanti della produzione
- In termini di *performance* il segmento non residenziale è risultato meno performante rispetto al residenziale e prezzi/canoni di locazione sono ancora ampiamente inferiori, in termini reali, al livello del 1990
- Gli investimenti, come accaduto nel mercato residenziale, hanno avuto prevalentemente carattere difensivo, concentrandosi nelle zone prime delle principali città tedesche

Indici del mercato immobiliare residenziale e commerciale



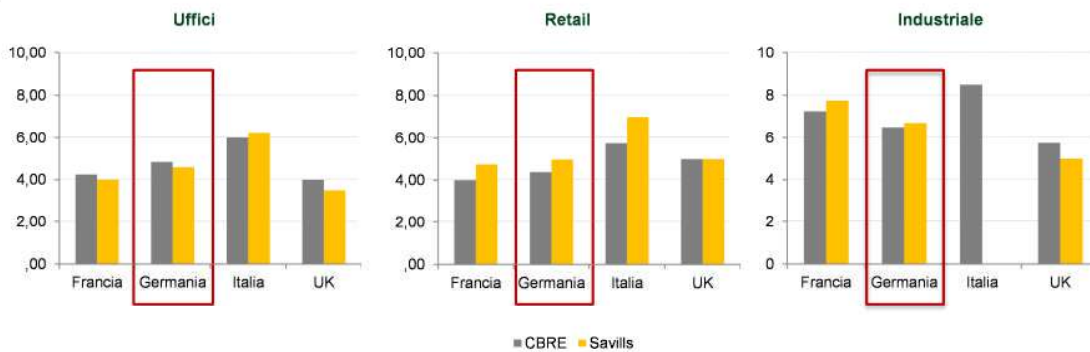
Indici del mercato immobiliare non residenziale



Fonte: Bulwiengesa; gli indicatori si riferiscono all'andamento congiunto di prezzi e affitti

- La domanda nel segmento core e core-plus continua ad eccedere l'offerta, generando una leggera contrazione dei rendimenti nel corso degli ultimi mesi
- I rendimenti prime per uffici ed edifici commerciali, sulla base dei dati delle prime sei città tedesche, sono diminuiti di circa 10 punti base negli ultimi 12 mesi
- La compressione dei rendimenti è prevista anche nel 2014, guidata prevalentemente da tre fattori: 1) politica monetaria accomodante da parte della BCE, 2) elevato spread tra titoli di stato tedeschi a lungo termine e rendimenti prime nel mercato immobiliare tedesco, 3) rischio di inflazione a medio-lungo termine

Market yields (%) nei principali paesi europei

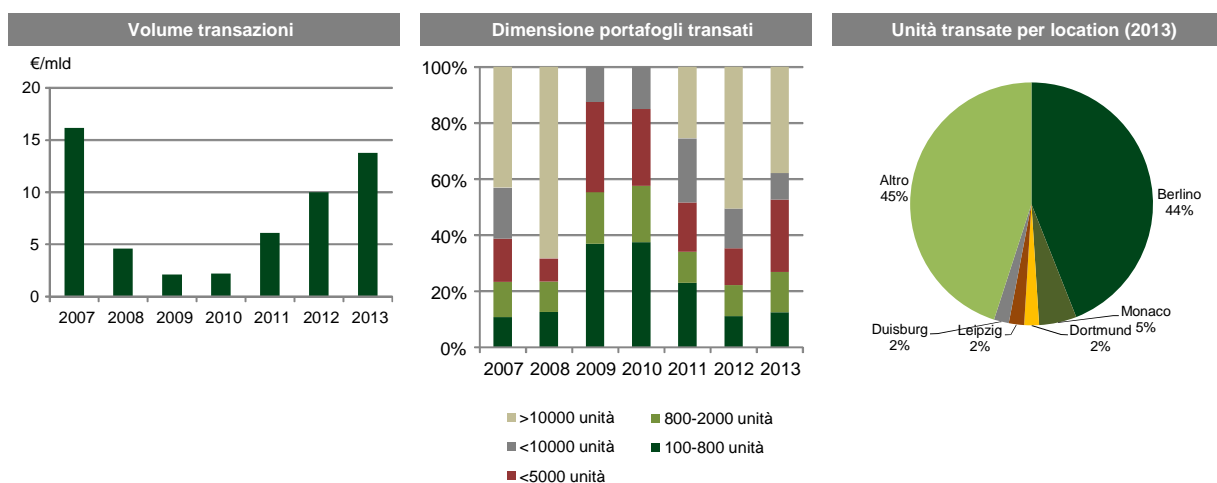


Fonte: EMEA Rents and Yields Market View (CBRE Global Research and Consulting), European Investment (Savills)
 Nota: dati relativi a Parigi, Amburgo, Berlino, Dusseldorf, Monaco, Francoforte, Milano e Londra (prime yields a metà 2013)

Segmento residenziale

- Il valore delle transazioni residenziali sul mercato tedesco è costantemente cresciuto dal 2010 e ha raggiunto il valore di ca. € 14 mld nel 2013 (+35% vs. 2012)

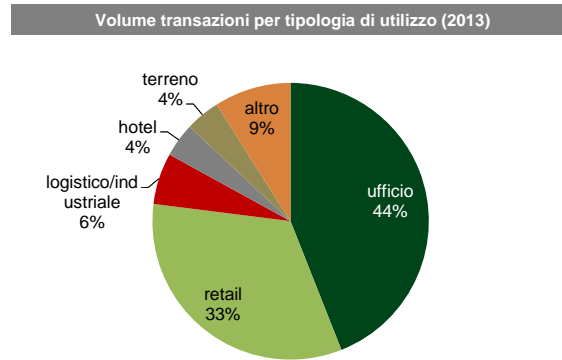
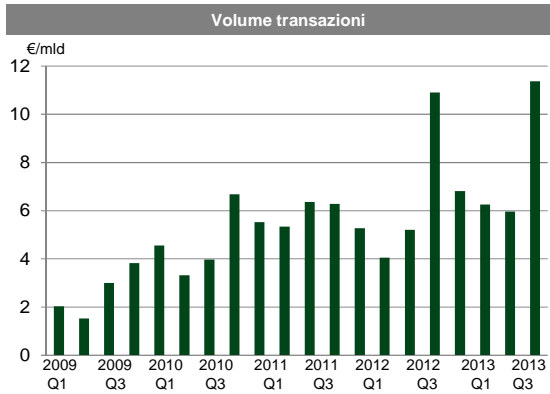
- Sebbene l'attività sia complessivamente cresciuta, le operazioni su portafogli di grandi dimensioni (superiori a 10mila unità) hanno subito un significativo calo, sia in termini di numerosità (da 6 operazioni nel 2012 a 2 nel 2013) che di controvalore sul totale mercato (da 50% nel 2012 a poco meno di 40% nel 2013)
- Berlino si conferma essere l'area di maggior interesse per gli investitori, rappresentando quasi il 50% degli scambi registrati nel 2013
- Si segnala che tra il 2012 e il 2013 sono state portate a termine importanti operazioni di IPO che hanno interessato società proprietarie di portafogli residenziali



Fonte: Germany Investment, February 2014, Savills

Segmento non residenziale

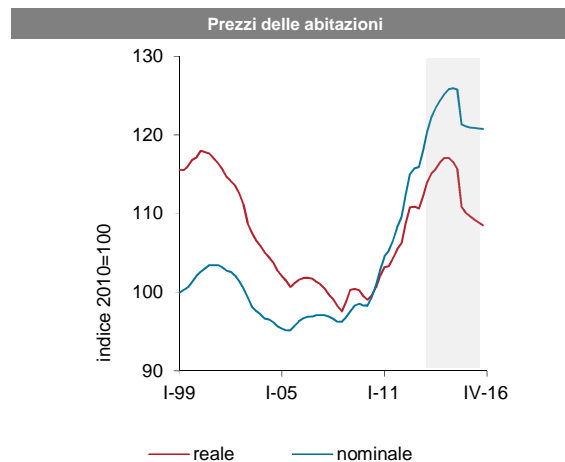
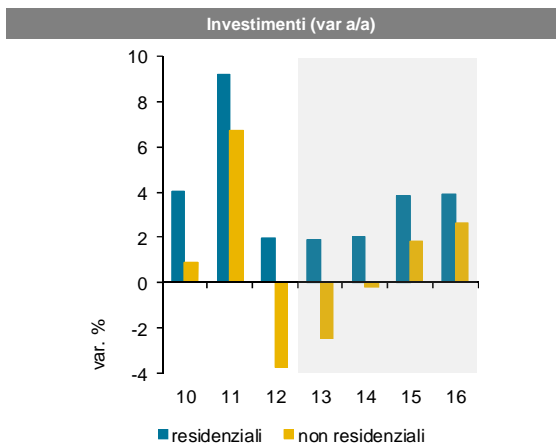
- La congiuntura economica e l'andamento dei mercati finanziari hanno sostenuto la crescita delle transazioni nel mercato non residenziale tedesco (oltre € 30,4 mld nel 2013, ca. +20% rispetto al 2012), facendo registrare il volume di scambi più elevato dal 2007
- L'elevata domanda accompagnata da una crescente scarsità di immobili ha comportato un'ulteriore diminuzione dei rendimenti associati a prime location: alcuni investitori, come conseguenza, hanno riorientato parzialmente le proprie scelte di asset allocation, valutando anche strategie alternative e aumentando la tolleranza al rischio
- Il segmento uffici ha rappresentato nel 2013 il 44% del volume totale del mercato, rappresentando oltre € 13 mld di controvalore transato (+61% rispetto all'anno precedente). Anche il segmento retail, favorito dalla capacità di generare stabili flussi di cassa, è fortemente cresciuto ponendosi al secondo posto, per la prima volta dal 2009, per volume di transazioni (pari a ca. € 10 mld)
- Il settore dei servizi immobiliari segue lo stesso trend di crescita registrato nel mercato non residenziale



Fonte: Germany Investment, February 2014, Savills

Trend evolutivi

- Le condizioni demografiche e finanziarie delle famiglie non sembrano poter alimentare una forte accelerazione della domanda per investimenti residenziali. I prezzi delle abitazioni continueranno ad essere sostenuti dalla disponibilità economica delle famiglie e dalla progressiva normalizzazione della situazione nei mercati europei e mondiali; successivamente è atteso un parziale rientro dei prezzi in funzione del consolidamento della ripresa europea e della conseguente attenuazione dell'incertezza ad essa associata. L'inflazione, pur mantenendosi inferiore al 2 per cento medio annuo, tenderà a erodere il valore reale delle abitazioni nel 2015 e 2016
- Nel 2015-2016 sono attesi riprendere gli investimenti nell'edilizia non residenziale, sostenuti dalla ripresa economica e dal basso costo del credito; l'incremento del numero di paesi considerati safe presso cui poter diversificare gli investimenti immobiliari (per il consolidarsi della ripresa economica e del processo di normalizzazione in Europa) potrebbe però attenuare la domanda in questo segmento



Fonte: elaborazioni Prometeia su dati Statistisches Bundesamt, BCE, OECD

1.2. Profilo del Gruppo

La mission di Prelios è gestire per creare valore.

Prelios è uno dei principali gruppi europei nell'*asset management* con un'offerta completa di servizi immobiliari e finanziari e circa 6,2⁹ miliardi di euro di patrimonio gestito. Il Gruppo ha una struttura qualificata di circa 500 professionisti¹⁰ con significative competenze professionali e un track record di eccellenza maturato negli anni in un contesto competitivo internazionale.

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



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

Al 31 dicembre 2013, il patrimonio complessivamente in gestione (c.d. Asset under Management o AuM) è pari a 6,2¹¹ miliardi di euro e comprende asset immobiliari per 6,0 miliardi di euro (market value), e crediti in sofferenza (*Non Performing Loans – NPL*) per 0,2 miliardi di euro (espressi al book value).

⁹ Patrimonio gestito inclusivo di circa 0,4 miliardi di euro relativi al fondo Spazio Industriale partecipato ma uscito dal perimetro di gestione della controllata Prelios SGR S.p.A. durante il secondo trimestre 2013 ma che continua ad essere gestito tramite la direzione *investment* della capogruppo e 0,1 miliardi di euro relativi alle aree Lucchini gestite dalla società Bielany Project Management partecipata al 40% da Prelios S.p.A..

¹⁰ Tale dato è considerato al netto del deal DGAG come presentato di seguito.

¹¹ Il patrimonio gestito, ad esclusione degli NPL valutati al book value, è espresso al valore di mercato al 31 dicembre 2013, sulla base di perizie ed analisi di periti indipendenti. Inoltre il patrimonio gestito include circa 0,4 miliardi di euro relativi al fondo Spazio Industriale e 0,1 miliardi di euro relativi alle aree Lucchini gestite dalla società Bielany Project Management partecipata al 40% da Prelios S.p.A..

Per quanto concerne la ripartizione geografica del solo patrimonio immobiliare, 4,4 miliardi di euro sono situati in Italia, gestiti principalmente attraverso 22 fondi immobiliari dalla controllata Prelios SGR, tra i principali operatori del mercato immobiliare italiano.

La restante parte del portafoglio gestito è localizzata in Germania e Polonia (1,6 miliardi di euro di cui circa 0,1 miliardi di euro in Polonia).

1.3. 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 22 fondi e circa 3,7¹² 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 significativa competenza professionale e conoscenza del mercato immobiliare e su una struttura operativa dagli standard elevati in termini di trasparenza, *governance* e *risk management*.

Prelios SGR 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 ottenendo numerosi riconoscimenti e risultando per tre anni consecutivi vincitrice ai prestigiosi IPD European Property Investment Awards (con Cloe nel 2010, Clarice nel 2011 e FIPRS nel 2012). Nel corso del 2013 la Società ha ottenuto la Certificazione di Qualità ISO 9001:2008, rilasciata dall'Ente IMQ, a conferma del continuo impegno della Società a rappresentare una *best practice* internazionale.

¹² Valore di mercato espresso al 100%, inclusivo del portafoglio di Excelsia 9 S.r.l., ad esclusione del fondo Spazio industriale partecipato ma uscito dal perimetro di gestione della controllata Prelios SGR S.p.A. durante il secondo trimestre 2013 ma che continua ad essere gestito tramite la direzione *investment* della capogruppo.

Prelios Integra - Servizi integrati sul patrimonio

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

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

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

Nell'ambito delle attività di *development & project management*, Prelios Integra si occupa di tutte le fasi progettuali e realizzative di un immobile o di un complesso immobiliare, dallo sviluppo del concept alla consegna chiavi in mano del prodotto finito. In particolare Prelios Integra vanta un'expertise distintiva nel campo della sostenibilità: dallo sviluppo ex novo di edifici eco-compatibili, al green retrofitting, dalle certificazioni energetiche, alle energie rinnovabili. Ne sono testimonianza i numerosi 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 ed amministrativa alla cura dei rapporti con i *retailer*, fino all'ottimizzazione strategica del tenant mix.

Prelios Agency - Intermediazione immobiliare, valutazioni e franchising

In Italia i servizi di intermediazione immobiliare e di valutazione vengono svolti dalle controllate Prelios Agency e Prelios Valuations. Prelios Agency è una realtà oggetto di importanti riflessioni strategiche di riposizionamento anche per uscire dal mercato captive.

Prelios Agency, che è un importante operatore italiano nell'intermediazione immobiliare, è specializzata nell'attività di consulenza professionale per la compravendita e la locazione di singoli immobili ed interi patrimoni ad uso uffici, residenziale, industriale, logistico e retail.

Grazie a un team di professionisti qualificati ed 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 ed internazionali.

Prelios Agency affianca il cliente, con un approccio professionale, in tutte le fasi del processo di valorizzazione: dalla definizione della strategia di investimento od alienazione di un bene alla strutturazione della transazione, dalla 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.

Prelios Valuations - Valutazioni

Prelios Valuations è un operatore indipendente nel settore delle valutazioni di singoli immobili e patrimoni immobiliari ad uso terziario e residenziale. Con circa 13.000 perizie eseguite nel 2013, è specializzato 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 Credit Servicing - Gestione di crediti non performing/sub performing

Prelios Credit Servicing (PRECS) è un intermediario finanziario iscritto all’elenco ex art. 107 TUB deputato a condurre uno dei tre *business* strategici su cui è focalizzato il Gruppo Prelios: la gestione e il recupero dei crediti in sofferenza. Ad ottobre 2013 si è chiusa con successo la *joint venture* con l’ex socio Crédit Agricole Corporate & Investment Bank, e, attraverso il riacquisto del 20% delle azioni, la piattaforma PRECS è ora detenuta al 100% da Prelios Spa.

PRECS, attraverso tutte le attività di servizio (*special, master e corporate servicing*) gestisce un portafoglio di 8,5 miliardi di euro¹³, ed è annoverata fra i primi operatori italiani per volumi nella gestione di crediti in sofferenza (*Non Performing Loans “NPL”*).

La società agisce attraverso una struttura ad alta specializzazione che coniuga competenze di natura finanziaria, immobiliare e legale; la copertura dell’intero territorio nazionale è garantita anche tramite la filiale di Roma ed un *network* (legale e real state) di professionisti specializzati. PRECS offre servizi di *Special Servicing*, gestione e recupero dei crediti; *Master Servicing*, gestione di cassa, pagamenti e segnalazioni; *Corporate Servicing*, costituzione e amministrazione di SPV; *Due Diligence* di portafogli di crediti in cessione e *Advisoring* per cessioni e acquisizioni di portafogli.

Con la chiusura della *joint venture* con Crédit Agricole Corporate & Investment Bank e il trasferimento di parte dei portafogli precedentemente gestiti, PRECS è ora focalizzata sull’ottenimento di nuovi mandati di crediti *non performing/sub performing* da parte del sistema bancario e sullo sviluppo di attività ad elevato valore aggiunto e maggiore profittabilità (e.g. *special situation* e *advisory* su cessioni di portafogli).

¹³ Gross Book Value.

Le qualità combinate di operatore istituzionale, indipendente e l'impostazione strategica di Gruppo di "pure management company" pongono PRECS quale ideale interlocutore di clienti di natura bancaria e investitori globali, come confermato dal giudizio positivo delle principali agenzie di rating. Recentemente, Prelios Credit Servicing ha ricevuto da Standard & Poor's e Fitch la conferma della valutazione. In data 18 gennaio 2013 l'agenzia di rating Fitch ha confermato la valutazione della società al livello RSS2/CSS2 per le attività di special servicing su portafogli secured sia residenziali che commerciali. La valutazione si attesta ad un gradino sotto il massimo standard di mercato. Tale valutazione positiva conferma il giudizio precedentemente rilasciato in data 15 ottobre 2012 dall'agenzia di rating Standard & Poor's che aveva assegnato alla Società un rating Above Average con upgrade dell'Outlook a "stable". In data 10 aprile 2013 è iniziata la copertura da parte di Standard & Poor's sul rating della Società per le sole attività di Master Servicer, la prima valutazione assegnata è Above Average e Outlook Stable.

GERMANIA

Prelios Deutschland ("Prelios DE") è una delle principali piattaforme di servizi immobiliari nel settore commerciale in Germania con circa 1,4 miliardi di euro di asset gestiti.

La società offre servizi di natura gestionale, tecnico-amministrativa e commerciale.

Grazie anche ad un *management* con oltre venti anni di esperienza nel settore, è divenuta nel tempo *partner* di riferimento di investitori e clienti di elevato standing.

Nel settore residenziale dal quale Prelios DE è recentemente uscita a seguito del deal DGAG, gestiva oltre 49.000 unità 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, ed il portierato.

L'eccellenza della divisione commerciale, che gestisce circa 1,0 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 56 unità principalmente occupati dalla catena tedesca Karstadt, gestisce centri commerciali, superfici commerciali multi tenant, uffici, ed 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 per due anni di seguito, nel 2012 e nel 2013¹⁴.

POLONIA

Prelios Polska ("Prelios PL") 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.

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,

¹⁴ Ecostra, Shopping Center Performance Report 2012-2013.

dall'adozione di elevati standard di eco-sostenibilità. Ha inoltre realizzato il centro medico del polo universitario di Danzica per 34.000 metri quadrati e 300 posti letto.

1.4. Highlights economico – finanziari

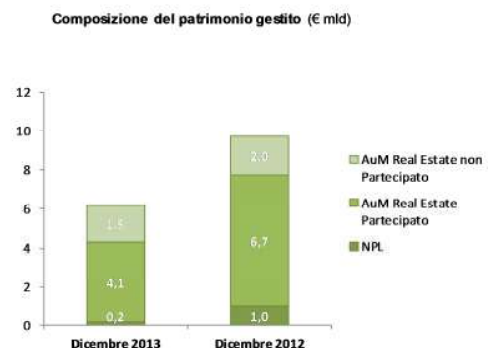
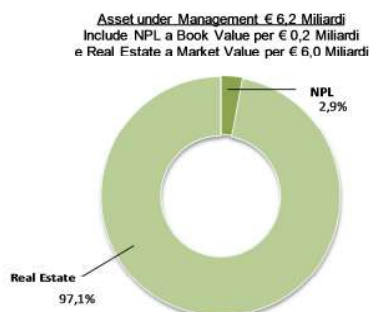
Il risultato netto di competenza del Gruppo è negativo per 332,8 milioni di euro, a fronte di un risultato consuntivato al 31 dicembre 2012 negativo per 241,7 milioni di euro. Il risultato netto è stato determinato in gran parte da poste che esulano dalla gestione ordinaria, e in particolare:

- la dismissione del portafoglio residenziale tedesco conosciuto come DGAG (il cui accordo è stato raggiunto a febbraio 2014), composto da circa 18.000 unità, e ceduto alla società Buwog (100% del Gruppo austriaco Immofinanz), unitamente alla piattaforma residenziale di gestione correlata di Prelios Deutschland. Tale operazione, i cui effetti patrimoniali ed economici sono stati trattati come *discontinued operations*, ha inciso negativamente per 142,6 milioni di euro già nel presente Bilancio, mentre gli effetti finanziari (il cash-in) saranno visibili solamente tra il 2014 e il 2015. La transazione ha permesso alla Società di cedere un portafoglio altamente indebitato (circa 300 milioni di euro di debito pro-quota nominale non consolidato in scadenza a settembre 2014) e al contempo di focalizzarsi sui servizi di gestione commerciale a maggiore marginalità;
- gli oneri di ristrutturazione, che hanno inciso negativamente per 42,6 milioni di euro, oltre il doppio rispetto ai -18,8 milioni di euro al 31 dicembre 2012. Tale dato include perdite su crediti e rinunce eseguite nell'ambito del programma di riassetto di alcune partecipate e le spese legate alla razionalizzazione del Gruppo, delle sue sedi e le transazioni su contenziosi fiscali, permettendo però alla Società di avere una struttura maggiormente snella e competitiva già dal 2014;
- gli *impairment* e le svalutazioni immobiliari, che hanno pesato per -111,1 milioni di euro (-142,8 milioni di euro a dicembre 2012).

A fronte della perdita dell'esercizio il patrimonio netto di competenza del Gruppo al 31 dicembre 2013 risulta negativo e pari a -69,1 milioni di euro. Tale circostanza, trovandosi la capogruppo nella condizione prevista dall'art 2447 cc, da pertanto luogo alla conversione automatica dell'intero prestito obbligazionario a conversione obbligatoria iscritto a bilancio al 31 dicembre 2013 per un importo di 235,9 milioni di euro. Ad esito di tale conversione il patrimonio netto di competenza risulta pari a 166,8 milioni di euro.

Dati economici	Dicembre 2013	Dicembre 2012
Ricavi consolidati	73,1	85,9
<i>di cui servizi</i>	68,6	79,8
<i>di cui altri</i>	4,5	6,1
Risultato operativo della gestione	(55,2)	(83,9)
<i>di cui Piattaforma di Gestione</i>	(15,5)	(0,8)
<i>di cui Attività di Investimento</i>	(39,7)	(83,1)
Oneri di ristrutturazione (Svalutazioni)/rivalutazioni immobiliari	(42,6) (84,0)	(18,8) (77,8)
Risultato di competenza al lordo delle attività/passività destinate ad essere cedute	(190,2)	(242,7)
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute	(142,6)	1,0
Risultato di competenza al netto delle attività/passività destinate ad essere cedute	(332,8)	(241,7)
Dati patrimoniali	Dicembre 2013	Dicembre 2012
Patrimonio Netto	(66,3)	80,4
<i>di cui patrimonio netto di competenza</i>	(69,1)	74,2
Patrimonio Netto post esercizio del convertendo	169,6	N/A
<i>di cui patrimonio netto di competenza post esercizio del convertendo</i>	166,8	N/A
Posizione Finanziaria Netta	(388,4)	(520,5)
Posizione Finanziaria Netta post esercizio del convertendo	(152,5)	N/A
Indici	Dicembre 2013	Dicembre 2012
Dipendenti (*)	790	884
Asset under management real estate (mld)	6,0	8,7
NAV (mld) pro quota	0,4	0,6

(*) Il numero dei dipendenti al 31 dicembre 2013 è pari a 790 unità (di cui 290 destinati all'uscita in seguito alla sottoscrizione degli accordi con BUWOG per la cessione della piattaforma destinata ai servizi residenziali) inclusivo di 4 risorse con contratto interinale a fronte di 884 unità al 31 dicembre 2012 inclusivo di 6 risorse con contratto interinale.



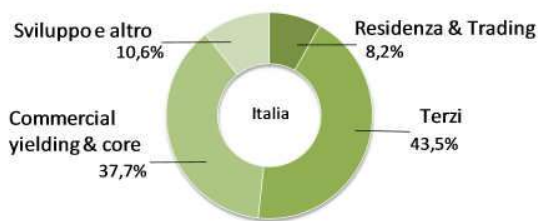
I grafici successivi illustrano l'AUM 2013 per area geografica comparato con il relativo dato 2012:

AuM per area geografica

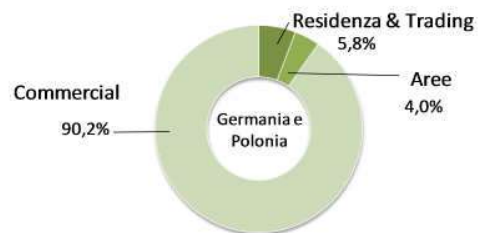


e l'AUM 2013 per destinazione d'uso:

AuM per destinazione d'uso Italia



AuM per destinazione d'uso Germania e Polonia



1.5. Azionariato al 31 dicembre 2013

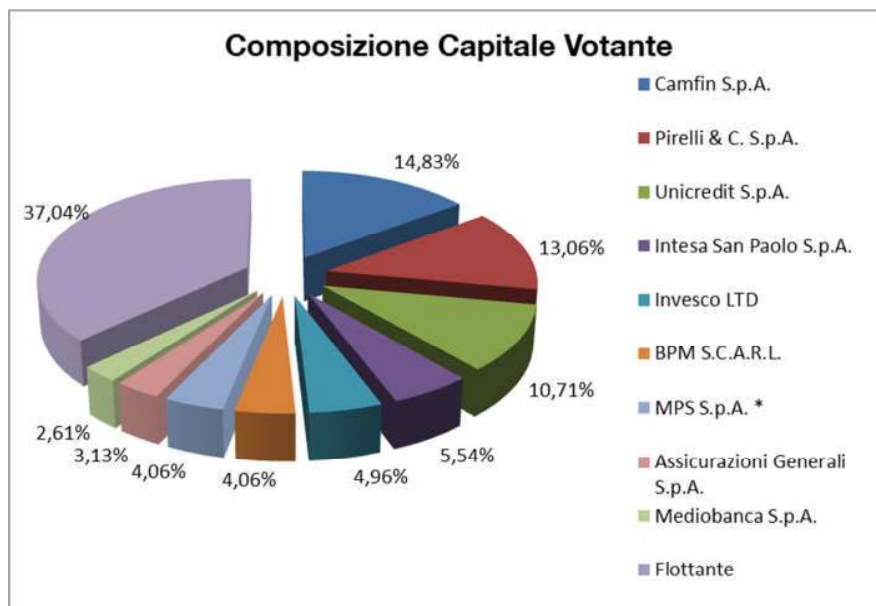
A seguito dell'esecuzione delle deliberazioni assunte dall'assemblea straordinaria degli azionisti dell'8 maggio 2013, si è conclusa con successo l'operazione straordinaria di aumento di capitale, in opzione e riservato.

Con l'integrale sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale riservato alla società Fenice S.r.l. (partecipata da Feidos 11 S.p.A., Pirelli & C. S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A.) sono state emesse n. 117.597.496 azioni di categoria B, prive del diritto di voto e non destinate a quotazione, per un importo complessivo di Euro 70.005.789,37.

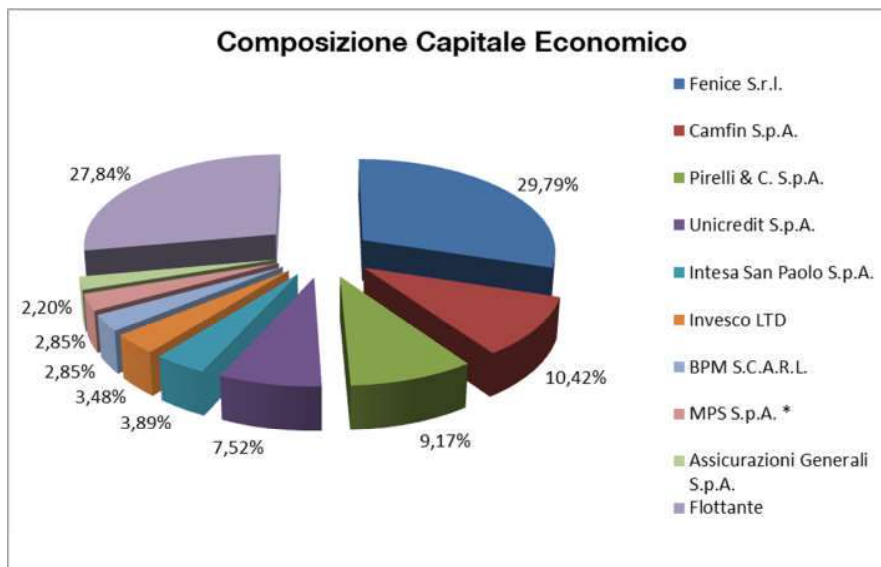
Con l'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale, offerto in opzione ai sensi di legge a tutti gli azionisti della Società, sono state emesse n. 193.195.887 azioni ordinarie, aventi godimento regolare e caratteristiche identiche a quelle delle azioni in circolazione al momento della loro emissione, per un importo complessivo di Euro 115.009.511,53

Pertanto, il capitale sociale di Prelios S.p.A. al 31 dicembre 2013 è pari a Euro 189.896.923,40 (interamente sottoscritto e versato), rappresentato da complessive n. 394.793.383 azioni (prive del valore nominale), di cui n. 277.195.887 azioni ordinarie e n. 117.597.496 azioni di categoria B.

Di seguito viene illustrata la composizione del Capitale Votante e del Capitale Economico al 31 dicembre 2013 per gli azionisti che risultano possedere azioni in misura superiore al 2% del capitale:



* Banca Monte dei Paschi di Siena ha, in data 26 febbraio 2014, ridotto al di sotto del 2% la propria partecipazione nel capitale sociale di Prelios.



* Banca Monte dei Paschi di Siena ha, in data 26 febbraio 2014, ridotto al di sotto del 2% la propria partecipazione nel capitale sociale di Prelios.

Con riferimento a quanto previsto dall'art. 122 del Testo Unico della Finanza, si segnala che il patto parasociale avente ad oggetto azioni ordinarie Prelios sottoscritto in data 20 settembre 2013 da Camfin S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Massimo Moratti, quest'ultimo anche in nome e per conto di C.M.C. S.p.A. e Istifid S.p.A. (congiuntamente "Massimo Moratti"), è stato risolto consensualmente e anticipatamente a far tempo dalla data del 31 ottobre 2013. La notizia dello scioglimento anticipato è stata depositata presso il Registro delle Imprese di Milano in data 4 novembre 2013.

Si segnala inoltre che, nell'ambito degli accordi raggiunti tra i soggetti coinvolti nell'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 e conclusasi nell'esercizio 2013:

- Feidos 11 S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A. hanno aderito e sottoscritto un patto parasociale (l'"Accordo Fenice") relativo a Fenice S.r.l. (a cui ha aderito la stessa Fenice), titolare di tutte le azioni di categoria B emesse. L'Accordo Fenice disciplina i diritti e obblighi degli aderenti in relazione: (i) alla *governance* e alla trasferibilità delle partecipazioni detenute in Fenice S.r.l.; (ii) al disinvestimento della partecipazione che Fenice S.r.l. ha acquisito in Prelios e (iii) alla trasferibilità di alcune azioni emesse da Prelios che sono o saranno detenute dagli aderenti. L'estratto dell'Accordo Fenice, e le comunicazioni ad esso relative, sono reperibili sul sito internet della Società www.prelios.com nella sezione *corporate governance*.
- Fenice S.r.l. ha stipulato separati accordi di co-vendita (gli "Accordi di Co-Vendita") con Camfin S.p.A., Massimo Moratti, Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banca

Popolare di Milano S.c.a.r.l., Banca Popolare di Sondrio S.p.A., Banca popolare dell'Emilia Romagna Soc.Coop., Banca Carige S.p.A. e UBI Banca Soc.Coop.p.A. (già Centrobanca – Banca di Credito Finanziario e Mobiliare S.p.A.) che disciplinano i termini e le condizioni con cui Fenice S.r.l. ha concesso a ciascuno dei predetti titolari di diritti di co-vendita avente ad oggetto tutte le azioni di Prelios e/o tutte le Obbligazioni a conversione obbligatoria detenute dagli stessi alla data di esercizio del relativo diritto. Con decorrenza 18 febbraio 2014, l'accordo di co-vendita tra Fenice e Massimo Moratti è stato risolto consensualmente. L'estratto degli Accordi di Co-Vendita, e le comunicazioni ad esso relative, sono reperibili sul sito internet della Società www.prelios.com nella sezione *corporate governance*.

Si segnala infine che sul sito internet della Società www.prelios.com, nella sezione *corporate governance*, è altresì disponibile l'estratto, e le comunicazioni ad esso relative, (cui si fa integrale rinvio) del patto parasociale tra Marco Tronchetti Provera & C. S.p.A., Marco Tronchetti Provera Partecipazioni S.p.A., Gruppo Partecipazioni Industriali S.p.A., Nuove Partecipazioni S.p.A., Lauro Cinquantaquattro S.r.l., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. avente ad oggetto, tra l'altro, anche le azioni ordinarie Prelios detenute da Camfin S.p.A., in relazione ad una specifica disposizione relativa alla *governance* di Prelios.

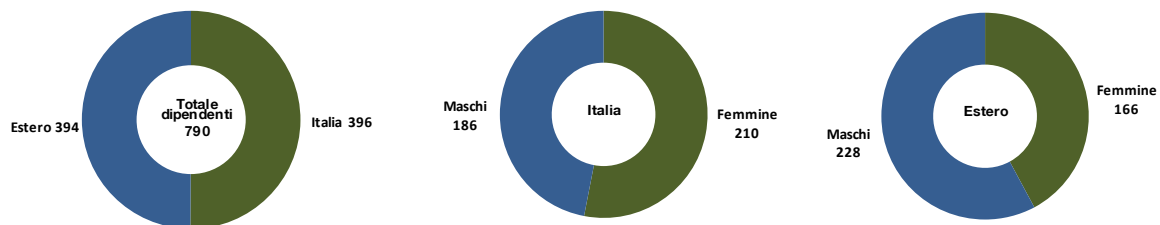
1.6. Andamento del titolo Prelios

Nel corso del 2013, il titolo Prelios ha registrato una *performance* assoluta pari a -20,23%. Il FtseMib ha registrato una *performance* assoluta pari a +16,05%, il FTSEsmallcap +30,42% e l'indice settoriale Epra +10,23%.

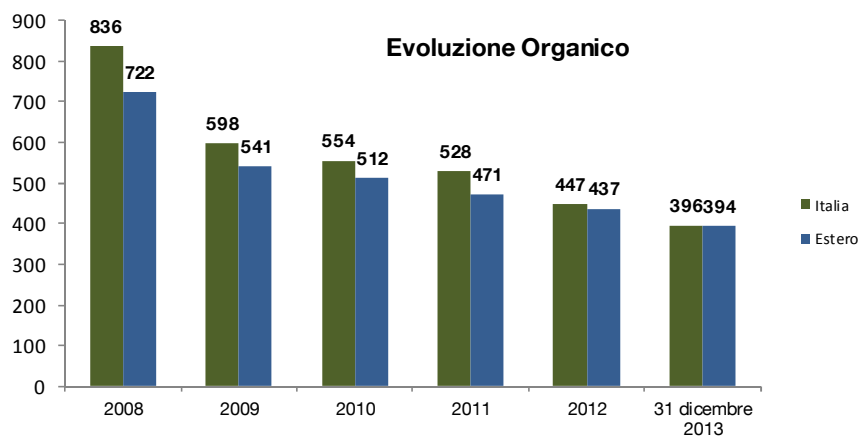
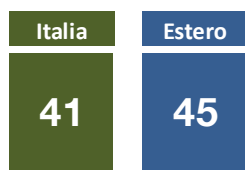
Prelios ha pertanto sottoperformato il FtseMib e i più ampi indici settoriali europei.



1.7. Organico¹⁵



Età media



L'organico totale, inclusivo delle risorse con contratto interinale, a valle dell'operazione di cessione DGAG si riduce a 500 unità.

¹⁵ Inclusivo delle risorse con contratto interinale.

2. ORGANI SOCIETARI

Consiglio di Amministrazione ¹⁶

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

Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* ¹⁷

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

Comitato per la Remunerazione

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

¹⁶ L'assemblea degli azionisti in data 8 maggio 2013 ha nominato i componenti del Consiglio di Amministrazione fissando in tre esercizi, e dunque fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015, la durata del mandato. Al termine dell'assemblea, il Consiglio ha provveduto a nominare le cariche sociali, a istituire i Comitati endoconsiliari nonché a nominare i componenti dell'Organismo di Vigilanza. In data 18 febbraio 2014 l'avvocato Anna Chiara Svelto ha rassegnato le dimissioni dalla carica di Amministratore.

¹⁷ In data 18 febbraio 2014 l'avvocato Anna Chiara Svelto ha rassegnato le dimissioni quale componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*.

Collegio Sindacale ¹⁸

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

Organismo di vigilanza

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

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Marco Andreasi ¹⁹

Società di revisione

Reconta Ernst & Young S.p.A. ²⁰
 Via della Chiusa, 2
 20123 Milano

¹⁸ L'assemblea degli azionisti in data 8 maggio 2013 ha nominato i componenti del Collegio Sindacale fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015.

¹⁹ Con decorrenza 7 novembre 2013, data in cui risultano espletate tutte le formalità conseguenti all'approvazione del Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2013 Elena Capra è stata nominata *Chief Financial Officer* e conseguentemente Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili Societari ai sensi dell'articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza; in data 24 febbraio 2014, Il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. ha nominato Marco Andreasi nuovo *Chief Financial Officer* della Società nonché Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza.

²⁰ Incarico conferito dall'assemblea degli azionisti del 14 aprile 2008.

3. PRELIOS NEL 2013

In uno scenario macroeconomico caratterizzato da forte instabilità persiste un contesto di mercato debole, con un PIL che solo nel quarto trimestre 2013 è iniziato a crescere dopo 9 trimestri consecutivi in recessione. Ciò premesso, anche se per il 2013 nel suo complesso si è registrata una contrazione del prodotto interno lordo, emergono i primi segnali positivi sul fronte dell'economia reale, che prospettano per il settore Real Estate una possibile fine dello scenario recessivo anche grazie al *repricing*, che ha interessato sia *asset performing* che non ed a prescindere dal mercato locale di riferimento.

Di fronte alle difficoltà del mercato di riferimento nazionale, il Gruppo sconta nel 2013 un sensibile rallentamento delle compravendite. Come ampiamente già illustrato nelle precedenti rendicontazioni contabili di periodo, tale situazione ha comportato fin dal 2012 la necessità di adottare misure idonee a consentire alla Società il mantenimento delle condizioni per operare in continuità aziendale, anche attraverso operazioni straordinarie che modificassero la struttura finanziaria complessiva ovvero fossero idonee a produrre flussi di cassa ulteriori rispetto a quelli generati dall'attività caratteristica prevista.

In tale scenario, la Società a maggio 2013 è pervenuta alla definizione della nota operazione straordinaria di aumento del Capitale e rimodulazione del debito, allo scopo di fornire nuove prospettive di crescita e sviluppo (l'“Operazione”).

La società, a causa del procrastinarsi del perfezionamento dell'Operazione è stata dedicata in modo prioritario alla gestione della continuità aziendale rispetto allo sviluppo ordinario del *business*. Conclusa l'Operazione con successo, sono comunque state avviate le attività di consolidamento delle iniziative per lo sviluppo del *business*, coerentemente con la strategia di riposizionamento in polo di riferimento nella gestione di patrimoni e servizi immobiliari e finanziari per investitori terzi, i cui risultati però - per le ragioni sopra indicate - non hanno ancora manifestato al meglio i previsti effetti.

L'esecuzione dell'Operazione (come prevista nell'ambito delle successive intese che sono state raggiunte nel corso dello sviluppo delle trattative con tutti i soggetti coinvolti) ha rappresentato l'implementazione delle necessarie misure volte, in sintesi, a consentire:

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

In data 21 dicembre 2012, Prelios e Feidos 11 S.p.A. (“Feidos 11” o l'“Investitore Industriale”), società veicolo controllata da Feidos e partecipata anche dalle famiglie Rovati, Diaz della Vittoria Pallavicini e Cornetto Burlot attraverso i veicoli dedicati, hanno sottoscritto un “Accordo Quadro” che prevedeva e regolava le attività inerenti:

- alla ricapitalizzazione della Società mediante un aumento di capitale per complessivi 185 milioni di euro; e
- alla rimodulazione del debito esistente, ristrutturato sulla base del nuovo piano aziendale, in base al quale:

- 250 milioni di euro sarebbero restati a titolo di finanziamento (super-senior e senior); e
- fino a 269 milioni di euro, sarebbero stati convertiti in strumenti partecipativi aventi natura di debito convertendo (il “Convertendo”), con cash option per il rimborso esercitabile da parte della Società.

Con riferimento ai principali fatti relativi allo sviluppo dell’Operazione, si segnala in particolare quanto segue.

In data 26 marzo 2013, Prelios ha ricevuto formali comunicazioni in merito agli impegni dei Finanziatori, di Feidos 11 e di alcuni soci del Patto Prelios, a sottoscrivere e/o a garantire la sottoscrizione dell’aumento di capitale (nei termini e alle condizioni di cui al *term sheet* da ultimo condiviso con i Finanziatori stessi in merito agli accordi di ristrutturazione definitivi), sottoposto all’approvazione dell’assemblea della Società dell’8 maggio 2013.

In data 27 marzo 2013 il Consiglio di Amministrazione di Prelios, dopo che già il Consiglio del 13 novembre 2012 aveva approvato le linee di piano 2013 – 2016 del Gruppo, relativo alla componente operativa (su base c.d. unlevered), ha approvato il Piano Strategico complessivo, relativo anche alla componente patrimoniale e finanziaria (su base c.d. levered), anche alla luce dell’evoluzione e degli attesi esiti della prospettata Operazione.

In data 28 marzo 2013, a seguito dell’approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione, la fattibilità e la veridicità dei dati aziendali relativi al piano economico e finanziario di Prelios posto alla base dell’Operazione sono state attestate, ai sensi dell’articolo 67 del decreto 267 del 1942, dal dottor Mario Civetta, incaricato a tal fine dalla Società; l’attestazione del piano è stata depositata in data 29 marzo 2013 presso il Registro delle Imprese di Milano e successivamente pubblicata anche sul sito della Società.

In data 4 aprile 2013, il Gruppo ha sottoscritto specifici accordi - facendo seguito ad un “Head of Terms” approvato il 27 marzo 2013 - con Credit Agricole (“CA”) che prevede tra l’altro (i) l’uscita di CA dall’azionariato della controllata Prelios Credit Servicing (“PRECS”), (ii) l’uscita di Prelios dai co-investimenti nel settore NPL in *joint venture* con CA ed (iii) il trasferimento della gestione di special servicing sui portafogli co-investiti ad altro servicer. Tale accordo rientra nella più ampia strategia del Gruppo di concentrare il proprio *business* nell’attività di servizi, verso il modello della *pure management company*, e – riacquisendo la partecipazione totalitaria in PRECS – di rilanciare più efficacemente l’attività della stessa PRECS verso i terzi, per l’acquisizione di nuovi portafogli in gestione, in un mercato che presenta buone prospettive di crescita.

In data 22 aprile 2013 è stata formalizzata l’estensione al 30 giugno 2013 del c.d. Standstill relativo al contratto di finanziamento “Club Deal”, che ha comportato l’ulteriore differimento a tale data degli obblighi di pagamento in linea di capitale e interessi, precedentemente rilasciato fino al 31 marzo 2013, onde consentire di disporre del tempo necessario per poter finalizzare e sottoscrivere gli accordi di rimodulazione del debito e tutta la documentazione correlata, vista anche la tempistica di sviluppo delle trattative.

In data 7 maggio 2013 la Società ha sottoscritto con i Finanziatori l’accordo di rimodulazione dell’indebitamento finanziario esistente (derivante, come noto, dal contratto di finanziamento c.d. “Club Deal” con le Banche Finanziatrici e dal contratto di finanziamento con Pirelli & C.) – ed il relativo atto di pegno di conto corrente bancario a garanzia delle obbligazioni assunte dalla Società nell’ambito della rimodulazione – in conformità alle previsioni del *term sheet*

approvato e sottoscritto in precedenza da tutti i Finanziatori e dall'Investitore Industriale. Tale rimodulazione, come più volte ricordato, ha previsto che (i) 250 milioni di euro siano a titolo di finanziamento (super-senior e senior) e (ii) fino a 269 milioni di euro siano convertiti in prestito obbligazionario a conversione obbligatoria, con *cash option* per il rimborso esercitabile da parte della Società.

Quanto alle principali condizioni di tale rimodulazione, si ricorda che il finanziamento super-senior di 50 milioni di euro ha scadenza a 5 anni (bullet) con oneri finanziari semestrali cash ad un tasso all-in pari al 4,0%; mentre il finanziamento senior di 200 milioni di euro, da rimborsare con i flussi di cassa generati dalla cessione degli attivi immobiliari del Gruppo, ha scadenza a 6 anni (bullet), con oneri finanziari capitalizzati ad un tasso all-in pari al 3,0% per i primi 4 anni e, successivamente, con step-up del tasso a mercato. Per entrambi i finanziamenti è stata eliminata la previsione di *covenant* finanziari.

L'assemblea dell'8 maggio ha delegato il Consiglio di Amministrazione all'emissione del prestito obbligazionario Convertendo ed ha esercitato tale delega il 10 giugno 2013. L'emissione delle obbligazioni è avvenuta in data 26 agosto come indicato nel paragrafo eventi successivi. Le principali condizioni del Convertendo sono: durata di 7 anni (salva proroga di ulteriori 3 anni e salvo il verificarsi degli specifici "*trigger event*" previsti ai fini dell'eventuale conversione anticipata in particolare nel caso in cui la Società si trovi in futuro in una delle condizioni previste dagli articoli 2446 e 2447 del codice civile), oneri finanziari capitalizzati ad un tasso all-in pari al 1,00% ed un prezzo di conversione pari al maggiore tra (i) il prezzo di sottoscrizione dell'aumento di capitale, riservato ed in opzione, deliberato nel maggio 2013 (0,5953 euro per azione) e (ii) la media dei prezzi di borsa delle azioni Prelios nel mese precedente la data di conversione.

In data 8 maggio 2013, Feidos 11 e i Finanziatori Rilevanti (Pirelli & C., Intesa Sanpaolo e UniCredit) hanno comunicato alla Società di aver sottoscritto il c.d. "Accordo di Investimento NewCo", in conformità alle intese di cui al *term sheet* tra i medesimi condiviso (e di cui è stata data comunicazione alla Società in data 29 marzo 2013 e successiva pubblicazione in data 30 marzo 2013), in relazione all'impegno assunto di capitalizzazione del veicolo di investimento "NewCo" – per un importo pari, rispettivamente, a circa 20 milioni di euro quanto a Feidos 11 e circa 50 milioni di euro quanto ai Finanziatori Rilevanti – affinché NewCo stessa possa sottoscrivere l'aumento di capitale riservato di complessivi 70 milioni di euro circa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel mese di agosto, Prelios ha dunque completato con successo l'operazione straordinaria approvata dall'Assemblea degli Azionisti l'8 maggio 2013.

La gestione industriale del Gruppo Prelios nel corso del 2013 ha evidenziato una complessa evoluzione del mercato e del posizionamento della società riassumibile in:

- ritardo di circa 9 mesi nel completamento dell'operazione di ristrutturazione che ha comportato un differimento nell'avvio della strategia di sviluppo. Solo da settembre il *management* si è potuto infatti integralmente focalizzare sul rilancio industriale avviando nuove iniziative di crescita e di sviluppo del *business* coerentemente con la strategia di riposizionamento alla base delle operazioni di ristrutturazione potendo contare su una rinnovata attenzione da parte del mercato e degli operatori di settore. Tale processo ha permesso di sviluppare una significativa *pipeline* già entro il 2013 mediante attività di *business development* che darà la prime evidenze positive a partire dalla metà del 2014;

- focalizzazione sulla riorganizzazione e ristrutturazione del Gruppo volta a riposizionare le società operative sul mercato con profili di redditività e costi maggiormente competitivi e con una strategia di mercato integrata tra le varie *Strategic Business Units* (approccio *one stop shopping*); lo scenario di riferimento ha tuttavia determinato un peggioramento della *performance* dei servizi di agenzia, property e credit servicing nel 2013 rispetto a quanto previsto nel Piano anche per effetto dell'esecuzione di alcune operazioni straordinarie concluse nel 2013 (e.g. uscita di Credit Agricole da Prelios Credit Servicing e cessione rete franchising). In particolare l'uscita da Prelios Credit Servicing del socio Credit Agricole è stata realizzata per contenere i rischi in capo al Gruppo Prelios derivanti dalla volontà manifestata dalla controparte contrattuale di non volere proseguire negli accordi di *joint venture* con il Gruppo e per cogliere l'opportunità per Prelios di recuperare la totale autonomia gestionale del *servicer* così rilanciato;

In sintesi, i principali effetti di quanto dianzi rappresentato sul consuntivo 2013 possono così essere riassunti:

- minori volumi di ricavi rispetto alla previsione del Piano per circa 30 milioni di euro dovuti ad un trend inerziale della società non invertibile nel 2013 a causa del suddetto ritardo nel perfezionamento dell'operazione di ristrutturazione;
- riduzione dei costi superiore a quella prevista nel Piano Fenice (-13% rispetto all'anno 2012 quando nel Piano la riduzione dei costi era stimata in un -10% rispetto al 2012). La politica di contenimento dei costi si è realizzata mediante interventi di riorganizzazione delle strutture e riduzione delle risorse (pari a 92 nel 2013, escluse le risorse interinali);
- protezione della marginalità pur a fronte di una riduzione complessiva dei ricavi;
- focalizzazione delle *Strategic Business Units* su strutture dei costi e offerte commerciali più competitive con l'obiettivo di evidenziare i primi risultati positivi nel corso del primo semestre 2014.

Inoltre, i risultati del 2013 includono gli effetti derivanti dalla determinazione conclusiva del Consiglio di Amministrazione dello scorso 12 febbraio 2014 che ha approvato una complessa operazione di dismissione che coinvolge Prelios S.p.A. e società dalla stessa controllate e partecipate, finalizzata alla cessione al Gruppo Immofinanz (i) del portafoglio immobiliare DGAG (detenuto oggi indirettamente al 40% in *partnership* con RREEF al 60%) e (ii) della Piattaforma Servizi Residenziale Germania, attività, quest'ultima, esercitata dalla controllata Prelios Deutschland GmbH e sue controllate, in buona parte a servizio dello stesso portafoglio immobiliare DGAG (di seguito anche "DGAG" o il "Portafoglio").

Le citate operazioni di cessione vengono di seguito descritte per facilità espositiva in maniera separata, fermo restando che la transazione costituisce un'operazione complessiva ed unitaria e, come tale, deve essere intesa e considerata, anche riguardo alla recente evoluzione del mercato residenziale tedesco in direzione di modelli operativi-proprietari-finanziari che tendono ad integrare nell'ambito di un unico gruppo di controllo sia la titolarità degli immobili a reddito sia la prestazione dei servizi immobiliari di gestione degli immobili.

Il portafoglio immobiliare DGAG

L'investimento nel portafoglio immobiliare DGAG – acquisito, nel 2007, in *partnership* con RREEF Global Opportunities Fund II LLC, fondo d'investimento gestito da Deutsche Asset & Wealth Management Real Estate, è costituito da circa 18.000 unità abitative situate principalmente nel nord della Germania. L'investimento che è detenuto attraverso una complessa struttura societaria si caratterizza, sin dall'origine, per una elevata leva finanziaria (oltre 75% loan to value) che, a seguito dell'evoluzione del contesto del mercato immobiliare, risulta oggi disallineata dalle leve correntemente reperibili sul mercato tedesco per analoghe tipologie di portafoglio (il "Finanziamento").

La Piattaforma Servizi residenziale

La Piattaforma Servizi Residenziale occupa direttamente 290 dipendenti, svolgendo attività di servizi specialistici di *asset, property e facility management*.

Le principali sedi sono Amburgo (sede centrale) e Kiel con uffici regionali a Brunswick, Berlino, Hannover, Lubeca, Monaco e Francoforte.

Già nel corso del 2012, in vista della prevista scadenza del Finanziamento ed in linea con i piani della Società – che si inquadravano nella strategia, già resa nota al mercato, di progressiva dismissione a valori congrui delle attività di co-investimento in portafoglio, con l’obiettivo di ridurre l’esposizione in equity – nonché di quella del *partner* RREEF, veniva individuato, d’intesa con quest’ultimo, un *advisor* finanziario, con l’obiettivo di (i) ottenere un rifinanziamento di DGAG, che non imponesse l’onere da parte dei soci di eseguire equity injection a sostegno del debito e (ii) individuare possibili investitori interessati ad acquistare almeno parte del Portafoglio.

Nell’ambito di successive attività di scouting, è stato individuato un soggetto interessato ad acquisire l’intero Portafoglio nella società austriaca quotata in borsa Immofinanz tramite la società controllata Buwog.

Dal punto di vista del Gruppo Prelios, il rationale del complesso ed unitario progetto di cessione relativo all’operazione DGAG può essere sintetizzato come segue:

- (i) cessione del Portafoglio (relativo agli asset del settore residenziale) in linea con l’indirizzo strategico ed in linea sia con i valori di mercato attuali per tale tipologia di asset che con il timing previsto dal Piano Strategico della Società;
- (ii) mancata individuazione - a seguito dello svolgimento di una parallela attività di scouting - di soggetti parimenti interessati alla componente immobiliare, mantenendo i servizi in outsourcing, diversamente da quanto era stato inizialmente stimato dai piani della Società, che ipotizzava di mantenere la gestione degli immobili oggetto di disinvestimento;
- (iii) dismissione, seppur in discontinuità con il piano approvato, delle attività di servizi in Germania a minore profittabilità;
- (iv) cessione integrale della Piattaforma Servizi Residenziale per contrastare il rischio strategico di impossibilità di sostituire in tempi certi i contratti di *management* ed il rischio operativo di dover procedere ad un lungo e complesso processo di unwinding/liquidazione della stessa piattaforma operativa di servizi, che avrebbe certamente comportato maggiori e importanti oneri.

Con l’operazione DGAG, il Gruppo Prelios consolida la propria presenza operativa in Germania nel segmento “premium” ad alto valore aggiunto degli shopping centers e dell’highstreet retailing, perseguendo al contempo una sempre maggiore integrazione tra le attività gestionali dei portafogli commerciali italiani e tedeschi.

Con riferimento agli impatti dell’operazione DGAG, si evidenzia che gli effetti economici e patrimoniali, sia nella componente “*investment*” che in quella “*servizi*”, sono trattati quali *discontinued operations* in modo differenziale rispetto alla usuale attività del Gruppo, in conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5).

- Relativamente agli aspetti finanziari, l’operazione nel suo insieme potrà produrre un flusso di cassa per il Gruppo dell’ordine di 27,2 milioni di euro, ragionevolmente nell’arco dei prossimi 18 mesi.
- Relativamente agli impatti economici, la cessione della Piattaforma Servizi produce un impatto negativo a conto economico di 78,9 milioni di euro (78,4 milioni relativamente all’avviamento iscritto) mentre la componente *investment* produce un impatto negativo a conto economico di 62,4 milioni di euro. L’impatto complessivo consolidato dell’Operazione ammonta pertanto a 141,3 milioni di euro.

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

- nella partecipazione alle più rilevanti operazioni in Italia per la valorizzazione di patrimoni con sottostante o collateral immobiliare, agendo di volta in volta con *partner* gestionali ed equity provider diversi con cui sono in corso negoziazioni avanzate, riguardanti la strutturazione e la gestione di veicoli per l’acquisto - per conto di investitori terzi - di patrimoni immobiliari (sia nell’ambito di c.d. “*sale & lease back*” che per la dismissione di asset “non strumentali”), di portafogli di *non performing loans* e di c.d. “*asset repossessed*” di titolarità di banche e società di leasing;
- nella strutturazione di nuovi fondi immobiliari (anche mediante subentro nella gestione di fondi già esistenti gestiti da terze società di gestione del risparmio) e/o nell’ampliamento di quelli attualmente già operativi facenti parte del perimetro gestionale di Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.;
- nella gestione delle attività di *business development* in un’ottica sinergica tra le varie società di servizi del Gruppo, al fine di massimizzare la creazione di valore, fermi restando i presidi e le prerogative di indipendenza ed autonomia gestionale tipiche dei soggetti giuridici (pur tenuto conto della disciplina dell’attività di direzione e coordinamento nell’ambito dei gruppi societari) e che, in particolare, caratterizzano talune società del Gruppo in considerazione della normativa di legge e regolamentare ad esse applicabili (Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A.);
- nello sviluppo della piattaforma di servizi presente in Germania, focalizzata sulla gestione di asset ad uso commerciale, con il duplice ed estremamente sinergico obiettivo di (i) condividere *know how* gestionale; (ii) supportare investitori istituzionali italiani in investimenti immobiliari esteri e (iii) convogliare investitori istituzionali tedeschi sul mercato italiano, il tutto sfruttando uno degli importanti punti di forza del Gruppo, ossia la presenza oltre i confini nazionali.

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

Quale opportuna premessa, si ricorda che 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 Prelios, resa nota al mercato ed approvata dall’Assemblea Straordinaria dell’8 maggio 2013 (l’“Operazione Straordinaria”), si è, come noto, perfezionata solo nel mese di

agosto 2013, determinando una situazione di attesa da parte del mercato nei confronti del Gruppo.

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

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

Nonostante le attività svolte nel 2013 e sopra descritte, il Gruppo ha conseguito al 31 dicembre 2013 ulteriori significative perdite economiche per effetto: di *performance* inferiori alle attese, per quanto sopra descritto; di svalutazioni immobiliari conseguenti ad un generalizzato *repricing* di mercato indotto da una disponibilità di operatori, anche internazionali, ad investire in Italia, ma a rendimenti superiori al passato; di svalutazioni di avviamenti conseguenti alla rivisitazione delle previsioni di *performance* del gruppo (cfr. Guidelines 2014-2016), nonché di svalutazioni dei portafogli di crediti NPL a seguito del deterioramento delle previsioni di recupero del credito.

In tale contesto, inoltre, ed in coerenza con l'orientamento strategico di fondo di Prelios, la Società, nel mese di febbraio del corrente anno, ha concluso un accordo per la cessione delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco "DGAG", iniziativa di investimento partecipata al 60% da RREEF Global Opportunities Fund II LLC e al 40% da Prelios. Strettamente connessa a tale cessione, peraltro promossa e definita dal *partner* di maggioranza, è stata quella relativa alla cessione della piattaforma Residenziale di Prelios Deutschland (società controllata al 100% da Prelios S.p.A.) che fornisce i servizi tecnici ed amministrativi al suddetto portafoglio residenziale. L'operazione, finalizzata in tempi anticipati rispetto a quelli inizialmente previsti, è stata conclusa a valori complessivamente inferiori rispetto a quelli attesi e con una tempistica di incasso del prezzo differita rispetto a quella ipotizzata nel Piano. Prelios, infatti, è stata indotta a cedere, conseguendo una significativa minusvalenza, la piattaforma di servizi, unitamente alla propria partecipazione di minoranza nei veicoli di investimento, non essendo stato possibile prefigurare un pieno ed efficiente reimpiego della stessa, in assenza di un impegno da parte dell'acquirente al rinnovo dei mandati relativi al portafoglio immobiliare ceduto.

In questo difficile contesto, Prelios – nel confermare l'obiettivo strategico di riposizionamento in "*pure management company*" – ha individuato, sta attuando e si è impegnata a perseguire una serie di iniziative per lo sviluppo del *business* prevalentemente a favore di clienti terzi, in particolare, da parte delle società controllate Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A. nonché attraverso il perseguimento di una sempre maggiore crescita nell'erogazione di servizi immobiliari di natura tecnica ed amministrativa verso terzi da parte delle società specializzate del Gruppo, per il tramite di

Prelios Integra S.p.A.. Prosegue in parallelo la progressiva dismissione delle attività di coinvestimento, pur tenendo conto delle condizioni di mercato ancora instabili.

L'intensa attività commerciale e di incremento delle iniziative di *business* – focalizzata sull'incremento delle masse gestite e dell'ammontare di ricavi rivenienti da servizi tecnici e di *asset management*, sia in ambito immobiliare che creditizio, sviluppata sia grazie al *network* di relazioni e capacità di Prelios S.p.A. sia per il tramite dell'attività promossa autonomamente dalle singole società di servizi facenti parte del Gruppo – si stima che potrà portare i primi risultati positivi per il Gruppo a partire dal secondo semestre 2014 e inizio 2015, contestualmente all'entrata a regime delle varie iniziative finalizzate e al completamento di quelle in corso di finalizzazione.

In questo contesto, in coerenza con il predetto orientamento strategico e al fine di rilanciare le prospettive di sviluppo industriale anche per linee esterne - come meglio indicato nella sezione dedicata agli eventi successivi - la Società ha avviato, con l'ausilio dei propri *advisor*, iniziative finalizzate ad attuare possibili *partnership* industriali con operatori terzi. In particolare, sono stati intrapresi contatti con il noto Fondo internazionale di *private equity* Fortress Investment Group Ltd, allo scopo di valutare la fattibilità e l'interesse circa possibili integrazioni con il Gruppo Prelios, in particolare nei settori della gestione di patrimoni immobiliari e dei *non performing loans*.

Si segnala che nella riunione del 9 aprile 2014 - come meglio rappresentato nella sezione dedicata agli eventi successivi - il Consiglio di Amministrazione di Prelios, preso atto della differenza dei risultati, sia economici che finanziari, rispetto alle previsioni del Piano, nelle more della redazione di un nuovo Piano Industriale – che verrà approvato congiuntamente al Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2014 - ha approvato le Guidelines del Gruppo per il periodo 2014-2016, che individuano le linee strategiche per la crescita del Gruppo Prelios nell'ambito della Piattaforma Servizi, mentre per quanto riguarda l'area *Investment*, si conferma la progressiva integrale dismissione delle partecipazioni in coinvestimento. Le Guidelines 2014 - 2016 evidenziano l'attesa di risultati economici negativi nel triennio, prima delle eventuali svalutazioni immobiliari che dipenderanno dalle condizioni del mercato, unitamente ad un assorbimento di cassa che comporta un deficit finanziario complessivo già a partire dal 2014, per le quali sono ancora in corso negoziazioni con i principali Finanziatori per l'identificazione della necessaria copertura. Tali previsioni rappresentano, in assenza di adeguate azioni correttive, peraltro già individuate dalla Società, incertezze tali da far sorgere dubbi significativi circa la capacità del Gruppo ad operare in continuità.

In generale, le Guidelines 2014 - 2016 prevedono inoltre:

- la conferma del modello di *business* da “*pure management company*” con una forte focalizzazione su tre segmenti di attività: *asset management*, servizi immobiliari e *non performing loans*;
- una forte spinta sul mercato dei terzi in particolare nei segmenti “premium” a marginalità più elevata;
- il conseguimento di benefici sostanziali a partire dalla seconda metà del 2014 dalla già avviata attività di *business development* sull'incremento di ricavi e delle masse gestite;

- la conferma del programma di dismissione delle partecipazioni entro l'orizzonte delle Guidelines, con un'ulteriore razionalizzazione dei relativi costi indiretti.

Nell'ambito delle iniziative finalizzate a garantire la copertura del fabbisogno finanziario – evidenziato dalle Guidelines 2014-2016 – sono state individuate alcune azioni correttive e di mitigazione delle uscite previste. Tali iniziative sono già state presentate ai principali Finanziatori nonché azionisti della Società, che – sulla base dei rapporti intercorsi – hanno dimostrato la loro disponibilità di massima a supportare la Società mediante operazioni finalizzate a coprire i fabbisogni previsti per il tempo necessario e funzionale alla definizione con gli stessi di una più strutturale operazione di equilibrio finanziario e patrimoniale coerente con le necessità evidenziate nelle Guidelines 2014-2016 e tale da consentire al Gruppo di operare in una situazione di continuità aziendale.

Più in particolare, le azioni individuate per fronteggiare tale deficit di cassa prevedono lo sviluppo di azioni di mitigazione degli impegni finanziari, quanto meno connesse al differimento nel tempo di manifestazione, sia nel breve che nel medio termine, al fine di rendere tali impegni sostenibili per il Gruppo in coerenza con uno strutturale riequilibrio della posizione finanziaria. A tal fine, sono state individuate diverse linee di intervento - con diversi gradi di probabilità attesa di successo - riassumibili nel (i) differimento successivamente al 2016 del pagamento di oneri contrattuali in relazione a cessione di quote partecipative avvenute nel passato, (ii) ottenimento di waiver all'impegno ad effettuare una contribuzione ad una partecipata in liquidazione, (iii) eventuale pagamento di un settlement da claim legale successivamente al 2016, (iv) standstill principali equity injection nelle iniziative partecipate con quote di minoranza qualificata da negoziare individualmente con ciascun *partner* e con le rispettive banche finanziatrici, (v) ottenimento di waiver ad alcuni aspetti degli attuali accordi di finanziamento della Capogruppo, tra cui, in particolare, le tempistiche di rimborso dei flussi di cassa che deriveranno dalla cessione delle attività di co-investimento (meccanismo di rimborso del debito Senior 65%-35%) da rendere coerenti, per importi e scadenze, alla capacità del Gruppo di generare risorse finanziarie dalla propria attività complessiva.

Nonostante lo stato ancora iniziale della discussione con i principali Finanziatori della Capogruppo, che sono peraltro significativamente coinvolte anche in molti dei veicoli di investimento, sulla base dei contatti ad oggi avviati e della disponibilità di massima dagli stessi dimostrata a supportare le necessità del Gruppo, gli Amministratori di Prelios ritengono che le sopra menzionate azioni correttive possano essere ragionevolmente completate in misura ed in tempi tali da evidenziare soltanto un possibile marginale fabbisogno finanziario residuo nell'arco di piano, gestibile con l'ulteriore differimento di alcune uscite finanziarie. Si ritiene che le azioni di mitigazione in corso di discussione con tali principali Finanziatori siano sufficienti a consentire al Gruppo di fronteggiare lo stimato fabbisogno di cassa e quindi di operare in continuità.

Inoltre, sono state identificate le seguenti ulteriori linee di azione, i cui effetti non sono al momento riflessi nelle previsioni economiche delle Guidelines 2014 - 2016:

1. Azioni di cost efficiency. A valle del processo di cost saving condotto durante il 2013 che ha portato alla riduzione dei costi fissi di circa 14 milioni di euro rispetto al 2012, il Gruppo ritiene di poter procedere con un recupero di efficienza ulteriore concentrato

principalmente sui costi centrali, grazie a specifici interventi su costo del personale, investimenti IT, razionalizzazione costi sedi e consulenze.

2. Sviluppo del *business*. L'avvio del nuovo piano di attività commerciali del Gruppo ha iniziato a produrre effetti positivi, è quindi possibile prefigurare un ulteriore possibile miglioramento delle *performance* dei ricavi, subordinatamente al verificarsi di alcune condizioni di "contesto" quali: (i) disponibilità di linee di finanziamento a favore di terzi per proficua finalizzazione di nuovi fondi o progetti di *asset management*, (ii) ulteriore rafforzamento della collaborazione con gruppi bancari azionisti, (iii) possibilità di strutturare accordi per la distribuzione di prodotti di *asset management*.

La valutazione della fattibilità delle Guidelines 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.

Si ritiene, inoltre, che lo scenario di mercato 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, sostanzialmente prevedibili per importi significativi solo a partire dal 2016, in coerenza con le capacità di assorbimento del mercato ad adeguati livelli di valorizzazione.

Date le previsioni incluse nelle Guidelines 2014-2016 che evidenziano significative incertezze sulla capacità del Gruppo ad operare in continuità, si rendono necessarie iniziative, come sopra individuate, che consentano al Gruppo di disporre della liquidità necessaria a coprire i propri fabbisogni per il tempo necessario a definire i termini e le modalità tecniche di un intervento strutturato da parte dei Finanziatori che permetta di fronteggiare le necessità di cassa nel prossimo triennio, rendendo così possibile l'attuazione compiuta delle azioni per il recupero di profittabilità.

Sulla base delle iniziative che la Società ha già attivato nei confronti dei principali Finanziatori nonché azionisti della stessa, gli Amministratori ritengono di poter ottenere un coordinato e condiviso supporto nel brevissimo termine.

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 2013. Ai fini dell'analisi economica gestionale riportata al paragrafo 4.1, sono stati utilizzati indicatori non contabili (*No-GAAP Measures*), generalmente considerati dal *management* per monitorare e valutare l'andamento del Gruppo. La finalità è di rappresentare il risultato derivante dalla gestione caratteristica e continuativa dell'attività del Gruppo, al netto degli effetti di quelle operazioni inusuali, per natura della transazione o per rilevanza dell'importo, e delle variazioni di valore del portafoglio immobiliare, assicurando così un maggior grado di comparabilità dei risultati

stessi e dell'informativa nel tempo nei confronti di altri primari operatori, che adottano analoghe misure non contabili.

Tali misure si ottengono attraverso aggregazione o riclassifica di dati contabili, secondo lo schema di riconciliazione riportato nell'Allegato A alla presente relazione sulla gestione e 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: "Oneri di ristrutturazione" e "Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari" come meglio illustrate nel paragrafo successivo.

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

A seguito dell'accordo raggiunto dalla *joint venture* Solaia RE S.à.r.l. per la cessione delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco conosciuto come DGAG (Deutsche Grundvermögen AG) ed il trasferimento di parte della piattaforma di Prelios Deutschland GmbH (società controllata al 100% da Prelios S.p.A.) che fornisce i servizi tecnici ed amministrativi al suddetto portafoglio residenziale, per omogeneità di trattamento, alcune poste dello stato patrimoniale e del conto economico precedente sono state rideterminate, per evidenziare separatamente gli effetti dell'operazione in coerenza con quanto previsto dall'IFRS 5. In particolare i dati economico-patrimoniali relativi all'esercizio 2013, di seguito esposti e commentati non sono inclusivi dei dati concernenti la quota parte della *Business Unit* tedesca oggetto di dismissione nei primi mesi del 2014, al termine di un processo di negoziazione iniziato alla fine del 2013, che in ottemperanza a quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS5 sono stati classificati in un'apposita riga afferente alle attività/passività destinate ad essere cedute. Parimenti, anche i dati economici riferibili al 2012 sono stati classificati nell'apposita riga sopra menzionata.

4.1. Conto Economico

(milioni di euro)	DICEMBRE 2013	DICEMBRE 2012
Ricavi consolidati:	73,1	85,9
di cui servizi	68,6	79,8
di cui altri	4,5	6,1
Piattaforma di Gestione: risultato operativo ante oneri di ristrutturazione, <i>impairment</i> e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(5,1)	2,5
Piattaforma di Gestione: risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(0,3)	0,1
Piattaforma di Gestione: <i>impairment</i>	(10,1)	(3,4)
Totale Piattaforma di Gestione: Risultato operativo della gestione	(15,5)	(0,8)
Attività di Investimento: risultato operativo ante oneri di ristrutturazione, perdita da valutazione portafoglio NPL e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(24,8)	(20,6)
Attività di Investimento: risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione, perdita da valutazione portafoglio NPL e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(6,7)	(11,1)
Attività di Investimento: proventi da finanziamento soci (1)	8,8	10,2
Attività di Investimento: perdita da valutazione portafoglio NPL	(17,0)	(61,6)
Totale attività di Investimento: Risultato operativo della gestione	(39,7)	(83,1)
Risultato operativo della gestione	(55,2)	(83,9)
Proventi finanziari/(Oneri finanziari)	6,6	(52,0)
Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali	(48,6)	(135,9)
Oneri di ristrutturazione	(42,6)	(18,8)
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(84,0)	(77,8)
Risultato al lordo degli oneri fiscali	(175,2)	(232,5)
Oneri fiscali	(16,0)	(9,5)
Risultato netto	(191,2)	(242,0)
Interessenze di terzi	1,0	(0,7)
Risultato di competenza al lordo delle attività/passività destinate ad essere cedute	(190,2)	(242,7)
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute	(142,6)	1,0
Risultato di competenza al netto delle attività/passività destinate ad essere cedute	(332,8)	(241,7)

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

I ricavi consolidati al 31 dicembre 2013 ammontano a 73,1 milioni di euro rispetto a 85,9 milioni di euro del 31 dicembre 2012. In particolare, i ricavi della Piattaforma di Gestione, estera e italiana, nel 2013 sono pari a 68,6 milioni di euro con una variazione negativa di 11,2 milioni di euro rispetto al valore consuntivato al 31 dicembre 2012 pari a 79,8 milioni di euro. La contrazione è principalmente riferibile per 5,5 milioni di euro all'attività di *credit servicing* passata da 14,0 milioni di euro al 31 dicembre 2012 a 8,5 milioni di euro al 31 dicembre 2013 per effetto della perdita di alcuni mandati ed all'attività dei servizi specialistici in Italia di *agency* in riduzione di 3,7 milioni di euro principalmente a causa dei minori volumi di transazioni intermedie e di commesse gestite.

Il risultato operativo della gestione presenta un valore negativo di 55,2 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 83,9 milioni di euro al 31 dicembre 2012 che tra l'altro beneficiava di un effetto positivo di 3,7 milioni di euro relativo ad una soluzione arbitrale favorevole riguardante una precedente commessa di sviluppo nell'ambito del project financing. Si registra da un lato la contrazione del risultato della Piattaforma di Gestione sostanzialmente attribuibile all'*impairment test* (negativo per 10,1 milioni di euro nel 2013 a fronte di un impatto negativo di 3,4 milioni di euro al 31 dicembre 2012) ed a minori volumi dell'attività svolta, e, dall'altro, una significativa riduzione della perdita dell'Attività di Investimento principalmente riferibile alla perdita da valutazione del portafoglio NPL (17,0 milioni di euro al 31 dicembre 2013 a fronte di un valore parimenti negativo di 61,6 milioni di euro registrato nel 2012).

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

- l'effetto positivo connesso all'Accordo di Rimodulazione che ha comportato la modifica del finanziamento *Corporate* nelle nuove linee di debito *Super Senior, Senior* e Convertendo iscritte inizialmente al loro *fair value*, calcolato secondo le metodologie valutative ritenute appropriate rispetto alle caratteristiche di ciascuna componente del nuovo debito, che risulta in un importo inferiore al valore nominale delle stesse per 39,9 milioni di euro;
- la spesatura delle *up-front fees* relative ai debiti finanziari esistenti verso il *pool* di banche (c.d. "Club Deal") e verso Pirelli & C. per 8,8 milioni di euro;
- l'iscrizione dei nuovi interessi passivi per 22,0 milioni di euro che includono per 10,4 milioni di euro gli interessi maturati sul debito *Super Senior, Senior* e Convertendo, in base all'Accordo di Rimodulazione e, per 11,6 milioni di euro, la quota parte di competenza dell'effetto economico derivante dalla misurazione contabile al costo ammortizzato del nuovo indebitamento inizialmente iscritto al *fair value*;
- il riconoscimento dell'effetto economico negativo per 3,0 milioni di euro, calcolato limitatamente alla sola porzione di debito finanziario convertito, relativo al differenziale tra la quotazione di borsa rilevata il giorno dell'esecuzione dell'aumento di capitale ed il prezzo di sottoscrizione dell'aumento di capitale.

La voce "oneri di ristrutturazione" è generalmente dedicata a costi di incentivazione all'esodo, spese legate alla razionalizzazione del Gruppo e delle sue sedi, gravami non usuali derivanti da transazioni su contenziosi fiscali, nonché al sostegno, anche con rinuncia a crediti, alla continuità aziendale di partecipate nell'ambito di piani di ristrutturazione finanziaria già formalizzati od in stato di avanzata negoziazione con istituti finanziari e *partner*; il tutto in un'ottica di rappresentazione differenziata delle azioni di ristrutturazione del Gruppo rispetto al tipico risultato operativo.

La voce, pari a 42,6 milioni di euro nel 2013, accoglie principalmente perdite su crediti e rinunce eseguite nell'ambito del programma di riassetto di alcune partecipate e spese legate alla razionalizzazione delle sedi del Gruppo, nonché gravami non usuali connessi a transazioni su contenziosi fiscali. Nel 2012 la voce era pari a 18,8 milioni di euro.

La voce "svalutazioni/rivalutazioni immobiliari", pari a 84,0 milioni di euro nel 2013, include gli adeguamenti di valore di assets principalmente in Italia della componente Real Estate (escludendo pertanto i *Non Performing Loan*). Come meglio dettagliato di seguito tale adeguamento è riconducibile all'aggiornamento delle valutazioni immobiliari richiesto agli esperti indipendenti sul portafoglio posseduto al 31 dicembre 2013.

Gli oneri fiscali, ammontano complessivamente a 16,0 milioni di euro a fronte di 9,5 milioni di euro al 31 dicembre 2012 e sono in buona parte riferibili alle società in Italia. L'importo include principalmente la variazione delle imposte differite per 14,2 milioni di euro e IRAP. Il dato consuntivato nel 2012 includeva alcune poste legate alla chiusura di posizioni pendenti con l'Amministrazione Finanziaria per 2,3 milioni di euro.

La voce "risultato derivante dalle attività\passività destinate ad essere cedute", negativa al 31 dicembre 2013 per 142,6 milioni di euro, riflette la stima della minusvalenza attesa a seguito della sottoscrizione dell'accordo di dismissione del portafoglio residenziale tedesco denominato "DGAG", nonché gli effetti economici sia nella componente asset che servizi ad esso inerenti come in precedenza dettagliato al paragrafo 3.

Il risultato netto di competenza del Gruppo al 31 dicembre 2013 è negativo per 332,8 milioni di euro a fronte di un risultato negativo consuntivato al 31 dicembre 2012 di 241,7 milioni di euro.

Piattaforma di Gestione²¹

Le attività di gestione (*fund & asset management*) ed i servizi specialistici di *Property & Project Management e Agency* e quelli connessi alla gestione dei *Non Performing Loan (credit servicing)*, con inclusione delle spese generali ed amministrative, hanno consuntivato al 31 dicembre 2013 un risultato negativo pari a 15,5 milioni di euro rispetto al valore negativo di 0,8 milioni di euro al 31 dicembre 2012. La variazione negativa è imputabile principalmente alle società di servizi in Italia (inclusive dei servizi di *credit servicing*) ed include l'impatto negativo dell'*impairment test* sulla piattaforma di servizi per 10,1 milioni di euro.

Attività di Investimento²²

Nel corso del 2013 l'attività riferita alle iniziative di investimento ha registrato un risultato operativo ante perdita da valutazione del portafoglio NPL negativo per 22,7 milioni di euro rispetto ad un risultato negativo pari a 21,5 milioni di euro del corrispondente periodo omogeneo del 2012. Considerando l'impatto negativo della perdita da valutazione del portafoglio *Non Performing Loan*, rispettivamente di 17,0 milioni di euro al 31 dicembre 2013 e 61,6 milioni di euro al 31 dicembre 2012, il risultato operativo della gestione risulta negativo per 39,7 milioni di euro rispetto ad un valore parimenti negativo di 83,1 milioni di euro nel 2012.

Nel corso del 2013 sono state realizzate vendite²³ di immobili per 2.239,9 milioni di euro di cui 917,0 milioni di euro riferibili alla cessione del portafoglio residenziale tedesco DGAG²⁴ a BUWOG, Gruppo Immofinanz, (539,3 milioni di euro pro quota di cui 367,0 milioni di euro riferibile a DGAG) a fronte di 657,1 milioni di euro al 31 dicembre 2012 (192,5 milioni di euro pro quota). La Società ha realizzato le proprie transazioni immobiliari a valori sostanzialmente in linea rispetto al book value così come avvenuto al 31 dicembre 2012.

Gli affitti totali²⁵ nel 2013 sono pari a 363,4 di cui 71,3 milioni di euro riferibili a DGAG a fronte di 395,8 milioni di euro consuntivati al 31 dicembre 2012 di cui 70,5 riferibili a DGAG; il pro

²¹ Per risultato della Piattaforma di Gestione si intende quanto generato dal Gruppo attraverso le attività di *fund & asset management*, di servizi immobiliari specialistici (*Property & Project Management e Agency*), di servizi connessi alla gestione dei NPL (*credit servicing*), nonché spese generali ed amministrative.

²² 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*.

²³ Il valore è determinato sommando alle vendite di immobili realizzate dalle società consolidate, le vendite al 100% di immobili delle società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa al 31 dicembre 2013 con una quota di almeno il 5%.

²⁴ Gli effetti economici negativi dell'operazione DGAG sono dettagliati nel precedente paragrafo.

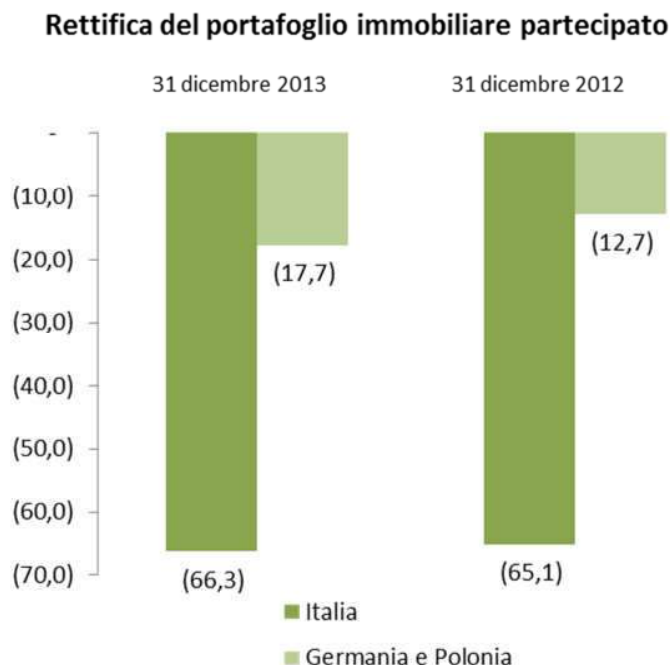
²⁵ Il valore è determinato sommando agli affitti realizzati dalle società consolidate, gli affitti al 100% delle società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa con una quota di almeno il 5% al 31 dicembre 2013.

quota di competenza Prelios sugli affitti ammonta a 95,6 milioni di euro di cui 30,5 milioni di euro riferibili a DGAG (102,1 milioni di euro al 31 dicembre 2012 di cui 30,2 riferibili a DGAG).

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

Le svalutazioni di partecipazioni ed investimenti immobiliari nel 2013 hanno pesato complessivamente per 84,0 milioni di euro e si riferiscono per 66,3 milioni di euro al portafoglio immobiliare in Italia e per 17,7 milioni di euro al portafoglio immobiliare in Germania e Polonia.

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

Nella seguente tabella, oltre ad una rappresentazione gestionale dello stato patrimoniale 2013 confrontato con il 2012, si rappresenta anche una situazione al 31 dicembre 2013 rideterminata che già tiene conto dell'integrale utilizzo del prestito obbligazionario convertendo ad incremento del patrimonio netto, la cui automatica conversione, essendo la capogruppo nella condizione prevista dall'art 2447 cc, è disciplinata dal regolamento del prestito stesso.

(milioni di euro)	DICEMBRE 2013	DICEMBRE 2013 RIDETERMINATO (2)	DICEMBRE 2012
Immobilizzazioni	353,2	353,2	611,7
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da finanziamento soci (1)	290,5	290,5	455,2
di cui goodwill	56,4	56,4	144,8
Capitale Circolante Netto	14,7	14,7	55,1
Capitale netto investito destinato ad essere ceduto	26,4	26,4	0,0
Capitale Netto Investito	394,3	394,3	666,8
Patrimonio Netto	(66,3)	169,6	80,4
di cui Patrimonio netto di competenza	(69,1)	166,8	74,2
Fondi	71,2	71,2	65,9
PFN	388,4	152,5	520,5
Totale coperture destinate ad essere cedute	1,0	1,0	0,0
Totale a copertura Capitale Netto Investito	394,3	394,3	666,8

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni (169,9 milioni di euro), crediti da finanziamento soci (110,7 milioni di euro), gli investimenti in fondi immobiliari (11,2 milioni di euro inclusi nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale consolidato) e le *junior notes* (11,3 milioni di euro incluse nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale). I valori di dicembre 2013 e dicembre 2012 includono fondi rischi su partecipazioni rispettivamente per 12,6 milioni di euro e 2,8 milioni di euro.

(2) La situazione rideterminata al 31 dicembre 2013 tiene già conto dell'integrale utilizzo del prestito obbligazionario convertendo, inclusivo degli interessi maturati al 31 dicembre 2013, ad incremento del patrimonio netto.

Le immobilizzazioni al 31 dicembre 2013 ammontano a 353,2 milioni di euro a fronte di 611,7 milioni di euro al 31 dicembre 2012. La riduzione è riconducibile agli effetti dell'operazione di cessione del Gruppo residenziale tedesco denominato "DGAG" per 141,3 milioni di euro, alle svalutazioni delle società partecipate in ambito Real Estate per 78,2 milioni di euro e all'*impairment* registrato sull'avviamento di alcune società di servizi per 10,1 milioni di euro nonché ai rimborsi/conversioni di finanziamenti soci al netto delle contribuzioni effettuate nel periodo.

Il Capitale Circolante Netto al 31 dicembre 2013 è pari a 14,7 milioni di euro con un decremento di 40,4 milioni di euro rispetto al valore del 31 dicembre 2012 pari a 55,1 milioni di euro. Il decremento dell'attivo circolante è attribuibile principalmente alla riduzione dei crediti commerciali e altri crediti dovuta a svalutazioni operate 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 finanziatori e *partners*, e all'effetto derivante dalla riduzione delle imposte differite attive in coerenza con le ipotesi di probabile realizzo e di recuperabilità fiscale anche tenuto conto delle nuove *guidelines* triennali del Gruppo cui si contrappone una riduzione dei debiti tributari a seguito del parziale pagamento di una transazione su contenziosi fiscali.

Il Capitale netto investito destinato ad essere ceduto rappresenta l'effetto stimato delle distribuzioni di cassa attese dalla già menzionata operazione di cessione Gruppo DGAG al netto di poste del capitale circolante che verranno trasferite all'acquirente.

Il patrimonio netto consolidato è negativo per 66,3 milioni di euro, mentre il patrimonio netto di competenza è negativo per 69,1 milioni di euro a fronte di un valore positivo di 74,2 milioni di euro al 31 dicembre 2012. La variazione è principalmente attribuibile al risultato d'esercizio negativo per 332,8 milioni di euro ed all'effetto positivo dell'operazione di aumento di capitale già menzionata in precedenza per 185,0 milioni di euro.

Nella situazione rideterminata al 31 dicembre 2013 il patrimonio netto consolidato ed il patrimonio netto di competenza, già considerando la conversione del debito obbligazionario convertendo, risultano pari rispettivamente a 169,6 milioni di euro e 166,8 milioni di euro.

La Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2013 è passiva per 388,4 milioni di euro, in netto miglioramento rispetto ai 520,5 milioni di euro al 31 dicembre 2012 per effetto della menzionata operazione di aumento di capitale e ristrutturazione del debito finanziario.

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

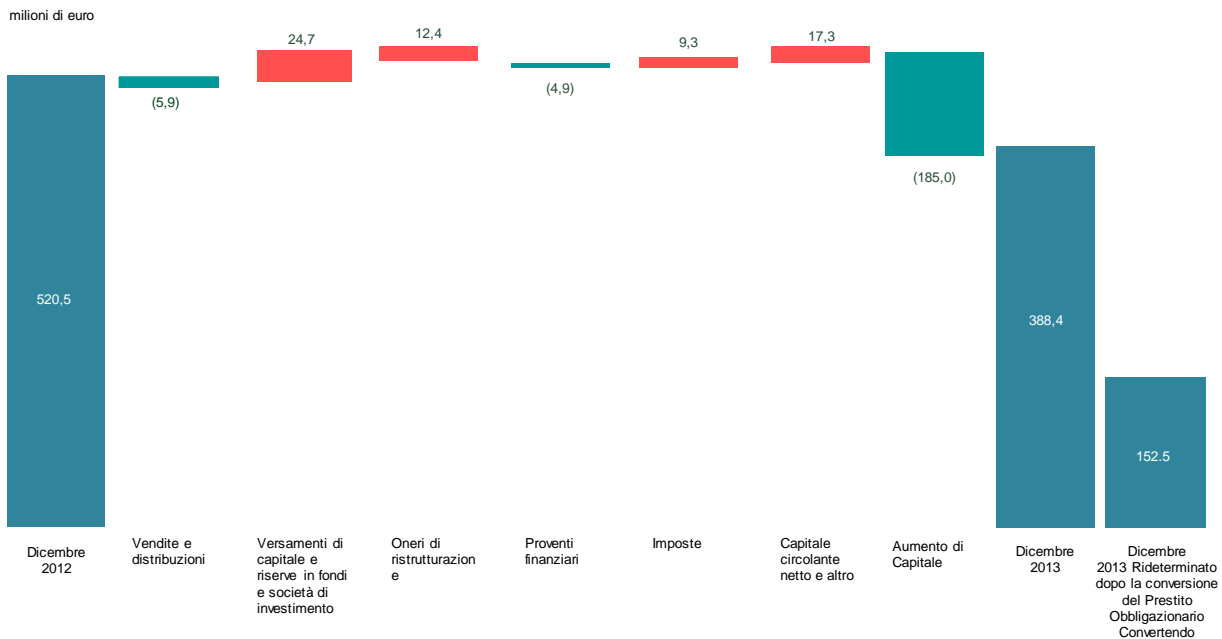
La variazione positiva rispetto al 31 dicembre 2012, pari a 132,1 milioni di euro, è riconducibile principalmente ai seguenti effetti:

- perfezionamento dell'operazione di aumento di capitale e seguente rimodulazione del debito per 185 milioni di euro di cui i) aumento di capitale in opzione per 115,4 milioni di euro, che, al netto di 7,9 milioni di euro, che rappresenta la porzione di cassa destinata al rimborso del debito preesistente, ha apportato cassa al Gruppo per 107,5 milioni di euro e ii) conversione di una porzione del precedente debito in capitale sociale per 69,6 milioni di euro;
- flussi di cassa generati dall'attività di vendita e dalla distribuzione da parte delle società d'investimento per 5,9 milioni di euro;
- proventi finanziari netti per 4,9 milioni di euro derivanti principalmente per 39,9 milioni di euro dall'impatto positivo di iscrizione al *fair value* delle nuove linee *Super Senior* e *Senior* al netto di oneri finanziari sulle nuove linee di credito per 22,0 milioni di euro capitalizzati sul debito e non liquidati e della spesatura delle residue *up-front fee* relative ai debiti finanziari esistenti per 8,8 milioni di euro che erano parte del debito oggetto di ristrutturazione, valutato nel 2012 al costo ammortizzato.

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

- contribuzione di equity nelle società di investimento e nei fondi partecipati per 24,7 milioni di euro;
- altri eventi in parte legati a variazioni del capitale circolante netto per 17,3 milioni di euro;
- pagamento di oneri di ristrutturazione per 12,4 milioni di euro;
- pagamento di imposte per 9,3 milioni di euro.

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



Nella situazione rideterminata al 31 dicembre 2013 la Posizione Finanziaria Netta, pari a 152,5 milioni di euro, è stata presentata considerando la conversione integrale del debito obbligazionario convertendo.

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 4,1 miliardi di euro, il relativo indebitamento netto è pari a 2,4²⁶ miliardi di euro: la leva media bancaria Prelios nella componente real estate è pari al 58% (59% pro quota Prelios) sul valore di mercato degli asset.

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. (37,4 milioni di euro);
- un'elevata quota di copertura del rischio tasso d'interesse (58%) e una scadenza media di circa 0,7 anni (valori al 100%).

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

²⁶ Non include 0,3 miliardi di euro relativi ai Fondi classificati come fondi terzi in quanto l'interessenza di Prelios è inferiore al 5%.

Per quanto riguarda il settore dei *Non Performing Loan* il valore contabile dei crediti al 100% è circa 0,2 miliardi di euro²⁷ a fronte di un indebitamento bancario netto di 0,2 miliardi di euro.

Si ricorda che l'indebitamento bancario netto ha una durata media di 0,7 anni (di cui 0,7 anni Italia e 0,9 anni Germania), e il rinnovo di alcuni finanziamenti potrebbe rappresentare delle criticità in relazione alle dinamiche evolutive dei valori immobiliari.

²⁷ Il gross book value del portafoglio è pari a 8,5 miliardi di euro.

5. CONSUNTIVO ECONOMICO CONSOLIDATO SCALARE

Il risultato netto di competenza del Gruppo è negativo per 332,8 milioni di euro, a fronte di un risultato consuntivato al 31 dicembre 2012 negativo per 241,7 milioni di euro. Il risultato netto è stato determinato in gran parte da poste che esulano dalla gestione ordinaria, e in particolare:

- la dismissione del portafoglio residenziale tedesco conosciuto come DGAG (il cui accordo è stato raggiunto a febbraio 2014), composto da circa 18.000 unità, e ceduto alla società Buwog (100% del Gruppo austriaco Immofinanz), unitamente alla piattaforma residenziale di gestione correlata di Prelios Deutschland. Tale operazione, i cui effetti patrimoniali ed economici sono stati trattati come *discontinued operations*, ha inciso negativamente per 142,6 milioni di euro già nel presente Bilancio, mentre gli effetti finanziari (il cash-in) saranno visibili solamente tra il 2014 e il 2015. La transazione ha permesso alla Società di cedere un portafoglio altamente indebitato (circa 300 milioni di euro di debito pro-quota nominale non consolidato in scadenza a settembre 2014) e al contempo di focalizzarsi sui servizi di gestione commerciale a maggiore marginalità;
- gli oneri di ristrutturazione, che hanno inciso negativamente per 42,6 milioni di euro, oltre il doppio rispetto ai -18,8 milioni di euro al 31 dicembre 2012. Tale dato include perdite su crediti e rinunce eseguite nell'ambito del programma di riassetto di alcune partecipate e le spese legate alla razionalizzazione del Gruppo, delle sue sedi e le transazioni su contenziosi fiscali, permettendo però alla Società di avere una struttura maggiormente snella e competitiva già dal 2014;
- gli *impairment* e le svalutazioni immobiliari, che hanno pesato per -111,1 milioni di euro (-142,8 milioni di euro a dicembre 2012).

A fronte della perdita dell'esercizio il patrimonio netto di competenza del Gruppo al 31 dicembre 2013 risulta negativo e pari a -69,1 milioni di euro. Tale circostanza, trovandosi la capogruppo nella condizione prevista dall'art 2447 cc, da pertanto luogo alla conversione automatica dell'intero prestito obbligazionario a conversione obbligatoria iscritto a bilancio al 31 dicembre 2013 per un importo di 235,9 milioni di euro. Ad esito di tale conversione il patrimonio netto di competenza risulta pari a 166,8 milioni di euro.

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

(milioni di euro)	DICEMBRE 2013	DICEMBRE 2012
Ricavi per vendite e prestazioni	73,1	85,9
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(0,4)	0,1
Altri proventi	8,2	14,1
TOTALE RICAVI OPERATIVI	80,9	100,1
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(5,8)	(4,6)
Costi del personale	(43,5)	(54,5)
Ammortamenti e svalutazioni	(12,9)	(7,6)
Altri costi	(100,5)	(76,1)
TOTALE COSTI OPERATIVI	(162,7)	(142,8)
RISULTATO OPERATIVO	(81,8)	(42,7)
Risultato da partecipazioni	(108,8)	(143,4)
- quota di risultato di società collegate e joint venture	(87,8)	(128,2)
- dividendi	0,1	1,1
- utili su partecipazioni	0,4	3,3
- perdite su partecipazioni	(21,5)	(19,6)
Proventi finanziari	52,8	14,2
Oneri finanziari	(37,4)	(60,6)
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(175,2)	(232,5)
Imposte	(16,0)	(9,5)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(191,2)	(242,0)
di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(1,0)	0,7
Risultato derivante dalle attività\passività destinate ad essere cedute	(142,6)	1,0
UTILE/(PERDITA) DEL GRUPPO	(332,8)	(241,7)

I ricavi per vendite e prestazioni nel corso del 2013 sono pari a 73,1 milioni di euro a fronte di 85,9 milioni di euro del 2012. La contrazione è riferibile principalmente all'attività dei servizi specialistici di *agency e property & project management* dovuta al protrarsi della crisi del settore immobiliare che ha determinato un significativo rallentamento del numero e delle dimensioni delle transazioni intermedie e delle commesse gestite, nonché all'attività di *credit servicing*.

Gli altri proventi al 31 dicembre 2013 sono pari a 8,2 milioni di euro a fronte di 14,1 milioni di euro nel 2012, dato che includeva tra l'altro l'importo *una tantum* di 3,7 milioni di euro legati ad una soluzione favorevole riguardante una precedente commessa di sviluppo nel settore pubblico nell'ambito del *project financing*. Si riferiscono 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*, nonché alla sopravvenuta risoluzione od al positivo evolversi di controversie che avevano generato rischi ed incertezze ed il conseguente accantonamento a fondo rischi.

Gli acquisti di materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte) ammontano a 5,8 milioni di euro a fronte di 4,6 milioni di euro al 31 dicembre 2012.

I costi del personale nel corso del 2013 sono pari a 43,5 milioni di euro a fronte di 54,5 milioni di euro del 2012. Il dato del 2013 include circa 3,9 milioni di euro di oneri di ristrutturazione, a fronte di 8,6 milioni di euro consuntivanti nel 2012. Il decremento, pari a 11,0 milioni di euro, è dovuto principalmente alla riduzione dell'organico medio nel periodo.

Gli altri costi al 31 dicembre 2013 sono pari a 100,5 milioni di euro a fronte di 76,1 milioni di euro al 31 dicembre 2012. La voce accoglie costi per servizi di manutenzione, provvigioni, consulenze ed onorari di professionisti, costi per affitti di sedi sociali, altri oneri di gestione ed accantonamenti per rischi e svalutazioni di crediti. L'incremento della voce è anche attribuibile alle svalutazioni di alcune rilevanti posizioni creditorie effettuata anche nella prospettiva di garantire sostegno alla continuità aziendale di talune partecipate, nell'ambito di piani di ristrutturazione finanziaria già formalizzati od in stato di avanzata negoziazione ed all'accantonamento di fondi in relazione a futuri oneri che il Gruppo potrebbe sostenere in funzione di impegni assunti.

Il risultato operativo al 31 dicembre 2013 è negativo per 81,8 milioni di euro rispetto al valore negativo per 42,7 milioni di euro al 31 dicembre 2012.

Il risultato da partecipazioni nel 2013 è negativo per 108,8 milioni di euro, a fronte di un valore negativo di 143,4 milioni di euro al 31 dicembre 2012. La voce include, tra l'altro, l'effetto negativo di svalutazioni di partecipazioni e investimenti immobiliari per 78,2 milioni di euro e la perdita da valutazione del portafoglio NPL per 13,9 milioni di euro a fronte di corrispondenti valori negativi al 31 dicembre 2012 rispettivamente di 69,0 milioni di euro e 61,6 milioni di euro.

I proventi finanziari ammontano al 31 dicembre 2013 a 52,8 milioni di euro a fronte di un importo pari a 14,2 milioni di euro del 2012: l'incremento, pari a 38,6 milioni di euro, è prevalentemente riconducibile all'effetto positivo connesso all'Accordo di Rimodulazione che ha comportato la modifica del finanziamento *Corporate* nelle nuove linee di debito *Super Senior*, *Senior* e *Convertendo* iscritte inizialmente al loro *fair value*, calcolato secondo le metodologie valutative ritenute appropriate rispetto alle caratteristiche di ciascuna componente del nuovo debito.

Gli oneri finanziari ammontano a 37,4 milioni di euro al 31 dicembre 2013 rispetto ai 60,6 milioni di euro del 2012. La riduzione è sostanzialmente riconducibile all'effetto positivo derivante dal tasso di interesse contenuto all'1% applicato alla porzione di finanziamento denominata "Convertendo" a seguito della rimodulazione dell'indebitamento realizzatasi nel terzo trimestre 2013 con effetto retroattivo al 1 gennaio 2013, nonché in generale alla riduzione dell'indebitamento finanziario derivante dall'operazione di ristrutturazione del debito eseguita.

6. PORTAFOGLIO GESTITO - ASSET UNDER MANAGEMENT E NET ASSET VALUE REAL ESTATE AL 31 DICEMBRE 2013

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 libro²⁸, dai valori determinati dalle perizie di esperti indipendenti alla data di chiusura del periodo²⁹.

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 2013 sono desunte dalle valutazioni effettuate da CB Richard Ellis per l'intero portafoglio, eccetto per:

- I Fondi Patrimonio Uffici, Cloe ed Obton, Manifatture Milano e Mistral Real Estate valutati da Reag;
- Il Fondo Hospitality & Leisure valutato da JLL;
- Il Fondo Olinda e il Fondo Diomira valutati da Scenari Immobiliari;
- I Fondi Raissa, Enasarco, Spazio Industriale ed Eridano valutati da Patrigest;
- I Fondi Vivaldi, Fedora e Clarice e Gromis³⁰ valutati da K2Real;
- Resident Sachsen, Resident Baltic e Resident West valutati da NAI Apollo;
- Iniziative Retail valutata al suo "exit value";
- Coimpex valutata da AK Expert;
- Highstreet valutato da Cushman & Wakefield;
- DGAG valutata al suo "exit value" in ottemperanza all'IFRS 5 a fronte della menzionata cessione.

Le valutazioni sono condotte sulla base di criteri di valutazione normalmente utilizzati nella prassi, ovvero le valutazioni sono eseguite per singola proprietà immobiliare in base a diversi criteri metodologici definiti dal valutatore indipendente.

²⁸ Dati espressi al costo d'acquisto al netto di eventuali svalutazioni.

²⁹ I valori così determinati escludono la deduzione di eventuali sconti derivanti da mandati a vendere volti ad accelerare la dismissione dei portafogli immobiliari.

³⁰ La valutazione al 31 dicembre 2013 del patrimonio di Gromis è pari al valore di perizia al 30 settembre 2013, ultima perizia disponibile.

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 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.

Anche con riferimento alla recente Raccomandazione Consob del 18 luglio 2013, si segnala che negli ultimi anni la valutazione del patrimonio immobiliare del Gruppo è stata affidata a diversi valutatori tra cui i principali sono Cushman & Wakefield, Patrigest, CB Richard Ellis, John Lang LaSalle, K2Real, REAG ed altre primarie società del settore che offrono attività specialistica di valutazione degli investimenti immobiliari, in veste di esperti indipendenti. Questa alternanza (si segnala che la durata media degli incarichi è pari a circa 4 anni) è ricercata sia in ottemperanza a specifiche normative settoriali, sia per garantire una più obiettiva e indipendente valutazione del patrimonio immobiliare. Il Gruppo nella selezione e rinnovo dei periti incaricati persegue la massima trasparenza nel processo, valutando l'adeguatezza del fornitore selezionato rispetto alle specificità del portafoglio immobiliare oggetto di valutazione. In particolare, la selezione del valutatore indipendente viene effettuata sulla base dell'analisi delle specifiche professionalità e della natura dell'incarico e tiene tra l'altro conto, nello specifico per i fondi immobiliari: degli anni di esperienza nella valutazione di patrimoni immobiliari, dell'iscrizione all'Albo dei CTU presso un Tribunale italiano, dell'aver peritato almeno una volta patrimoni di un unico detentore di valore complessivo superiore a Euro 25 milioni, di idonea certificazione di qualità di processo, di adeguati standard tecnico-organizzativi e dell'assenza di conflitti di interesse.

Si ricorda che il portafoglio immobiliare gestito da Prelios SGR, in ottemperanza alla comunicazione congiunta Banca d'Italia-Consob del 29 luglio 2010, è oggetto di un'attività di verifica delle assumptions utilizzate dagli esperti indipendenti per predisporre le proprie stime peritali, secondo procedure interne che disciplinano le linee guida, i ruoli, le responsabilità delle varie funzioni coinvolte, nonché le interlocuzioni con gli esperti indipendenti. Il Gruppo ha esteso, secondo adeguati termini e modalità, le menzionate procedure anche alle altre realtà operative, per far fronte alla richiamata Raccomandazione Consob del 18 luglio 2013.

Il patrimonio gestito³¹ al 31 dicembre 2013 è pari a 6,2³² miliardi di euro (9,7 miliardi di euro al 31 dicembre 2012) con una quota di partecipazione di Prelios pari a 1,2 miliardi di euro (2,1

³¹ 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.

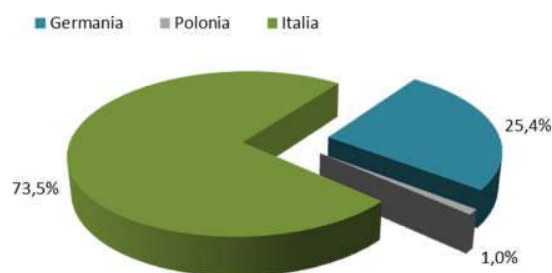
³² Patrimonio gestito inclusivo di circa 0,4 miliardi di euro relativi al fondo Spazio Industriale, partecipato ma uscito dal perimetro di gestione della controllata Prelios SGR S.p.A. durante il secondo trimestre 2013 ma che continua ad essere gestito tramite la direzione *investment* della capogruppo ed inclusivo di 0,1 miliardi di euro

miliardi di euro al 31 dicembre 2012). Il patrimonio gestito è composto da 6,0 miliardi di euro di immobili (8,7 miliardi di euro al 31 dicembre 2012) e 0,2 miliardi di euro di *Non Performing Loan* (1,0 miliardi di euro al 31 dicembre 2012). In merito all'asset allocation per area geografica, dei 6,0 miliardi di euro di patrimonio Real Estate, il 73,5% viene gestito in Italia, il 25,4% in Germania e lo 1,0% in Polonia.

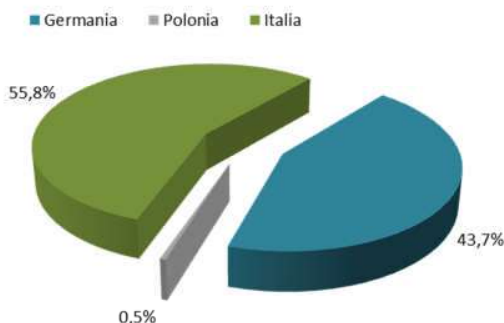
La quota di asset immobiliari non partecipati ammonta a 1,9³³ miliardi di euro a dicembre 2013 valore sostanzialmente in linea con quello registrato a dicembre 2012, e rappresenta circa il 32,0% del valore totale dell'Asset Under Management Real Estate.

In base alle valutazioni dei periti indipendenti, che il Gruppo Prelios richiede di norma semestralmente sull'intero portafoglio ed 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 l'8%. In Italia le svalutazioni 2013, rilevate sostanzialmente su tutti i fondi ed i portafogli partecipati, hanno riflesso un lieve peggioramento dello scenario di rischio settoriale connesso agli investimenti immobiliari. Come evidenziato nelle tavole successive, la ripartizione dell'asset allocation espressa a valori di mercato per area geografica al 31 dicembre 2013 evidenzia che il peso percentuale dell'Italia (inclusivo del fondo Spazio Industriale partecipato ma uscito dal perimetro di gestione della controllata Prelios SGR S.p.A. durante il secondo trimestre 2013 ma che continua ad essere gestito tramite la direzione *investment* della capogruppo e delle aree Lucchini gestite dalla società Bielany Project Management partecipata al 40% da Prelios S.p.A.) è cresciuto rispetto a quello della Germania anche a fronte dell'uscita del portafoglio DGAG dal perimetro di gestione.

Valore di mercato AUM 31 DICEMBRE 2013



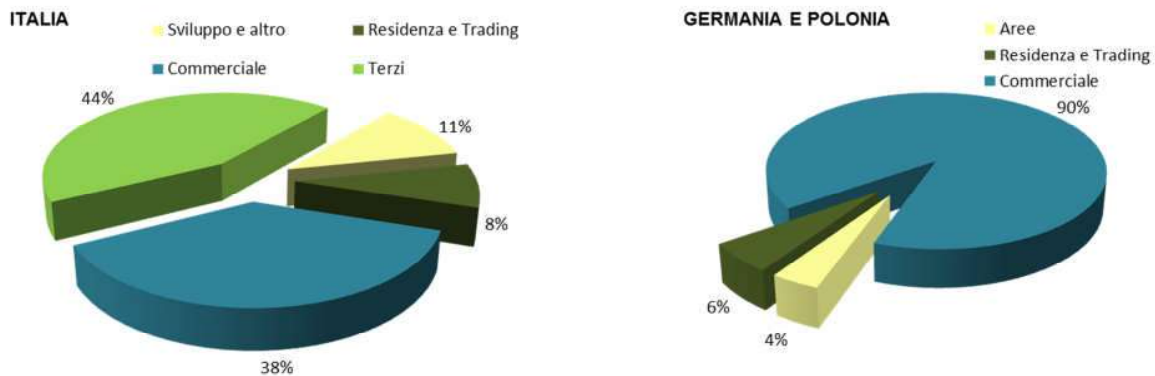
Valore di mercato AUM 31 DICEMBRE 2012



Nelle tavole successive viene rappresentata l'apertura per prodotto degli Asset Under Management espressi a valori di mercato alla data del 31 dicembre 2013 (valori 100%).

relativi alle aree Lucchini gestite dalla società Bielany Project Management partecipata al 40% da Prelios S.p.A..

³³ Include *inter alia* iniziative partecipate dal Gruppo con una interessenza inferiore al 5%.



Attività di sviluppo ed aree

Il patrimonio gestito e partecipato nelle attività di sviluppo ed aree a dicembre 2013 è valorizzato per 533,1 milioni di euro di cui 407,0 milioni di euro riferiti alle aree e 126,1 milioni di euro riferiti allo sviluppo. La quota Prelios ammonta al 41% pari a 221,1 milioni di euro.

Il peso delle attività di sviluppo e aree sul totale di Asset Under Management Real Estate, riferito a società di investimento e fondi partecipati (1.076,2 milioni di euro pro quota), risulta quindi pari al 21%.

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 circa 73.000 mq di superficie territoriale con le seguenti destinazioni d'uso: Residenza libera e convenzionata, Residenza universitaria, Commerciale, Compatibile e Housing sociale. L'area ha un valore di mercato di circa 99 milioni di euro. L'attività di sviluppo è gestita in *joint venture* con Fintecna Immobiliare ed evidenzia alcuni ritardi nella realizzazione del progetto.
- 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 dai 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 2013 dell’intero patrimonio immobiliare è pari a 81,6 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 produttivo-terziaria e commerciale. Il valore di mercato al 31 dicembre 2013 è pari a 30,7 milioni di euro.
- L’area ex-Lucchini, circa 90 ettari situata nella immediata periferia nord di Varsavia con una potenziale edificabilità oggi stimata in oltre 400,000 mq, presenta un valore di mercato di oltre 60 milioni di euro (Prelios detiene una quota del 40%). Su una parte dell’area (a destinazione retail e uffici) è stato completato l’iter urbanistico con l’approvazione a dicembre di un nuovo Master Plan.

6.2.Net Asset Value immobiliare da periti terzi indipendenti

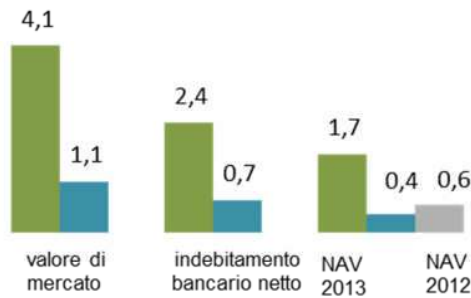
Il Net Asset Value pro quota degli investimenti di Prelios, alla data del 31 dicembre 2013, è pari a 0,4 miliardi di euro (al netto dei *Non Performing Loan*, che vengono invece espressi al valore contabile), in riduzione rispetto ai valori al 31 dicembre 2012. Tale valore corrisponde al saldo tra il valore determinato dalle perizie di esperti indipendenti pro quota degli asset partecipati (1,1 miliardi di euro) e il debito bancario netto pro quota delle società di investimento e fondi partecipati da Prelios, pari a 0,7 miliardi di euro.

Su un valore totale di portafoglio immobiliare riferito alle società di investimento e fondi partecipati, espresso a valore contabile in 3,9 miliardi di euro (pro quota pari a 1,0 miliardi di euro), circa 1,2 miliardi di euro (pro quota pari a 0,4 miliardi di euro) si riferiscono a investimenti immobiliari valutati al fair value (IAS 40).

Nella tavola successiva viene presentato il Net Asset Value della Società al 31 dicembre 2013.

Portafoglio immobiliare partecipato

■ Real Estate NAV al 100%
 ■ Real Estate NAV pro quota



Nella tavola successiva viene rappresentato per dicembre 2013 e per dicembre 2012 il Net Asset Value Immobiliare.

(importi in miliardi di euro)

	DICEMBRE 2013 - 100% -				DICEMBRE 2012 - 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	4,1	3,9	2,4	1,7	6,7	6,4	4,6	2,1
Real Estate società di investimento e fondi non partecipati (a)	1,9	1,9	-	-	2,0	1,9	-	-
TOTALE REAL ESTATE	6,0	5,8	2,4		8,7	8,3	4,6	
NPL (*)	0,2	0,2	0,2		1,0	1,0	1,0	
TOTALE ASSET UNDER MANAGEMENT (**)	6,2	6,0	2,6		9,7	9,3	5,6	

	DICEMBRE 2013 - PRO QUOTA -				DICEMBRE 2012 - 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	1,1	1,0	0,7	0,4	1,8	1,7	1,2	0,6
Real Estate società di investimento e fondi non partecipati (a)	0,0	0,0	-	-	0,0	0,0	-	-
TOTALE REAL ESTATE	1,1	1,0	0,7		1,8	1,7	1,2	
NPL (*)	0,1	0,1	0,1		0,3	0,3	0,3	
TOTALE ASSET UNDER MANAGEMENT (**)	1,2	1,1	0,8		2,1	2,0	1,5	

(*) 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.

(***) Il totale include il fondo Spazio Industriale partecipato ma uscito dal perimetro di gestione della controllata Prelios SGR S.p.A. durante il secondo trimestre 2013 ma che continua ad essere gestito tramite la direzione investment della Capogruppo, rilevante per il valore di mercato e per il valore contabile rispettivamente per circa 0,4 miliardi di euro e 0,3 miliardi di euro e le aree Lucchini gestite dalla società Bielany Project Management partecipata al 40% da Prelios S.p.A. rilevante per il valore di mercato per circa 0,1 miliardi di euro.

(a) Include *inter alia* iniziative partecipate dal Gruppo con una interessenza inferiore al 5%.

Si segnala che il debito bancario netto non considera l'indebitamento di alcune iniziative in liquidazione od assimilate per le quali il capitale netto investito è nullo in quanto non si intendono effettuare ulteriori significative capital injection considerando l'assenza di obbligazioni legali a sostegno delle stesse (Fondo Portafogli Misti, Riva dei Ronchi, Induxia, Lupicaia, Maro, Roca per un valore nominale al 31 dicembre 2013 pari a circa 192,4 milioni

di euro al 100% e circa 66,2 milioni di euro pro quota). Parimenti nelle tabelle sopra esposte non sono riportati i valori degli asset di tali iniziative.

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)

	% PRE	Passing Rent	Passing Yield	Vacancy	Valore contabile	Valore di mercato	Indebitamento Netto
Fondo Tecla	44,8%	24.114	6,5%	14,3%	370.770	370.770	267.578
Fondo FIPRS	22,0%	20.337	8,0%		253.150	253.150	160.169
Fondo Raissa	35,0%	17.304	8,3%	0,6%	208.010	211.833	28.413
Fondo Olinda	10,6%	28.311	8,3%	12,3%	341.201	421.075	222.461
Gromis S.r.l.	33,0%	1.000	8,2%		12.216	12.700	10.414
Fondo Monteverdi	48,8%	4.904	10,4%	65,1%	47.300	66.140	21.200
Fondo Spazio Industriale	22,1%	19.024	7,7%	20,9%	245.766	284.118	156.169
Fondo Hospitality & Leisure	35,0%	2.000	3,8%	22,1%	52.000	52.000	66.527
Commerciale Italia		116.994	7,6%	18,1%	1.530.414	1.671.786	932.931
Commerciale Germania		4.638	6,8%	9,3%	76.380	81.442	35.294
Mistral Properties	40,6%	4.638	6,8%	9,3%	68.649	73.710	35.294
DGAG - Special Properties	100,0%	-			7.732	7.732	-
Highstreet		96.546	7,3%	0,2%	1.320.430	1.320.430	655.083
Residenza Small Deals		7.590	8,3%	11,6%	91.733	92.300	77.691
Totale Germania		108.775	7,3%	1,9%	1.488.543	1.494.172	768.068
Totale Portafoglio a Reddito		225.769	7,5%	12,6%	3.018.957	3.165.958	1.700.999
Trading Italia		4.567	n.m.	n.m.	356.353	363.518	378.891
Sviluppo Italia		-	n.m.	n.m.	121.716	126.122	84.140
Aree Italia		342	n.m.	n.m.	313.589	343.857	221.405
Altro Germania		1.581	n.m.	n.m.	32.080	39.000	14.309
Aree Polonia		26	n.m.	n.m.	17.384	63.135	(1.290)
Totale Altro		6.516			841.122	935.632	697.456
Totale Portafoglio Partecipato		232.285	6,0%		3.860.079	4.101.590	2.398.454

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

	% PRE	Passing Rent	Passing Yield	Vacancy	Valore contabile pro-quota	Valore di mercato pro-quota	Indebitamento Netto pro-quota
Fondo Tecla	44,8%	10.803	6,5%	14,3%	166.105	166.105	124.444
Fondo FIPRS	22,0%	4.466	8,0%		55.592	55.592	42.095
Fondo Raiissa	35,0%	6.056	8,3%	0,6%	72.804	74.142	9.945
Fondo Olinda	10,6%	2.999	8,3%	12,3%	36.140	44.600	23.553
Gromis S.r.l.	33,0%	330	8,2%		4.031	4.191	3.437
Fondo Monteverdi	48,8%	2.393	10,4%	65,1%	23.082	32.276	10.346
Fondo Spazio Industriale	22,1%	4.208	7,7%	20,9%	54.364	62.847	34.447
Fondo Hospitality & Leisure	35,0%	700	3,8%	22,1%	18.200	18.200	23.284
Commerciale Italia		31.956	7,4%	22,9%	430.318	457.953	271.550
Commerciale Germania		1.055	3,8%	7,2%	35.556	38.655	15.868
Mstral Properties	40,6%	1.055	3,8%	7,2%	27.825	30.923	15.868
DGAG - Special Properties	100,0%	-			7.732	7.732	-
Highstreet		11.682	7,3%	0,2%	159.772	159.772	79.049
Residenza Small Deals		3.791	8,3%	11,6%	45.817	46.100	38.906
Totale Germania		16.529	6,9%	4,5%	241.145	244.527	133.823
Totale Portafoglio a Reddito		48.484	7,2%	18,6%	671.463	702.480	405.374
Trading Italia		1.647	n.m.	n.m.	131.353	135.497	127.501
Sviluppo Italia		-	n.m.	n.m.	57.658	59.351	38.564
Aree Italia		-	n.m.	n.m.	125.019	136.504	77.648
Altro Germania		770	n.m.	n.m.	14.622	17.081	5.746
Aree Polonia		10	n.m.	n.m.	6.955	25.255	(506)
Totale Altro		2.427			335.607	373.688	248.953
Totale Portafoglio Partecipato		50.911	5,1%		1.007.069	1.076.168	654.327

Il portafoglio immobiliare a reddito del Gruppo Prelios, con un valore di mercato pari a 3,2 miliardi di euro (0,7 miliardi di euro pro quota) e un valore contabile di 3,0 miliardi di euro (0,7 miliardi di euro pro quota), genera annualmente un fatturato da affitti pro quota pari a circa 48,5 milioni di euro (circa 225,8 milioni di euro al 100%). I dieci principali tenants del portafoglio, che rappresentano il 73% degli affitti di competenza Prelios sono: Telecom, Karstadt (Highstreet), Regione Sicilia, Conforama Italia, Valtur, Eni, Vodafone, Alstom Power, Virgin, Active Italia e Manutencoop Facility Management S.p.A..

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

	Valore contabile 100%	Valore di mercato 100%	Valore contabile pro quota	Valore di mercato pro quota
IAS 2	456.586	555.904	82.309	100.150
IAS 40	1.073.827	1.115.882	348.008	357.803
Commerciale Italia	1.530.413	1.671.786	430.318	457.953
IAS 2	76.380	81.442	35.556	38.655
IAS 40	-	-	-	-
Commerciale Germania	76.380	81.442	35.556	38.655
IAS 2	1.320.430	1.320.430	159.772	159.772
IAS 40	-	-	-	-
Highstreet	1.320.430 (*)	1.320.430	159.772 (*)	159.772
IAS 2	6.050	6.190	3.021	3.091
IAS 40	85.683	86.110	42.796	43.009
Residenza Small Deals	91.733	92.300	45.817	46.100
IAS 2	302.876	310.041	116.133	120.277
IAS 40	53.477	53.477	15.220	15.220
Trading Italia	356.353	363.518	131.353	135.497
IAS 2	121.716	126.122	57.658	59.351
IAS 40	-	-	-	-
Sviluppo Italia	121.716	126.122	57.658	59.351
IAS 2	313.589	343.857	125.019	136.504
IAS 40	-	-	-	-
Aree Italia	313.589	343.857	125.019	136.504
IAS 2	32.080	39.000	14.622	17.081
IAS 40	-	-	-	-
Altro Germania	32.080	39.000	14.622	17.081
IAS 2	17.384	63.135	6.955	25.255
IAS 40	-	-	-	-
Aree Polonia	17.384	63.135	6.955	25.255
Totale Portafoglio partecipato	3.860.079	4.101.590	1.007.069	1.076.168

(*) 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 Investimento³⁴. Il risultato operativo della gestione incluso e commentato nelle seguenti tabelle corrisponde a quanto definito al paragrafo 4 della presente relazione.

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

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

	Italia		Germania		Polonia		NPL		G&A		Totale	
	Dicembre 2013	Dicembre 2012	Dicembre 2013	Dicembre 2012	Dicembre 2013	Dicembre 2012	Dicembre 2013	Dicembre 2012	Dicembre 2013	Dicembre 2012	Dicembre 2013	Dicembre 2012
Piattaforma di gestione	4,7	11,5	5,3	0,6	(0,5)	0,0	(3,2)	0,1	(11,8)	(9,5)	(5,4)	2,7
Impairment goodwill piattaforma di gestione	(5,8)	0,0	0,0	0,0	(3,3)	0,0	(1,0)	(3,4)	0,0	0,0	(10,1)	(15,5)
Attività di investimento	(26,5)	(22,6)	0,6	(0,5)	(1,5)	(0,5)	4,7	2,1	0,0	0,0	(22,7)	(21,5)
Perdita da valutazione portafoglio NPL	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(17,0)	(61,6)	0,0	0,0	(17,0)	(39,7)
Risultato operativo della gestione	(27,6)	(11,1)	5,9	0,1	(5,3)	(0,5)	(16,5)	(62,8)	(11,8)	(9,5)	(55,2)	(83,8)

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 della gestione Real Estate Italia (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) al 31 dicembre 2013 è negativo per 27,6 milioni di euro, rispetto al valore negativo di 11,1 milioni di euro dello stesso periodo del 2012, dato che includeva tra l'altro l'importo una tantum di 3,7 milioni di euro legati ad una soluzione favorevole riguardante una precedente commessa di sviluppo nel settore pubblico nell'ambito del project financing.

Piattaforma di Gestione

Il risultato operativo della gestione al 31 dicembre 2013 è negativo per 1,1 milioni di euro rispetto al valore positivo di 11,5 milioni di euro dello stesso periodo del 2012. Al netto dell'effetto negativo dell'*impairment test* su Prelios Agency, pari a 5,8 milioni di euro, il risultato operativo della gestione è positivo per 4,7 milioni di euro: il decremento, rispetto al dato dell'esercizio precedente, che includeva il menzionato importo una tantum di 3,7 milioni

³⁴ Per risultato dell'attività di investimento si intende quanto generato da Prelios attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono portafogli immobiliari; per risultato della Piattaforma di Gestione si intende quanto generato attraverso le attività di *fund & asset management* e di servizi immobiliari specialistici (property & project, agency e facility) e di servizi connessi alla gestione dei NPL (credit servicing), con inclusione delle spese generali ed amministrative.

di euro, è principalmente riferibile alla contrazione delle attività di *property & project management* e *agency*.

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

Fund Management	31 Dicembre 2013	31 Dicembre 2012
Ricavi (milioni di euro)	21,0	23,3
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	7,6	8,5
Ros	36%	37%
Numero fondi gestiti	22	23
AUM (*)	3,7	4,3
Numero dipendenti	67	62

(*) Valore di mercato in miliardi di euro, espresso al 100%, inclusivo del portafoglio di Excelsia 9 Srl, ad esclusione del fondo Spazio Industriale uscito dal perimetro di gestione durante il secondo trimestre 2013.

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

Al 31 dicembre 2013 Prelios SGR gestisce complessivamente 22 fondi di cui 9 ordinari (e tra questi 2 quotati) e 13 speculativi, oltre ad un contratto di gestione del processo di dismissione di un portafoglio immobiliare.

I ricavi, rappresentati sostanzialmente da commissioni fisse di gestione, sono stati pari a 21,0 milioni di euro nel 2013 in riduzione del 9,9% rispetto al valore registrato al 31 dicembre 2012. Lo scostamento è principalmente dovuto alla riduzione dell'Asset Under Management passato da 4,3 miliardi di euro al 31 dicembre 2012 a 3,7 miliardi di euro al 31 dicembre 2013.

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

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

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

In data 27 novembre 2013, Prelios SGR, si è aggiudicata il bando di gara pubblicato il 27 marzo 2013 indetto dalla Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Dottori Commercialisti ("CNPADC") con procedura ristretta per la selezione di una SGR deputata alla costituzione e gestione di un Fondo immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati (aggiudicazione definitiva avvenuta in data 17 gennaio 2014). La CNPADC conferirà inizialmente al Fondo la somma di 50 milioni di euro riservandosi di incrementarla

fino a complessivi 300 milioni di euro. Il Fondo, della durata di 30 anni, dovrà poi investire tali somme in misura non inferiore al 90% in beni immobili e diritti reali immobiliari situati sul territorio italiano a prevalente destinazione commerciale, terziario o uffici, e comunque non ad uso residenziale.

In data 19 dicembre 2013, Prelios SGR, si è aggiudicata il bando di gara pubblicato il 6 settembre 2013 e indetto dal Centro Agroalimentare di Bologna S.c.p.A. ("CAAB") con procedura ristretta per la selezione di una SGR deputata alla costituzione e gestione di un Fondo immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati (aggiudicazione definitiva avvenuta in data 24 dicembre 2013).

Il fondo viene promosso tra l'altro per la realizzazione del progetto denominato F.I.CO. (Fabbrica Italiana Contadina), che porterà alla creazione nella città di Bologna, all'interno del Mercato Agro-Alimentare, di un complesso nel quale saranno condensate le eccellenze dell'enogastronomia italiana, privilegiando la promozione e la valorizzazione della tradizione locale bolognese ed emiliana attraverso l'insediamento di aziende ed operatori del territorio, in un rapporto di produzione, commercializzazione e somministrazione.

Il Fondo, della durata di 40 anni, verrà costituito mediante sottoscrizione (i) da parte di CAAB, di quote da liberarsi mediante conferimento dell'area su cui sviluppare il progetto e (ii) da parte di investitori qualificati, di quote da liberarsi per cassa per un ammontare non inferiore a 40 milioni di euro, per un importo complessivo minimo non inferiore a 95 milioni di euro.

L'intensa attività di *scouting*, immediatamente avviata dal nuovo *management*, è proseguita attraverso lo studio e la promozione di numerose iniziative che hanno portato all'istituzione, in data 23 gennaio 2014, di un Fondo Immobiliare di tipo Chiuso Riservato ad Investitori Qualificati denominato "Igea", dedicato agli investimenti nel settore immobiliare da parte di investitori istituzionali, in particolare in iniziative con una importante componente di sviluppo e riqualificazione immobiliare. L'operazione prevede, principalmente, che il Fondo acquisisca (mediante apporto e/o compravendita) la proprietà di aree da destinare allo sviluppo di progetti immobiliari ovvero immobili da riconvertire / ristrutturare.

Il Fondo vedrà il coinvolgimento sia di investitori istituzionali con un profilo di investimento finanziario, che parteciperanno al Fondo con contribuzioni in denaro, sia di altri investitori qualificati che contribuiranno mediante apporto di beni in natura (aree, ovvero immobili). Prelios SGR ha già raccolto sottoscrizioni per cassa per Euro 25 milioni da parte di un importante ente di previdenza e sta ultimando le attività di due diligence per l'acquisizione di un'area relativa allo sviluppo di una iniziativa a destinazione residenziale.

Prelios SGR, nel corso dell'esercizio è stata inoltre selezionata, tramite procedura competitiva, per l'istituzione e la gestione di un fondo comune di investimento di tipo chiuso dedicato ad investire in immobili a destinazione alberghiera "5 stelle lusso" localizzati in città italiane ed estere e promosso da un importante player internazionale attivo nella gestione alberghiera.

Parallelamente alle attività di sviluppo di nuove iniziative, è inoltre proseguito il costante impegno nel rafforzare ulteriormente la struttura organizzativa e la posizione di punto di riferimento per le *best practice* di settore, per garantire ai propri investitori i migliori standard di servizio. Seguendo tale linea guida, Prelios SGR ha potenziato e ampliato la struttura dedicata allo sviluppo di *business* che riporta ora al Responsabile *Business Development*,

Fund Raising & Investor Relations, ha introdotto il nuovo ruolo di Direttore Fondi e ha rafforzato il posizionamento del Direttore Tecnico a diretto riporto del Direttore Fondi.

Infine, Prelios SGR ha ottenuto la certificazione di qualità ISO 9001. Il progetto, iniziato a gennaio 2013 con l'impostazione dell'intero Sistema di Gestione della Qualità, si è concluso già nel primo semestre dell'anno anche grazie all'importante e continuo lavoro di ottimizzazione dell'impianto normativo interno svolto nel recente passato.

Agency	31 Dicembre 2013	31 Dicembre 2012
Ricavi (milioni di euro)	1,6	5,3
Risultato operativo ante <i>impairment</i>	(3,4)	(2,0)
<i>Impairment</i> piattaforma di gestione	(5,8)	0,0
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(9,2)	(2,0)
Volumi intermediati (milioni di euro)	43,8	276,9
Numero dipendenti	21	25

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

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

Nel corso del 2013, il risultato negativo di Agency è sostanzialmente dovuto al protrarsi della crisi del settore immobiliare in Italia che ha determinato un significativo rallentamento del numero e delle dimensioni delle transazioni.

Al 31 dicembre 2013 il portafoglio di mandati di vendita da clienti terzi ammonta a 1.540³⁵ milioni di euro.

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

³⁵ Valore di listino.

Valuations	31 Dicembre 2013	31 Dicembre 2012
Ricavi (milioni di euro)	3,4	4,0
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	0,4	0,2
Ros	12%	5%
Numero valutazioni Loan Services	12.859	20.309
Numero dipendenti	11	12

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

I ricavi 2013 ammontano a 3,4 milioni di euro rispetto a 4,0 milioni di euro del corrispondente periodo del 2012; in particolare i ricavi derivanti dalle attività di valutazione sono leggermente inferiori rispetto al 2012 pur con un Ros in miglioramento.

Nel dettaglio l’andamento del “Loan Services” ha mostrato un calo nei volumi, determinato dalla perdita, da ottobre 2013, della Commessa Intesa SanPaolo che generava circa 11.500 perizie all’anno.

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

Di contro il settore “Full Appraisals”, dedicato alle società, investitori istituzionali e fondi immobiliari, nel corso del 2013 ha incrementato il fatturato del 38% rispetto al 2012.

La situazione di *under performing* dell’area Loan Services rispetto all’anno precedente ha di fatto generato un minor fatturato del 26% nel 2013, ma l’incremento di fatturato delle altre linee di business a più alto margine è stato nell’anno del 23%.

Integra	31 Dicembre 2013	31 Dicembre 2012
Ricavi (milioni di euro)	15,2	15,6
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	0,8	5,8
Ros (*)	5%	13%
Valore asset in gestione (miliardi di euro)	4,9	4,9
Mq gestiti (milioni)	4,9	4,1
Unità locative gestite	ca 29.000	oltre 28.000
Contratti di locazione gestiti	oltre 2.800	oltre 3.000
Passing Rent (milioni di euro)	oltre 242	oltre 267
Valore asset in gestione project management (miliardi di euro) (**)	0,4	0,5
Capex al 31 dicembre (milioni di euro) (***)	29,2	15,6
Pipeline Capex a vita intera (milioni di euro) (****)	329	356,4
Numero dipendenti	89	75

(*) Il calcolo del ROS sul dato comparativo al 31 dicembre 2012 esclude l’impatto di 3,7 milioni di euro sul risultato operativo relativo ad soluzione arbitrata favorevole conclusa nel 2012.

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

(***) attività di project management realizzate nel 2013.

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

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

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

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

Nell'ambito delle attività di *project management* la società si occupa di tutte le fasi progettuali e realizzative di un immobile con un'expertise distintiva nel campo della sostenibilità: dallo sviluppo ex novo di edifici eco-compatibili al green retrofitting, dalle certificazioni energetiche alle energie rinnovabili.

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

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

- gestione amministrativa e immobiliare;
- *facility management* ed energia;
- *project management*;
- *asset management* e valorizzazione;
- supporto alle vendite;
- gestione centri commerciali.

I ricavi al 31 dicembre 2013 ammontano a 15,2 milioni di euro, sostanzialmente in linea con quelli dell'esercizio 2012 (15,6 milioni di euro). Il risultato operativo della gestione è pari a 0,8 milioni di euro a fronte di 5,8 milioni di euro al 31 dicembre 2012, che beneficiava di un effetto positivo di 3,7 milioni di euro relativo ad una soluzione arbitrale favorevole riguardante una precedente commessa di sviluppo nel settore pubblico nell'ambito del project financing. Il decremento è dovuto principalmente alla riduzione del fatturato relativo al settore pubblico, che per l'esercizio 2012 aveva beneficiato di ricavi per attività manutentive straordinarie sugli immobili del patrimonio Inps - lotto 1 - per 1,7 milioni di euro a fronte di 0,2 milioni di euro dell'esercizio in commento ed alla flessione dei ricavi verso le società del Gruppo.

La società ha gestito nel 2013 un patrimonio immobiliare equivalente ad oltre 2.800 contratti di locazione. I principali clienti "terzi" sono stati: INPS, Telecom Italia, Autogrill, Excelsia 9, SR3 Certosa (Stam Europe), Duemme SGR e Prisma SGR.

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

Attività di Investimento

Il risultato dell'attività di investimento, finalizzata alla dismissione, risente ancora dei trend negativi che interessano il mercato immobiliare italiano. Gli investimenti detenuti da Prelios

attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono portafogli di immobili e di crediti *non performing* sono inoltre spesso soggetti alle determinazioni dei *partners* di maggioranza.

Il risultato operativo della gestione nel 2013 è negativo per 26,5 milioni di euro rispetto al valore negativo di 22,6 milioni di euro del 2012.

Il contesto di mercato ancora debole, contraddistinto da uno scarso numero di transazioni e da un intensificarsi della flessione dei prezzi, non consente la remunerazione dei costi operativi e finanziari delle società di investimento, pertanto, pur in presenza di una riduzione di costi rispetto al 2012, il risultato dell'Attività di investimento rimane negativo.

Le vendite di immobili realizzate nel 2013 (considerando al 100% gli immobili di società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa) sono state pari a 44,0 milioni di euro (303,4 milioni di euro dello stesso periodo del 2012). Le transazioni immobiliari sono state realizzate a valori sostanzialmente in linea con il *book value* (i margini lordi sulle vendite³⁶ realizzate nel 2012 erano pari -1,4%). Gli affitti³⁷ totali sono pari a 124,2 milioni di euro (132,9 milioni di euro al 31 dicembre 2012).

7.2. Germania Real Estate

Il risultato operativo della gestione Real Estate Germania (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) nel 2013, presentato con riferimento esclusivo all'attività commerciale, è positivo per 5,9 milioni di euro rispetto ad un valore positivo di 0,1 milioni del 2012.

Piattaforma di Gestione

Germania	31 Dicembre 2013	31 Dicembre 2012
Ricavi (milioni di euro)	17,9	14,2
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	5,3	0,6
Ros	30%	4%
Mq gestiti (milioni) (*)	circa 1,0	circa 1,8
Numero unità locative gestite (*)	83	115
AUM (**)	1,4	2,7
Numero dipendenti	82	78

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

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

Il risultato operativo della gestione al 31 dicembre 2013 è pari a 5,3 milioni di euro rispetto a 0,6 milioni di euro al 31 dicembre del 2012. Tale incremento è dovuto principalmente ai ricavi generati dal portafoglio Highstreet (in particolare per attività di vendita).

³⁶ 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%.

³⁷ Il valore è determinato sommando agli affitti realizzati dalle società di investimento consolidate, gli affitti delle società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa.

I ricavi sono passati da 14,2 milioni di euro al 31 dicembre 2012 a 17,9 milioni di euro nel 2013. L'incremento è dovuto principalmente alle fee generate dal portafoglio Highstreet.

Attività di Investimento

Al 31 dicembre 2013 il risultato operativo è positivo per 0,6 milioni di euro rispetto al valore negativo di 0,5 milioni di euro dello scorso esercizio.

Le vendite di immobili nel 2013 (considerando al 100% gli immobili di società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa) sono state pari a 2.195,9 milioni di euro, di cui 917,0 milioni di euro riferibili alla menzionata cessione del portafoglio residenziale tedesco DGAG a BUWOG, Gruppo Immofinanz. Rispetto ai 353,2 milioni di euro dello stesso periodo del 2012 si è registrato un marcato incremento delle vendite relative al portafoglio commerciale Highstreet che ha registrato 1.271,0 milioni di euro nel 2013 a fronte di 185,0 milioni di euro nel 2012. Le transazioni immobiliari del 2013 sono state realizzate a valori in linea con il *book value* (0,5% nello stesso periodo del 2012). Gli affitti totali sono pari a 239,0 milioni di euro di cui 71,3 milioni di euro relativi a DGAG (262,7 milioni di euro nel 2012 di cui 70,5 milioni di euro relativi a DGAG).

7.3. Polonia Real Estate

Il risultato operativo della gestione Real Estate Polonia (Piattaforma di gestione e Attività di Investimento) nel 2013 è negativo per 5,3 milioni di euro a fronte di un valore negativo di 0,5 milioni di euro nel 2012.

Piattaforma di Gestione

Polonia	31 Dicembre 2013	31 Dicembre 2012
Ricavi (milioni di euro)	0,5	1,1
Risultato operativo ante <i>impairment</i>	(0,5)	0,0
<i>Impairment</i> piattaforma di gestione	(3,3)	0,0
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(3,8)	0,0
Mq gestiti (milioni) (*)	0,4	0,7
AUM (**)	0,1	0,1
Numero dipendenti	13	22

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

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

Il risultato operativo della gestione, al lordo dell'impatto da *impairment*, è negativo per 0,5 milioni di euro rispetto ad un risultato in *break even* al 31 dicembre 2012.

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

Attività di Investimento

Il risultato operativo della gestione è negativo per 1,5 milioni di euro rispetto ad un valore negativo pari a 0,5 milioni di euro dello scorso esercizio. Al momento si sta lavorando per il completamento dell'iter urbanistico che porterà una potenziale edificabilità per oltre 400.000 metri quadri dell'area ex Lucchini sita a Varsavia di cui Prelios detiene una quota del 40%. Il risultato è influenzato dai costi operativi e finanziari legati all'attività di valorizzazione dell'area.

Nel corso del 2013 non si sono registrate significative vendite di immobili ed aree (considerando al 100% gli immobili di società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa), mentre nello stesso periodo del 2012 sono state pari a 0,5 milioni di euro.

7.4. Non Performing Loan

Il risultato operativo della gestione dei *Non Performing Loan* (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) nel 2013 è negativo per 16,5 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 62,8 milioni di euro del 2012. Il risultato operativo della gestione nel 2013 include l'impatto negativo della valutazione del portafoglio NPL per 17,0 milioni di euro (negativo per 61,6 milioni di euro al 31 dicembre 2012).

Piattaforma di Gestione

NPL	31 Dicembre 2013	31 Dicembre 2012
Ricavi (milioni di euro)	8,5	14,0
Risultato operativo ante <i>impairment</i>	(3,2)	0,1
<i>Impairment</i> piattaforma di gestione	(1,0)	(3,4)
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(4,2)	(3,3)
Ros	-49%	-24%
Incassi (milioni di euro)	94	178
Gross book value (miliardi euro)	8,5	8,7
N. sofferenze gestite	oltre 75.000	oltre 74.000
Numero dipendenti	75	120

Prelios Credit Servicing è fra i primi operatori italiani per volumi nella gestione dei crediti in sofferenza con un portafoglio gestito di circa 8,5 miliardi di euro (*Gross Book Value*).

Il risultato operativo ante *impairment* 2013 è negativo per 3,2 milioni di euro, rispetto ad un risultato operativo ante *impairment* al 31 dicembre 2012 in sostanziale *break even*.

L'attività di *Collection* dei crediti nei canali prevalentemente utilizzati, giudiziale e stragiudiziale, ha confermato nell'esercizio in commento un progressivo rallentamento; al 31 dicembre 2013 il valore degli incassi di NPL è stato pari a 94 milioni di euro, a fronte di incassi per 178 milioni di euro del 31 dicembre 2012. 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 esposizione e non ha consentito a potenziali investitori di reperire i fondi necessari per investire nel settore, con

conseguente impatto negativo sulla possibile definizione di posizioni cosiddetti “Top” e di operazioni strutturate.

La contrazione registrata nei ricavi pari a 5,5 milioni di euro, oltre che alle dinamiche di mercato sopra descritte, è stata causata dal progressivo rilascio in corso d’anno dei mandati di *special servicing* relativi ai portafogli di proprietà di Credit Agricole-CIB che ha ridotto notevolmente il portafoglio in gestione.

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

Attività di Investimento

	31 Dicembre 2013	31 Dicembre 2012
Rendimento portafogli	4,7	5,0
Minusvalenza da cessione portafogli	0,0	(2,9)
Risultato operativo ante perdita da valutazione del portafoglio NPL	4,7	2,1
Perdita da valutazione del portafogli NPL	(17,0)	(61,6)
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(12,3)	(59,5)

Il risultato operativo ante perdita di valutazione del portafoglio NPL è positivo per 4,7 milioni di euro rispetto ad un valore positivo di 2,1 milioni di euro dello stesso periodo del 2012 (valore che includeva una minusvalenza pari a 2,9 milioni di euro relativa all’alienazione in blocco di alcuni crediti ipotecari e chirografari detenuti dalla controllata CFT). Considerando l’impatto negativo di 17,0 milioni di euro del 2013 e di 61,6 milioni di euro del 2012, relativo alla perdita da valutazione del portafoglio NPL, il risultato operativo della gestione è negativo per 12,3 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 59,5 milioni di euro al 31 dicembre 2012.

Si segnala che, a fronte dell’accordo di cessione perfezionato in data 16 ottobre 2013 con Credit Agricole in merito all’uscita di Prelios dai co-investimenti NPL in *joint venture* con quest’ultima, il risultato del 2013 si riferisce quasi esclusivamente ai dati relativi alla *joint venture* con Morgan Stanley.

8. RISCHI ED INCERTEZZE

Nonostante il difficile contesto macroeconomico, con riflessi particolarmente accentuati nel settore immobiliare, pur in presenza delle incertezze evidenziate dalle Guidelines 2014 – 2016 derivanti dalle ulteriori perdite attese nel triennio e dal fabbisogno di mezzi finanziari nello stesso periodo a copertura del deficit finanziario previsto, allo stato attuale, gli amministratori hanno adottato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio sulla base delle assunzioni e delle verifiche evidenziate nel paragrafo “Iniziative per il mantenimento della continuità aziendale” e nelle Note Esplicative al paragrafo “adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio”, prevalentemente connesse alla disponibilità mostrata dai principali Finanziatori a supportare l’esecuzione di una serie di azioni di mitigazione del previsto fabbisogno di cassa ed alla revisione della struttura finanziaria di medio termine entro limiti sostenibili per il Gruppo, nonché alle ulteriori iniziative già individuate e descritte nel sopracitato paragrafo.

8.1. Rischi connessi alla struttura finanziaria del Gruppo

Il Gruppo è esposto a rischi di natura finanziaria, legati principalmente al reperimento di risorse finanziarie, alla sostenibilità del debito finanziario in termini di rispetto degli impegni connessi al rimborso, 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 Prelios. Le politiche di gestione dei rischi finanziari del Gruppo tendono all’attenuazione dell’esposizione ai tassi di interesse dei veicoli e fondi partecipati, attuate anche mediante l’utilizzo di selezionati strumenti finanziari derivati.

Le linee guida per la gestione di tali rischi finanziari sono definite dalla direzione Administration, Finance and Control. Le politiche di gestione del rischio sono finalizzate a fornire al *management* di Gruppo la conferma 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 svolta, a livello centralizzato dalla direzione Administration, Finance and Control, 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 direzione Administration, Finance and Control 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.

8.1.1. Rischi connessi all’indebitamento finanziario

Le Guidelines 2014 – 2016 evidenziano un fabbisogno di cassa del Gruppo che già nel breve termine non risulta sostenibile in assenza di nuove iniziative ed azioni correttive degli impegni attualmente previsti che richiedono la disponibilità da parte dei principali Finanziatori

nonché azionisti a supportare la Società mediante operazioni di modifica dell'attuale struttura finanziaria o di modifica degli impegni finanziari non coperti dalla generazione dei flussi di cassa previsti dalle attività operative. L'aspettativa di tale supporto, sulla base della disponibilità di massima mostrata dai principali Finanziatori, unitamente alle azioni di differimento di taluni impegni per il tempo necessario a definire con i Finanziatori un'operazione strutturale di riconduzione degli impegni finanziari entro limiti di sostenibilità e coerenti con la capacità ed i tempi di generazione di cassa da parte del Gruppo, rappresentano allo stato il percorso ad oggi ritenuto necessario per consentire al Gruppo di mantenere durevolmente l'equilibrio patrimoniale e finanziario e ritenere appropriata l'adozione del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione della relazione Finanziaria al 31 dicembre 2013.

In proposito, è previsto che, a partire dal terzo trimestre 2014, si generi un deficit di cassa, modificabile solo attraverso una condivisione con le controparti creditrici delle annunciate operazioni di mitigazione degli impegni cui il Gruppo è esposto. In relazione a tale esigenza e, quindi, alla necessità di disporre di flussi di cassa ulteriori rispetto a quelli generabili dall'attività caratteristica e ad oggi prevedibili ovvero di modificare gli impegni cui attualmente il Gruppo è esposto, gli amministratori ritengono - sulla base dei rapporti intercorsi e della disponibilità di massima manifestata dai Finanziatori nonché azionisti - le previste azioni, di mitigazione del fabbisogno di breve termine e di riequilibrio strutturale di medio termine, adatte a supportare la struttura finanziaria, in modo da consentire al Gruppo Prelios di operare in una situazione di continuità aziendale.

8.1.2. Rischi relativi al mancato rispetto di *covenant* finanziari e di impegni, dichiarazioni e garanzie

L'Accordo di Rimodulazione non prevede obblighi in capo alla Società di rispettare *covenant* finanziari, bensì obblighi di informativa periodici.

Il mancato adempimento agli obblighi di informativa periodica non costituisce di per sé una condizione risolutiva espressa dell'accordo; tuttavia, la violazione dei predetti obblighi, legittimerebbe le Banche Finanziatrici all'esercizio dei rimedi contrattuali ad esse spettanti con conseguente accelerazione del rimborso del finanziamento e decadenza dal beneficio del termine per la capogruppo. Non si può escludere che, sulla base delle informazioni prodotte in adempimento a tale informativa (ovvero in conseguenza del mancato rispetto dell'obbligo di informativa stesso), si determini la necessità di implementare azioni correttive ad oggi non previste e nemmeno prevedibili che potrebbero avere un impatto negativo sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

8.1.3. Rischio connesso all'oscillazione dei tassi di interesse

La politica del 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.

Si rileva peraltro la sostanziale insussistenza prospettica del rischio di oscillazione dei tassi di interesse sull'indebitamento finanziario oggetto dell'Accordo di Rimodulazione.

Tale insussistenza prospettica deriva dal fatto che l'Accordo di Rimodulazione ha previsto la conversione del debito da tasso variabile a tasso fisso. Il rischio di oscillazione dei tassi è pertanto limitato alla sola quota del Finanziamento Senior sul quale dal 1° gennaio 2017 e sino alla data di scadenza (31 dicembre 2018) verrà applicato un tasso di interesse pari all'euribor maggiorato di uno spread in ragione d'anno da definirsi in buona fede tra la capogruppo e le Banche Finanziatrici.

Si segnala che il 39% (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.

8.1.4. 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 del Gruppo ed è esclusivamente riferito ai crediti per finanziamenti soci vantati verso *joint venture* per iniziative immobiliari in Polonia.

8.2. Rischi connessi all'attività del Gruppo

8.2.1. Rischio connesso al negativo andamento dei risultati del Gruppo

La perdurante crisi che ha interessato i mercati finanziari in generale, e il settore immobiliare in particolare, ha influenzato negativamente anche i risultati di Prelios negli ultimi esercizi.

Per far fronte a tale scenario di mercato, Prelios ha ottimizzato le componenti del proprio modello di *business* e ha avviato la realizzazione delle azioni previste dal Piano di Risanamento. L'eventuale protrarsi della crisi che ha interessato il settore che si ritiene possa registrare risultati negativi anche nel 2014 e nei prossimi esercizi potrebbe conseguentemente generare incertezze nel raggiungimento degli obiettivi delle nuove Guidelines 2014-2016, pur se rivisti in termini maggiormente conservativi rispetto al precedente piano. Tale situazione potrebbe determinare l'impossibilità di distribuire dividendi e di rimborsare il debito e un ulteriore progressivo indebolimento della propria struttura economico-patrimoniale e finanziaria.

8.2.2. Rischi connessi alla mancata attuazione delle nuove Guidelines 2014-2016

In data 9 aprile 2014, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato le Guidelines 2014-2016, che si riferiscono alle linee guida strategiche e agli obiettivi di crescita economica, patrimoniale e finanziaria della Società e del Gruppo nei prossimi tre anni.

La società, che nel 2013, a causa del procrastinarsi del perfezionamento dell'Operazione è stata dedicata in modo prioritario alla gestione della continuità aziendale rispetto allo sviluppo ordinario del *business*, procederà all'implementazione delle nuove Guidelines 2014-2016 alla luce del nuovo contesto di mercato.

Le Guidelines 2014-2016, sulla cui base saranno definiti gli obiettivi del nuovo piano, sono state redatte tenendo conto di stime elaborate dal Gruppo con l'ausilio di *advisor* all'uopo incaricati. Trattandosi di stime ed elaborazioni, le stesse, per quanto accurate possano essere, sono soggette, per definizione, ad incertezze e variabili. Pertanto, lo scostamento dell'evoluzione dello scenario economico rispetto alle stime ed elaborazioni poste alla base delle linee guida strategiche potrebbe comprometterne il perseguimento, con conseguenti impatti negativi sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

A fronte di ciò non è dunque possibile escludere manovre di carattere straordinario a seguito dell'emergere di un fabbisogno di liquidità eccedente le previsioni formulate nelle Guidelines 2014-2016, in conseguenza di un possibile minore afflusso di risorse finanziarie derivanti dalla dismissione di asset, ovvero di una crescita del fabbisogno finanziario per effetto di un peggioramento del quadro congiunturale, che potrebbe avere, a sua volta, riflessi sulla dinamica gestionale e finanziaria del Gruppo.

Le Guidelines 2014-2016 contengono alcune stime sul posizionamento competitivo della Società e del Gruppo formulate da Prelios sulla base dei dati disponibili e della propria conoscenza del settore in cui opera. Tuttavia la carenza di dati di settore certi e omogenei rendono le stime e le previsioni generalmente soggette a rischi e incertezze. Pertanto, i risultati di Prelios e l'andamento del settore in cui la stessa opera potrebbero rivelarsi diversi, anche in misura significativa, da quelli previsti in tali dichiarazioni, a causa di rischi anche non noti o non prevedibili, incertezze e altri fattori. Le Guidelines 2014-2016 contengono altresì dichiarazioni di carattere previsionale e, in particolare, previsioni in merito all'andamento economico-finanziario del Gruppo e ad eventi futuri. I risultati effettivi potrebbero tuttavia essere diversi da quelli indicati in tali dichiarazioni, a causa di incertezze e altri fattori allo stato non prevedibili, inclusi i rischi connessi al perdurare di una situazione di difficoltà dei mercati di riferimento e al possibile peggioramento del contesto macro-economico.

8.2.3. 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 pluriennali 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 dispone da anni di 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, analogamente, dispone da tempo di un sistema di monitoraggio dei rischi legati alle garanzie *recourse* rilasciate alle iniziative partecipate che consente al *management* 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 finanziare 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 già descritte individuate per il risanamento della gestione e per il mantenimento delle condizioni di continuità aziendale.

8.2.4. Rischi legali legati a contenziosi di natura civile e amministrativa

Le situazioni in cui le società del Gruppo Prelios sono parti in procedimenti giudiziari (civili e amministrativi), alcuni dei quali emersi soltanto negli ultimi mesi, si riferiscono prevalentemente a:

- contenziosi relativi alla compravendita di immobili (es. mancato rispetto dei diritti di prelazione, inadempimenti contrattuali e/o vizi afferenti gli immobili oggetto di compravendita);
- contenziosi in relazione a servizi di gestione forniti a favore di conduttori, clienti 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 ritiene che le controversie oggetto di contenzioso possano concludersi con esiti favorevoli per il Gruppo, e, comunque, in linea con le valutazioni effettuate ed entro le stime di cui al fondo rischi di cui sopra per i soggetti che tali contestazioni hanno ricevuto.

Ciò posto, in considerazione della natura aleatoria dei procedimenti giudiziari e delle vertenze, non può essere escluso il rischio che le controversie abbiano esiti diversi rispetto a quelli ipotizzati, con possibili ripercussioni negative sulla situazione economica e finanziaria del Gruppo Prelios.

Tra i rischi legali cui il Gruppo è esposto, si segnalano i seguenti:

Polish Investment Real Estate Holding II B.V., società di diritto olandese in cui Prelios S.p.A. detiene una quota di minoranza qualificata in *joint venture* con fondi di investimento appartenenti ai fondi Grove, e che possiede direttamente l'intero capitale sociale di Coimpex Sp.Zo.o. ed indirettamente di Berea Investments Sp.Zo.o SKA proprietarie di un'area in corso di valorizzazione urbanistica a Varsavia. L'area era stata acquistata indirettamente da

Prelios S.p.A. per mezzo dell'acquisto di Coimpex Sp.Zo.o. e Relco Sp.Zo.o. (successivamente fusa per incorporazione in Coimpex Sp.Zo.o.) nel corso del 2008 e successivamente cedute a Polish Investment Real Estate Holding II B.V.. Con riferimento a quanto precede, Grove ha sollevato alcune contestazioni in merito alle modalità con cui Prelios S.p.A. ha condotto la negoziazione per la vendita a Polish Investment Real Estate Holding II B.V. delle società originariamente proprietarie dell'area ed in data 3 luglio 2013 ha trasmesso alla Società un atto di avvio di una procedura di arbitrato internazionale, col quale asserisce che la predetta operazione sarebbe stata condotta a condizioni diverse da quelle presentate e, comunque, in maniera non coerente con i principi di cui agli accordi di investimento tra le parti. Grove in particolare richiede sostanzialmente il pagamento della differenza tra il prezzo d'acquisto pagato per l'area dalla comune iniziativa in *joint venture* tra le parti e quello pagato per il precedente acquisto effettuato indirettamente da Prelios S.p.A., il tutto per un ammontare, secondo quanto si evince dagli atti introduttivi del contenzioso, pari a circa Euro 17 milioni oltre gli oneri di lite. Grove asserirebbe, inoltre, la sussistenza di un possibile conflitto di interessi della società Prelios Polska Sp.Zo.o. (controllata da Prelios S.p.A.) la quale non avrebbe agito diligentemente nella prestazione di servizi di valorizzazione urbanistica sull'area al fine di privilegiare Prelios S.p.A.. La Società sta attualmente analizzando le evidenze documentali e le argomentazioni poste alla base della contestazione per valutarne il rischio effettivo e sta approntando tutte le iniziative ritenute necessarie per la tutela dei propri diritti, anche in sede arbitrale. Tale arbitrato è ad oggi pendente e le parti hanno depositato i rispettivi scritti difensivi. Non si ritiene probabile, anche alla luce di pareri legali rilasciati dagli esperti incaricati, che da tale contenzioso possano emergere passività.

Si segnala inoltre che nel corso del 2009 è stata posta in essere una fusione per incorporazione delle società Relco e Coimpex in virtù della quale quest'ultima ha incorporato Relco. Nell'ambito della fusione sono stati trasferiti i terreni oggetto di usufrutto perpetuo in favore di Relco a Coimpex. Tuttavia alcuni di questi terreni avevano al tempo una destinazione forestale ed agricola e il relativo trasferimento necessitava del consenso da parte del Ministero degli Interni polacco.

Tale consenso tuttavia non è stato richiesto; nelle more i terreni sono stati urbanisticamente valorizzati ed oggi hanno destinazione uffici. Coimpex sta predisponendo una mozione da presentare presso il competente ministero per richiedere il consenso ex post all'intervenuto trasferimento. Il rischio consiste nella possibile revoca dell'usufrutto perpetuo ad oggi di titolarità di Coimpex. Il *partner* di Prelios nell'iniziativa, i fondi Grove, potrebbe nell'ambito del quadro che precede anche ritenere che la mancata richiesta di consenso sia dipesa da negligenza da parte della controllata Prelios Polska Sp.Zo.o. che al tempo dei fatti prestava servizi di *asset management* in favore delle società oggetto della fusione.

In relazione ai contenziosi civili ed amministrativi che vedono coinvolte le società di investimento di cui il Gruppo detiene partecipazioni di minoranza qualificata, si segnala che, stante la soggettività giuridica di dette società di investimento la valutazione del rischio legale e l'accantonamento di eventuali passività potenziali è effettuata a livello di singola società con il monitoraggio e coinvolgimento delle strutture interne di Prelios. Tuttavia si ritiene comunque opportuno dare informativa in particolare dell'iniziativa relativa al Consorzio G6 Advisor, che svolge attività di gestione in relazione alla dismissione di alcuni portafogli immobiliari oggetto di cartolarizzazione, in cui la società controllata Prelios Agency S.p.A. ha una partecipazione del 42,3%. La natura giuridica del consorzio, infatti, prevede

una responsabilità solidale da parte di tutti i consorziati; in caso di soccombenza del consorzio nei giudizi pendenti, i consorziati potrebbero essere direttamente chiamati a rispondere per quanto di competenza del consorzio qualora il fondo consortile non sia sufficiente a fare fronte alle obbligazioni del consorzio medesimo. Il *petitum* complessivo dei contenziosi di cui è parte il consorzio è di 28,2 milioni di euro.

Si segnala inoltre l'avvio di un arbitrato da parte della società CILE S.p.A. nei confronti della Prelios S.p.A. per un asserito inadempimento di quest'ultima nell'ambito di risalenti rapporti di appalto. Sebbene il contenzioso sia in una fase preliminare, si evince che il *petitum* è di circa Euro 1,5 milioni. In tale ambito Prelios S.p.A., non valutando probabili ad oggi rischi di passività, ha intenzione di costituirsi in sede arbitrale e resistere alle pretese *ex adverso* formulate.

Infine, 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 esercitato 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 dalle società del Gruppo (nella specie Prelios Property & Project Management) relativamente alle attività di gestione del patrimonio. Nel settembre del 2011 veniva consegnata la 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 respinto 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 contestato 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, allorquando il contratto aveva cessato la sua efficacia per effetto del recesso.

Nel corso del secondo semestre del 2013 si sono svolti alcuni incontri tra le parti, al fine di esaminare le reciproche argomentazioni e verificare possibili soluzioni bonarie alla controversia; segnatamente, nell'ambito di tali incontri sarebbe emersa la possibilità che la richiesta fosse solo in parte tardiva, benché allo stato ciò sia ancora da verificare adeguatamente, anche in relazione all'eventuale calcolo della relativa parte di indennizzo. Ad

ogni modo, è stato ritenuto prudente appostare al 31 dicembre 2013 un congruo fondo rischi.

8.2.5. Rischi fiscali

Alla data di approvazione della presente Relazione Finanziaria Annuale le vertenze fiscali contestate dalle autorità fiscali italiane a Prelios S.p.A. (la “Società”) ed alcune sue controllate e ancora pendenti sono pari a circa complessivi 2,3 milioni di euro di imposte (escluse sanzioni ed interessi).

Le vertenze fiscali fanno riferimento principalmente alle seguenti tematiche oggetto di contenzioso davanti alle Commissioni Tributarie:

- imputazione di maggiori redditi e disconoscimento di costi ai fini Ires ed Irap;
- applicazione del principio del valore normale su compravendite immobiliari;
- applicazione dell’Iva;
- imposta di registro su sentenze ricognitive di crediti.

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 hanno ricevuto tali contestazioni.

* * *

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 venture*), il totale delle contestazioni da parte delle autorità fiscali italiane è pari a circa 308 milioni di euro di imposte (escluse sanzioni ed interessi), di cui circa l’84% relative ad un’unica società, Tamerice Immobiliare S.r.l. in liquidazione (“Tamerice”). Si precisa a questo proposito che Tamerice in data 12 marzo 2014 ha sottoscritto con l’Agenzia delle Entrate e con l’Agente della riscossione Equitalia Nord S.p.A. un Atto di transazione fiscale (Accordo di ristrutturazione del debito ex artt. 182 bis e 182 ter Legge Fallimentare) al fine di risolvere transattivamente il contenzioso fiscale (si rimanda alla sezione Tamerice per maggiori dettagli).

Le situazioni più significative sono le seguenti:

(a) Tamerice Immobiliare S.r.l. in liquidazione, di cui Prelios detiene il 20% del capitale. Nell’ambito di una verifica fiscale effettuata nel corso del 2008 da parte della Guardia di Finanza, quest’ultima, con riferimento ai periodi d’imposta 2005 e seguenti, ha contestato la deducibilità fiscale di una minusvalenza realizzata da Tamerice in seguito alla cessione di una partecipazione.

Negli avvisi d’accertamento, l’Agenzia delle Entrate ha motivato la pretesa richiamando il principio giurisprudenziale di “abuso del diritto”.

Tale contestazione comporterebbe, secondo quanto indicato negli avvisi di accertamento medesimi, relativi agli anni 2005, 2006 e 2007, maggiori imposte per complessivi 258 milioni di Euro (escluse sanzioni e interessi). Gli avvisi sono stati impugnati davanti al giudice

tributario (più avanti è riportata una sintetica descrizione dello stato del contenzioso). Tamerice al momento registra un patrimonio netto negativo, ed è stata posta in liquidazione nel 2012.

Circa lo stato del contenzioso in essere si fa presente quanto segue.

Con riferimento all'avviso di accertamento per l'anno 2005 (il cui controvalore in termini di imposte è pari ad Euro 9 milioni a cui aggiungere sanzioni, pari al 100% delle imposte, e interessi), la Commissione Tributaria Regionale di Milano con sentenza del 5 giugno 2013 ha rigettato l'appello proposto da Tamerice, confermando la sentenza di primo grado di condanna al pagamento. Tale provvedimento è stato oggetto di ricorso per Cassazione ma comunque il deposito della predetta decisione determina l'eseguibilità del debito fiscale pari a circa Euro 5,3 milioni (trattasi di cartella di pagamento notificata alla società nel luglio 2011 per il quale l'Agenzia delle Entrate nel giugno 2013 ha comunicato la revoca della sospensione) e del debito residuo. Tamerice in virtù dell'esito parzialmente favorevole di un altro contenzioso dispone di un credito fiscale pari a circa Euro 14 milioni (oltre interessi) e ciò le consente di estinguere – fino a concorrenza del proprio credito – il debito accertato dalla sentenza della Commissione Tributaria Regionale. Tamerice allo stato non dispone di risorse finanziarie proprie sufficienti per effettuare l'eventuale pagamento ove ingiunto medio tempore.

Con riferimento all'avviso di accertamento per l'anno 2006 (il cui controvalore in termini di imposte è pari ad Euro 71 milioni a cui aggiungere sanzioni, pari al 200% delle imposte, e interessi) e all'avviso di accertamento per l'anno 2007 (il cui controvalore in termini di imposte è pari ad Euro 178 milioni a cui aggiungere sanzioni, pari al 200% delle imposte, e interessi) gli obblighi di pagamento, così come i relativi giudizi, sono sospesi sino all'esito definitivo del contenzioso relativo all'avviso di accertamento per il 2005.

Sempre con riferimento alla contestazione di cui sopra, si precisa che in data 31 luglio 2012 la società ha ricevuto una cartella di pagamento recante il ruolo straordinario per un valore di Euro 221 milioni (per imposte e sanzioni relative agli avvisi di accertamento per il 2005 e 2006). La Commissione Tributaria Provinciale ha concesso la sospensione degli effetti del ruolo straordinario e ha disposto la riunione del giudizio con quello pendente avverso l'avviso di accertamento per il 2006. Occorrerà pertanto attendere la fissazione dell'udienza dinnanzi alla sezione della Commissione Tributaria Provinciale cui la predetta controversia è stata riassegnata.

Come anticipato Tamerice Immobiliare S.r.l. in liquidazione, in data 12 marzo 2014 ha sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate e con l'Agente della riscossione Equitalia Nord S.p.A. un Atto di transazione fiscale (Accordo di ristrutturazione del debito ex artt. 182 bis e 182 ter Legge Fallimentare) al fine di risolvere transattivamente il contenzioso fiscale in essere.

Tamerice con l'Atto di transazione fiscale si obbliga a provvedere al pagamento dell'importo di spettanza dell'Agenzia delle Entrate pari ad Euro 43.739.046 e dell'importo di spettanza dell'Agente della riscossione pari ad Euro 2.033.865,64 per un totale di Euro 45.772.911,64 (si precisa inoltre che la società ha rinunciato a favore dell'Agenzia delle Entrate a crediti pari ad Euro 15.482.561 pertanto l'ammontare complessivo di spettanza dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agente della riscossione sarà pari ad Euro 61.255.472,64).

I soci di Tamerice hanno già dotato quest'ultima – tramite versamento a fondo perduto – delle disponibilità finanziarie necessarie per l'integrale pagamento di quanto dovuto sia in esecuzione dell'atto di transazione fiscale sia per il pagamento dei creditori non aderenti all'accordo di ristrutturazione. I predetti impegni irrevocabili da parte dei soci saranno condizionati al passaggio in giudicato del decreto di omologa dell'accordo di ristrutturazione. L'onere a carico di Prelios Spa ammonta a circa Euro 11 milioni già contabilizzati nel presente bilancio.

Il piano di risanamento di Tamerice prevede tra l'altro la cessione dell'azienda costituita da tutte le attività e passività cedibili e residue della società stessa (escluse quelle destinate ad essere estinte nel contesto dell'accordo di ristrutturazione) a Centrale Immobiliare S.r.l. società detenuta integralmente da Prelios S.p.A. Anche la cessione è condizionata al passaggio in giudicato del decreto di omologa dell'Accordo di ristrutturazione.

(b) Spazio Investment N.V., di cui Prelios detiene indirettamente il 22% del capitale.

A seguito di verifica della Guardia di Finanza per gli anni dal 2006 al 2009, l'Agenzia delle Entrate ha notificato a Spazio Investment N.V. avvisi di accertamento per i primi due anni (2006 e 2007) per un totale di imposte pari ad Euro 9,4 milioni (a cui aggiungere sanzioni pari al 120% delle imposte e interessi).

Ad avviso dell'Amministrazione Finanziaria, Spazio Investment N.V. deve considerarsi di fatto, residente fiscalmente in Italia e solo formalmente con sede in Olanda.

L'ammontare totale delle contestazioni, tenendo conto anche della stima di quanto relativo alle contestazioni per l'anno 2008, per le quali non si è ancora ricevuto l'avviso di accertamento, sarebbe pari ad Euro 19,7 milioni (a cui aggiungere sanzioni che potrebbero essere irrogate nella misura pari al 120% delle imposte e interessi). A marzo 2013 sono stati presentati separati ricorsi in relazione agli avvisi di accertamento notificati alla società. La Commissione Tributaria Provinciale ha accolto l'istanza di sospensione ed ha fissato l'udienza di trattazione del merito in data 14 ottobre 2013. La società e l'Agenzia delle Entrate hanno richiesto un rinvio dell'udienza e presentato contestualmente istanza di conciliazione (l'udienza è stata fissata in data 19 maggio 2014).

(c) Iniziative Immobiliari S.r.l. in liquidazione, di cui Prelios detiene il 49,46% del capitale.

Nel 2008, la società è stata oggetto di una verifica fiscale relativa ai periodi d'imposta dal 2004 al 2008, conclusasi con la redazione di un processo verbale di constatazione con il quale la Guardia di Finanza ha sindacato, in chiave antielusiva, l'operazione di fusione che ha interessato Iniziative Immobiliari S.r.l. nel corso del 2003.

Il rilievo formulato dalla Guardia di Finanza è stato recepito in quattro avvisi di accertamento, recanti, per gli anni dal 2004 al 2006, maggiori imposte (Ires e Irap) per 17,2 milioni di Euro (oltre a sanzioni, pari al 100% delle imposte, e interessi) e, per il 2007, una rettifica delle perdite d'esercizio (da 1,7 milioni a 0,8 milioni) e l'azzeramento di quelle relative a periodi d'imposta precedenti, complessivamente pari a circa Euro 13,9 milioni.

Le controversie relative agli avvisi di accertamento dal 2004 al 2006 (riunite in primo grado) sono state decise in senso favorevole alla società sia dalla Commissione Tributaria Provinciale che dalla Commissione Tributaria Regionale. Contro tale decisione l'Agenzia delle Entrate ha presentato ricorso per Cassazione. Ad aprile 2013 la società ha presentato il proprio controricorso. Ad oggi, l'udienza di trattazione della controversia dinnanzi alla Corte di Cassazione non risulta fissata.

Con riferimento all'avviso di accertamento Ires-Irap anno d'imposta 2007 la Commissione Tributaria Provinciale ha accolto il ricorso della Società e pende il termine per proporre appello da parte dell'Agenzia delle Entrate.

L'Agenzia delle Entrate ha notificato alla Società una richiesta di informazioni e documenti sulle operazioni di cessione degli immobili effettuate negli anni d'imposta 2008 e 2009 a cui ha ottemperato.

Ad oggi non risultano avvisi di accertamento notificati a seguito della richiesta di chiarimenti.

(d) Fondo Social & Public Initiatives (fondo gestito da Prelios SGR) di cui Prelios S.p.A. detiene indirettamente quote per il 35%.

In data 10 maggio 2013, l'Agenzia delle Entrate ha notificato a Prelios SGR un avviso di liquidazione dell'imposta relativa ad alcuni apporti al fondo comune di investimento immobiliare denominato Social & Public Initiatives, effettuati nel corso del 2008. Le predette operazioni sono state riqualificate come cessioni di immobili ed in quanto tali soggette ad imposta proporzionale di registro (oltre che alle imposte ipotecarie e catastali anch'esse in misura proporzionale).

Su queste basi, l'Ufficio ha richiesto il pagamento di maggiori imposte in misura pari a circa 5,2 milioni di Euro (oltre a sanzioni, pari al 120% delle imposte e interessi).

In data 12 giugno 2013, l'Agenzia delle Entrate ha notificato a Prelios SGR un avviso di liquidazione per un'ulteriore operazione di apporto allo stesso fondo immobiliare. Sono state liquidate maggiori imposte in misura pari a circa 2 milioni di Euro (oltre a sanzioni, pari al 120% delle imposte e interessi).

L'importo complessivo dei predetti due avvisi di liquidazione d'imposta è pari a complessivi Euro 7,2 milioni (oltre a sanzioni, pari al 120% delle imposte e interessi).

Contro questi avvisi Prelios SGR, in nome e per conto del fondo, ha depositato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale che si espressa a favore di Prelios SGR. L'Agenzia delle Entrate potrà proporre ricorso in appello entro il 17 giugno 2014.

Si segnala che in data 21 marzo 2014, a Prelios SGR è stata notificata una cartella di pagamento di 20,1 milioni di Euro relativa agli avvisi di liquidazione sopracitati. Contro la citata cartella di pagamento Prelios SGR ha proposto ricorso presso le sedi competenti.

* * *

In aggiunta a quanto sopra, si segnala che, in data 24 gennaio 2013 si è conclusa la verifica avviata dalla Guardia di Finanza a maggio 2012 nei confronti di alcuni fondi di investimento immobiliare gestiti da Prelios SGR già destinatari 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").

Nei medesimi Fondi Prelios S.p.A. ha investito risorse proprie acquisendo quote di minoranza.

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

- i Fondi, dalla data della loro costituzione ed almeno fino al 2011, hanno 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 base alle risultanze dei PVC, è stata contestata ai Fondi complessivamente (i) una base imponibile Ires ed Irap pari a 484 milioni di euro e (ii) maggiori imposte indirette per 187 milioni di euro.

Prelios SGR, nei cui confronti nessuna contestazione è stata direttamente mossa nel PVC, ha ricevuto gli atti citati nella sua qualità di società di gestione dei suddetti Fondi.

Sulla base della specifica comunicazione ricevuta da Prelios SGR, 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, tenendo in particolare 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 nel PVC sulla base di elementi non ritenuti idonei a sostenerla in considerazione della sostanza economico-giuridica completamente diversa dei due istituti che si pretende di assimilare.

I PVC appaiono dunque infondati sia in punto di fatto che in punto di diritto, anche alla luce di una corretta interpretazione della disciplina introdotta dall'articolo 32 del D.L. 78/2010 ("DL 78").

A questo proposito si fa presente che il DL 78 ha introdotto la distinzione tra fondi istituzionali e non istituzionali.

Ai primi, secondo quanto precisato dalla stessa Agenzia delle Entrate, si applica, in ogni caso il regime fiscale di favore previsto per i fondi immobiliari a prescindere da ogni valutazione in merito ai requisiti di autonomia gestionale e pluralità dei partecipanti. La partecipazione esclusiva al fondo immobiliare di investitori istituzionali costituisce il presupposto per il soddisfacimento della funzione economica del fondo, ossia la gestione collettiva del risparmio e garantisce che il fondo non sia utilizzato con fini strumentali (in base alle informazioni ricevute sei fondi su un totale di nove si troverebbero in questa situazione).

Per i fondi non partecipati esclusivamente da investitori istituzionali si rimanda a quanto già indicato sopra in merito all'erroneità della tesi della Guardia di Finanza.

Si segnala che nel mese di luglio 2013, l'Agenzia delle Entrate ha notificato a Prelios SGR – sulla base delle considerazioni espone nei PVC - alcuni avvisi di liquidazione per un totale di circa 70.000 euro (senza includere sanzioni ed interessi). Gli avvisi di liquidazione sono stati successivamente annullati dall'ente impositore.

Nessuna ulteriore iniziativa dell'Agenzia delle Entrate è stata comunicata a Prelios SGR in relazione al PVC.

* * *

Gli stessi Fondi erano stati destinatari ad ottobre 2011 di provvedimenti di attribuzione di codice fiscale da parte dell'Agenzia delle Entrate. Prelios SGR a tutela degli interessi dei Fondi ha promosso, a suo tempo, ricorso in Commissione Tributaria, in Cassazione, davanti al TAR del Lazio e al Consiglio di Stato. Nessuna pronuncia nel merito è stata ad oggi emessa dai giudici aditi. L'ultima pronuncia è stata depositata in data 10 giugno 2013 dal TAR del Lazio.

Con riferimento al ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano, quest'ultima nell'udienza del 26 aprile 2012 ha ritenuto di declinare la decisione di merito, emettendo un'ordinanza con la quale ha dichiarato la litispendenza tra questa causa e quella proposta davanti al Giudice Amministrativo. Prelios SGR ha presentato, quindi, regolamento di competenza alla Corte di Cassazione per stabilire definitivamente la competenza e ha proposto appello dinanzi alla Commissione Tributaria Regionale.

La Suprema Corte ha decretato l'illegittimità delle ordinanze disposte dalla Commissione Tributaria Provinciale stabilendo che la giurisdizione sulla controversia appartiene al giudice tributario.

In data 11 luglio 2013 si è tenuta udienza innanzi alla Commissione Tributaria Regionale presso cui era stato tempestivamente notificato appello avverso la pronuncia di litispendenza.

La Commissione Tributaria Regionale, nella pubblica udienza dell'11 luglio 2013, ha deciso nel merito la vertenza, accogliendo tutte le eccezioni di Prelios SGR e decretando l'annullamento di tutti i provvedimenti di attribuzione del codice fiscale ai nove Fondi.

In data 17 marzo 2014 sono stati notificati ricorsi in Cassazione proposti dall'Avvocatura generale dello Stato in rappresentanza dell'Agenzia delle Entrate avverso le decisioni con cui la Commissione tributaria regionale della Lombardia aveva annullato i provvedimenti di attribuzione del codice fiscale nei confronti dei Fondi.

Infine si precisa che allo stato sono pendenti presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, istanze di autotutela presentate nel corso del 2013 al fine di ottenere la rinuncia totale all'imposizione a carico dei succitati Fondi in dipendenza dei PVC elevati dalla Guardia di finanza in data 24 gennaio 2013.

Relativamente al portafoglio DGAG in Germania sono in corso verifiche fiscali su specifiche tematiche, la maggior parte delle quali oggetto di analisi in sede di acquisizione del portafoglio, e pertanto coperte da garanzie da parte degli originari venditori.

8.2.6. Rischi connessi a svalutazioni del patrimonio immobiliare del Gruppo

Nonostante le svalutazioni relative agli immobili operate dal Gruppo fino ad ora, non si può escludere che il persistere di una significativa debolezza del mercato immobiliare, come il verificarsi di altri eventi negativi che dovessero interessare i portafogli immobiliari posseduti dal Gruppo Prelios (quali, ad esempio un calo dei possibili valori di realizzo, un rallentamento delle vendite, un ulteriore peggioramento delle condizioni dei mercati di riferimento ovvero una riduzione dei proventi generati dai canoni di locazione) possano comportare una diminuzione del valore di mercato del patrimonio immobiliare del Gruppo, con conseguenti effettivi negativi sulla situazione economica e patrimoniale del Gruppo.

Inoltre, in considerazione del fatto che Prelios investe per mezzo di partecipazioni di minoranza qualificata e che, quindi, non governa le strategie dei vari investimenti in via esclusiva, non si può escludere che le strategie e le scelte operative, in quanto condizionate dai *partner*, possano comportare impatti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

In aggiunta a quanto precede, si segnala che il valore dei patrimoni immobiliari di proprietà delle società di cui il Gruppo detiene quote di minoranza qualificata è rilevante ai fini dei *covenant* finanziari presenti all'interno dei contratti di finanziamento di cui tali società sono parte. Il mancato rispetto di tali *covenant* finanziari potrebbe dare diritto alle banche finanziatrici di richiedere il rimborso anticipato del debito da parte delle società che potrebbero non avere liquidità sufficiente e procedere quindi alla liquidazione del proprio patrimonio immobiliare in tempi rapidi e a valori inferiori rispetto al valore di mercato.

Con riferimento ai portafogli di *Non Performing Loans*, non si possono escludere ulteriori svalutazioni, dovute principalmente ad un eventuale ulteriore allungamento dei tempi di recupero dei crediti.

8.2.7. Rischio legato alla concentrazione dei conduttori

Eventuali inadempimenti da parte dei conduttori influenzerebbero negativamente i risultati economici, finanziari e patrimoniali delle iniziative partecipate da Prelios e conseguentemente i risultati del Gruppo Prelios, anche avuto riguardo del fatto che i proventi derivanti dai canoni di locazione costituiscono (i) la principale fonte di cassa per il pagamento degli interessi previsti nei vari contratti di finanziamento e (ii) una delle principali garanzie rilasciate in favore delle banche finanziatrici dei fondi immobiliari e delle iniziative a cui partecipa il Gruppo.

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.

Karstadt, tenant storico del portafoglio Highstreet (12% quota Prelios), sta attualmente attraversando una situazione di tensione finanziaria. La società ha già sofferto nel 2009 una crisi finanziaria superata attraverso un cambio di proprietà e un processo di ristrutturazione del gruppo che ha portato a negoziare una riduzione dei canoni di locazione.

Un'eventuale nuova crisi finanziaria di Karstadt potrebbe portare al mancato pagamento dei canoni e/o alla liberazione degli immobili, con impatto sui prezzi di vendita degli stessi e sulle tempistiche del piano di dismissione previsto nel *Business Plan*. Inoltre, essendo Prelios Deutschland fornitore di servizi immobiliari a Highstreet, un'eventuale tensione di liquidità porterebbe anche al mancato pagamento dei servizi da parte di Karstadt.

8.2.8. Rischi connessi alla partecipazione a iniziative di investimento con quote di minoranza qualificata

Le società appartenenti al Gruppo Prelios erogano nei confronti delle iniziative in cui vengono effettuati gli investimenti una serie di servizi (*asset management, property & project management, agency, etc.*).

Di conseguenza, eventi negativi che si verificano in relazione a tali iniziative, potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo essenzialmente per quanto riguarda: (i) la propria quota partecipativa nell'iniziativa interessata, (ii) il valore della stessa, (iii) la possibilità di ottenere il rimborso dei crediti per finanziamenti soci con relativi interessi, (iv) il pagamento dei crediti commerciali maturati per i servizi prestati (che in alcuni casi sono stati oggetto di postergazione/subordinazione all'adempimento di altri debiti delle società clienti), (v) il risultato da partecipazioni, e (vi) le possibili riduzioni dei proventi dall'attività di prestazione di servizi immobiliari specialistici, anche a fronte della mancata riconferma dei mandati di gestione a seguito della strategia di uscita dagli investimenti.

In aggiunta a quanto precede, non si può escludere che le banche finanziatrici – ove dovessero verificarsi inadempimenti da parte delle società nel rimborso dei finanziamenti a loro concessi – possano esperire eventuali azioni giudiziarie (non essendo previste specifiche clausole contrattuali aventi tale contenuto nei contratti di finanziamento) nei confronti dei soci – e, quindi, anche nei confronti del Gruppo per la propria quota di minoranza qualificata – azioni volte a richiedere la restituzione di eventuali somme percepite dai soci a titolo di rimborso di finanziamento soci e/o di capitale ovvero di distribuzioni (c.d. azioni di *clowback*), con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Infine, la strategia di uscita dagli investimenti potrebbe portare alla mancata riconferma dei mandati di gestione con possibili riduzioni dei proventi dall'attività di prestazione di servizi immobiliari specialistici.

8.2.9. Rischi connessi alla struttura di *corporate governance* dei veicoli di investimento

La Società ha concluso accordi parasociali con gli altri soci dei veicoli societari utilizzati per la realizzazione dei vari investimenti per regolare la *corporate governance* degli stessi. Sebbene siano previsti meccanismi (quali reciproche opzioni di acquisto e/o vendita) volti a risolvere eventuali controversie tra i partecipanti a tali accordi parasociali, anche in merito alla gestione o a situazioni di stallo decisionale, non è possibile escludere (i) che il verificarsi di tali eventi comporti limitazioni, anche significative, per i veicoli di investimento nello svolgimento della rispettiva attività e per la Società nel perseguimento dei propri obiettivi di investimento e (ii) che i patti parasociali esistenti non disciplinino tutte le possibili vertenze che potrebbero sorgere fra *partner* nell'ambito delle diverse iniziative con la conseguenza che il mancato accordo fra soci potrebbe far sorgere complessi contenziosi di carattere internazionale il cui esito è, per la natura stessa di un contenzioso, aleatorio.

In aggiunta a quanto sopra si potrebbero verificare disallineamenti fra i soci nel sostegno economico, anche ordinario, delle iniziative; in tali casi possono verificarsi rischi di liquidità delle società partecipate, nonché rischi legati alle *performance* previste a piano.

Tali fattispecie potrebbero avere ripercussioni negative sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

8.3. Fattori di rischio relativi al settore in cui opera il Gruppo

8.3.1. Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare

La crisi del mercato, in generale, potrebbe avere riflessi sulla capacità dei conduttori di sostenere gli oneri di locazione ovvero potrebbe comportare un aumento della vacancy degli immobili. I conduttori infatti potrebbero, in virtù della contrazione delle proprie attività, (i) richiedere diminuzioni dei canoni di locazione ovvero (ii) decidere di – o essere obbligati a – recedere dai contratti di locazione. In aggiunta a quanto precede, l'attuale scenario contingente potrebbe causare difficoltà al pagamento dei canoni di locazione, generando ritardi nei pagamenti e/o insoluti con conseguenti aggravii per la proprietà. In ultimo si segnala che lo scenario macro economico potrebbe costituire un deterrente per potenziali clienti interessati ad assumere in locazione nuovi spazi, con ciò aumentando i tempi per ri-locare immobili lasciati sfitti ovvero per sottoscrivere nuovi contratti.

Con riferimento ai portafogli di *Non Performing Loans* non si possono escludere ulteriori svalutazioni, dovute principalmente ad un eventuale ulteriore allungamento dei tempi di recupero dei crediti; ciò sia in caso di recupero giudiziale - dove è in continuo aumento il numero di aste deserte - sia in caso di recupero stragiudiziale - dove la scarsità di liquidità, anche dovuta alla difficoltà di reperimento di nuovi finanziamenti - impedisce la conclusione di accordi bonari.

8.3.2. Rischi connessi ai procedimenti di gara indetti dalle Pubbliche Amministrazioni

Una parte dei servizi erogati dal Gruppo Prelios è prestata e può essere prestata nei confronti di Pubbliche Amministrazioni e/o Enti Pubblici, attraverso la partecipazione a procedure ad evidenza pubblica, sia singolarmente che in raggruppamenti temporanei di imprese all'uopo costituiti

Le citate procedure ad evidenza pubblica sono caratterizzate, come noto, da una costante alea di incertezza, in ragione, da un lato, della sempre crescente competitività degli operatori di settore, nonché, dal ricorso sempre maggiore, da parte dei concorrenti esclusi ovvero non aggiudicatari ad azioni di contestazione di legittimità della procedura ed annullamento dell'aggiudicazione.

Tali circostanze potrebbero influire sulle capacità per le società del Gruppo Prelios di poter pianificare gli obiettivi dei rispettivi piani industriali.

Inoltre, i rapporti con la Pubblica Amministrazione e, in particolare, eventuali comportamenti in violazione della normativa applicabile possono far emergere situazioni rilevanti quali reati presupposto ai fini dell'applicazione del D.Lgs. n. 231/2001, concernente la responsabilità amministrativa delle persone giuridiche. Si evidenzia peraltro che le società del Gruppo eventualmente interessate hanno tutte adottato un Modello Organizzativo 231 conforme alla normativa applicabile.

8.3.3. Rischi correlati alla concentrazione delle attività in Italia e Germania e Polonia

Il Gruppo Prelios svolge la propria attività principalmente nei mercati italiano, tedesco e, in misura minore, in quello polacco. In tali ambiti, le attività si concentrano, essenzialmente, in iniziative con patrimoni immobiliari a reddito detenuti da fondi immobiliari e da veicoli societari cui Prelios e società del Gruppo partecipano con quote di minoranza qualificata, nonché in investimenti in patrimoni essenzialmente di trading. I risultati di tali iniziative potrebbero essere negativamente influenzati da un peggioramento del ciclo economico di tali Paesi.

8.3.4. 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 il Gruppo 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) anche partecipati del settore *Real Estate* che, in relazione al contesto di mercato, negli ultimi esercizi, hanno manifestato delle sofferenze che hanno avuto, e potrebbero avere, impatto sulla valutazione di recuperabilità dei crediti del Gruppo.

8.3.5. Rischi connessi alle risorse umane

Il Gruppo è esposto al rischio di perdita di risorse chiave, che potrebbe determinare maggiori difficoltà nel perseguimento degli obiettivi ed un conseguente impatto negativo sui risultati futuri. Tale rischio è più significativo considerata la tipologia di *business* del Gruppo Prelios – rivolta prevalentemente e sempre in maggior misura all’attività di gestione ed erogazione di servizi secondo il modello della *pure management company* – che fonda gran parte delle sue prospettive di successo sulla qualità, competenza e capacità delle risorse umane.

Per far fronte a tale rischio, il Gruppo prevede - tra l’altro - l’adozione di adeguati sistemi incentivazione, in coerenza con la Politica in materia di remunerazione della Società.

D’altro canto, l’efficacia di eventuali azioni di ristrutturazione che comportino riduzioni degli organici – necessarie in un quadro di razionalizzazione ed ottimizzazione dell’organizzazione e del personale dedicato alle diverse funzioni, in coerenza con le mutate esigenze del Gruppo – potrebbe essere limitata da vincoli legislativi e sindacali esistenti nei paesi in cui il Gruppo opera, limitando il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

8.3.6. Rischio relativo alla realizzazione opere in appalto

Con riferimento ai contratti di appalto, le società del Gruppo Prelios che operano in tale settore sono soggette ai rischi tipici connessi a tali attività: (i) rischi connessi alla necessità di ripristinare vizi derivanti da malfunzionamenti e/o difformità delle opere eseguite, (ii) rischi connessi al mancato rispetto delle tempistiche previste con conseguente applicazione di penali e (iii) rischio connesso al mancato pagamento dei lavori in corso d’opera.

Il modello di *business* applicato dal Gruppo Prelios in tale settore prevede, normalmente, l’esecuzione di tali lavori non in proprio, bensì per mezzo di sub appaltatori qualificati che, pertanto, dovrebbero essere in grado di fare fronte ai rischi di cui ai punti (i) e (ii). Tuttavia, le società del Gruppo Prelios sarebbero, in virtù della normativa applicabile, comunque responsabili nei confronti del committente in via diretta potendo agire nei confronti del sub appaltatore solamente in regresso, dal momento che, nella maggior parte dei casi, il titolare del rapporto contrattuale è fra il cliente finale e le società del Gruppo Prelios.

Un’eventuale inadempimento, quindi, del sub appaltatore potrebbe comportare il fatto che le società del Gruppo Prelios titolari del rapporto di appalto siano chiamate a dover anticipare le somme richieste a titolo di indennizzo con conseguenti rischi circa la recuperabilità di tali importi.

8.3.7. Altri rischi

Nell'ambito dell'ormai noto processo di dismissione degli attivi (patrimoniali) compatibilmente con l'attuale orizzonte temporale di vita residua dei Fondi Tecla ed Olinda, tenuto conto del perdurare di una ridotta capacità di assorbimento del mercato e dell'assenza di segnali di ripresa nel breve periodo, Prelios SGR ha valutato, con il supporto di autorevoli consulenti, la percorribilità della modifica della durata dei Fondi e dei relativi regolamenti di gestione, anche nella prospettiva di un aumento della capacità di assorbimento dei rispettivi mercati nei prossimi anni. Tale percorso, analizzato sotto il profilo del razionale immobiliare in un'ottica di massima tutela del valore nell'interesse dei partecipanti e dei creditori dei Fondi, è tuttora oggetto di confronto con le Istituzioni. Seppur rimanga l'aspettativa di una soluzione atta a consentire una gestione ordinata ed equilibrata dei Fondi, qualora la stessa non si realizzasse nei prossimi mesi, tale circostanza rappresenterebbe una significativa incertezza sulla capacità dei Fondi di procedere ad una ordinata dismissione del patrimonio immobiliare, con impatti negativi anche in termini di valori di realizzo. La Società, in conseguenza dei riscontri che otterrà sulle tematiche di cui sopra, provvederà alle più opportune valutazioni strategiche e immobiliari nella gestione dei Fondi Tecla e Olinda;

9. EVENTI SUCCESSIVI

- In data 12 febbraio 2014 la società Solaia RE S.à.r.l., *joint venture* partecipata al 60% da un fondo gestito da Deutsche Asset & Wealth Management Real Estate (Gruppo Deutsche Bank) e al 40% da Prelios S.p.A., ha raggiunto un accordo con la società Buwog, controllata integralmente dal Gruppo austriaco Immofinanz, per la cessione delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco meglio conosciuto come DGAG. E' connesso all'operazione, promossa e definita dal *partner* di maggioranza Deutsche Asset & Wealth Management Real Estate (Gruppo Deutsche Bank), il trasferimento della piattaforma di Prelios Deutschland (società controllata al 100% da Prelios S.p.A.) che fornisce servizi tecnici ed amministrativi al suddetto portafoglio residenziale. L'operazione si inquadra nell'ambito del processo di implementazione del nuovo modello di *business* varato nel 2013, che vede Prelios come gestore di un portafoglio di servizi immobiliari integrati, focalizzando le proprie risorse umane e finanziarie sui segmenti a maggior valore aggiunto del mercato europeo del *real estate*. Con tale operazione il Gruppo Prelios focalizza ulteriormente la propria presenza operativa in Germania nel segmento "premium", ad alto valore aggiunto, degli *shopping centers* e dell'*highstreet retailing*. Il *closing* dell'operazione è atteso entro il mese di giugno 2014; gli effetti della transazione sono riflessi nel bilancio 2013 come *Discontinued Operations*.

- Guidelines 2014-2016
 Il 9 aprile 2014 il Consiglio di Amministrazione ha approvato le Guidelines del Gruppo per il periodo 2014-2016, in considerazione delle seguenti motivazioni:
 - registrazione, al 31 dicembre 2013, di risultati non in linea con quanto previsto dal Piano – da considerarsi sostanzialmente superato – principalmente a causa del (i) perdurare della situazione di crisi del mercato e (ii) del differimento nell'avvio della strategia di sviluppo dovuta al ritardo dell'Operazione Straordinaria;
 - mancato conseguimento di nuovi mandati di gestione NPL in misura tale da compensare la prevista risoluzione dei mandati di gestione dei veicoli di cartolarizzazione di Crédit Agricole gestiti da Prelios Credit Servicing S.p.A., concordata al fine di riacquistare autonomia strategica ed operativa;
 - necessaria cessione della piattaforma di servizi residenziali in Germania, contestualmente alla vendita del portafoglio immobiliare DGAG (detenuto da Prelios con una quota di minoranza);
 - persistente congiuntura negativa di mercato, che non ha ancora consentito il recupero di valore per gli "investimenti" nel medio termine;
 - necessità, quindi, di riallineare i valori e i tempi di realizzo su alcuni asset rispetto a quanto previsto a Piano;
 - *performance* delle società di servizi inferiore alle attese, considerata non recuperabile nel breve termine.

Le Guidelines – sviluppate in un'ottica *stand alone* e senza considerare, quindi, gli effetti derivanti dalla stipula di eventuali accordi societari o commerciali di natura straordinaria – individuano, innanzitutto, anche a seguito di un'approfondita analisi del contesto di mercato di riferimento e del relativo posizionamento di Prelios, le principali linee strategiche per la crescita del Gruppo Prelios:

- prosecuzione del processo di razionalizzazione dei costi della Capogruppo Prelios S.p.A., con maggiore autonomia per le società operative e cessione del portafoglio investimenti;
- consolidamento del posizionamento di mercato per ogni società operativa della piattaforma servizi con una forte focalizzazione su tre segmenti di attività: *asset management*, servizi immobiliari e *non performing loans*;
- consolidamento del ruolo di *partner* di riferimento per investitori istituzionali italiani ed esteri facendo leva sul *know how* e il *network* di servizi offerto dalla piattaforma integrata;
- impiego di un *brand* riconosciuto sul mercato in Italia e all'estero e focalizzazione sui mercati italiano e tedesco.

Le Guidelines 2014 - 2016 evidenziano tuttavia il conseguimento di nuove perdite, che il Gruppo stima a prescindere dalle ulteriori eventuali svalutazioni immobiliari che dovessero essere indotte dal mercato, ed un assorbimento di cassa che, in assenza di azioni correttive, non sarebbe sostenibile per il Gruppo.

Sono pertanto iniziati nei primi mesi del 2014 e sono in corso avanzati contatti con i principali Finanziatori nonché azionisti volti a mettere in atto iniziative di differimento degli impegni finanziari di breve termine al fine di mantenere il fabbisogno entro limiti sostenibili per il periodo necessario alla definizione con gli stessi della modalità di adeguamento della struttura finanziaria di medio termine alle previsioni evidenziate dalla Guidelines.

Infatti, la realizzazione degli obiettivi di riequilibrio finanziario e recupero della profittabilità richiede un adeguato periodo di consolidamento della gestione industriale del Gruppo, che non consente – allo stato e in assenza di ulteriori iniziative ed azioni, in particolare sotto il profilo della razionalizzazione dei costi e dell'ulteriore incremento dell'attività di *business development*, oltre che alle già citate azioni di revisione degli impegni finanziari – di prevedere risultati economici positivi e la copertura del fabbisogno di cassa nel triennio oggetto di previsione.

Nei primi mesi del 2014, in coerenza con il predetto orientamento strategico e al fine di rilanciare le prospettive di sviluppo industriale anche per linee esterne, la Società ha avviato, con l'ausilio dei propri *advisor*, iniziative finalizzate ad attuare possibili *partnership* industriali. In particolare, come già comunicato al mercato, sono stati intrapresi contatti con il noto Fondo internazionale di *private equity* Fortress Investment Group Ltd, azionista di controllo delle società Torre SGR S.p.A. e Italfondario S.p.A., attive rispettivamente nel settore della gestione di fondi comuni di investimento immobiliare e dei *non performing loans*, allo scopo di valutare la fattibilità

e l'interesse circa possibili integrazioni con il Gruppo Prelios, in particolare nei settori della gestione di patrimoni immobiliari e dei *non performing loans*.

A seguito delle attività e dello scambio di informazioni finora svolte e delle relative negoziazioni, ad oggi, si è pervenuti alla condivisione di un *Memorandum of Understanding* tra Prelios e Fortress che conferma il reciproco interesse a proseguire nella valutazione delle possibili integrazioni, con modalità e quote di rispettiva partecipazione nei due settori di *business* da definire.

Le preliminari intese raggiunte riguardano, in particolare, le prossime attività da svolgere, la relativa tempistica e la struttura dell'operazione, che prevedrebbe - ad oggi - l'ipotesi di integrazione, rispettivamente, tra Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e Torre SGR S.p.A. (operanti nel settore della gestione di patrimoni immobiliari) e tra Prelios Credit Servicing S.p.A. e Italfondario S.p.A., (operanti nel settore dei *non performing loans*). Nell'ambito delle successive fasi negoziali, saranno opportunamente approfonditi - oltre al tema dei concambi tra le rispettive società di gestione del risparmio e dei *non performing loans* e quelli tipici relativi alle pattuizioni parasociali ed alla *governance* - anche ulteriori aspetti, ritenuti significativi per valutare il prosieguo delle valutazioni, riguardanti in particolare: (i) razionale e finalità industriali dell'integrazione per la definizione del *business plan* delle *combined entities* e individuazione delle relative sinergie; (ii) ruoli di Prelios e Fortress nel contesto dell'integrazione; (iii) ulteriori contributi potenzialmente apportabili da Prelios e Fortress per lo sviluppo della partnership e, in particolare, analisi di possibili sinergie con altre società di servizi del Gruppo Prelios.

L'evoluzione dell'operazione sarà resa nota al mercato, nel rispetto delle tempistiche e modalità previste dalla normativa applicabile.

10. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Come noto, lo scenario macroeconomico di riferimento è ancora caratterizzato da significative incertezze anche riguardo alle prospettive di crescita dell'economia in generale. Il perdurare della crisi, seppur in un contesto che manifesta i primi - seppur timidi - segnali di una possibile ripresa, si riflette nel settore immobiliare che evidenzia una persistente debolezza del mercato e ancora costi finanziari elevati.

In questo difficile contesto, Prelios - nel confermare l'obiettivo strategico di riposizionamento in "*pure management company*" - ha individuato e sta attuando una serie di iniziative come meglio evidenziato nel paragrafo dedicato.

Gli amministratori evidenziano al paragrafo 6.2 delle Note esplicative le incertezze tali da determinare dubbi significativi sulla capacità del Gruppo ad operare in continuità aziendale; rilevano, oltre agli ulteriori interventi ed iniziative già individuati - sulla base dei rapporti intercorsi - la disponibilità da parte dei principali Finanziatori nonché azionisti a far fronte al fabbisogno finanziario della Società mediante operazioni che supportino l'attuale struttura finanziaria, in modo da consentire al Gruppo Prelios di operare in una situazione di continuità aziendale. È infatti previsto che, a partire dal terzo trimestre 2014, si possa generare un fabbisogno di cassa, comunque da verificarsi all'esito delle annunciate operazioni di mitigazione.

È su tali basi, pertanto, che è stato adottato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2013.

Dal punto di vista gestionale, anche il 2014 si configura come un anno di transizione, ove il *management* sarà focalizzato sulle azioni necessarie al raggiungimento degli obiettivi definiti nelle Guidelines e successivamente nel nuovo Piano Industriale, consolidando lo sviluppo del *business*, in particolare quello dei servizi, in coerenza con la strategia di trasformazione del Gruppo in puro gestore, parallelamente alla definizione con i Finanziatori delle modalità di riconduzione della struttura patrimoniale e finanziaria entro limiti di sostenibilità e di adeguatezza a supportare le esigenze del Gruppo.

Gli amministratori evidenziano, peraltro, le incertezze naturalmente connesse all'evoluzione della gestione, anche tenuto conto del contesto di mercato di riferimento.

11.RELAZIONE ANNUALE 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

L'assemblea straordinaria, tenutasi in data 8 maggio 2013, ha deliberato:

- 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 è ridotto a Euro 4.881.622,50, senza annullamento di azioni;
- di raggruppare le azioni ordinarie secondo il rapporto di una nuova azione ordinaria, priva di valore nominale, godimento regolare, ogni dieci azioni ordinarie possedute, previo annullamento, anche per la quadratura complessiva dell'operazione di raggruppamento, di n. 1.171.777 azioni ordinarie detenute dalla Società, senza riduzione del capitale sociale;
- di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in via inscindibile, per un importo complessivo di Euro 70.005.789,37 riservato a Fenice S.r.l. – società 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, prive di diritti di voto e non destinate alla quotazione (l' "Aumento di Capitale Riservato");
- 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, godimento regolare e caratteristiche identiche a quelle delle azioni in circolazione al momento della loro emissione (l' "Aumento di Capitale in Opzione");
- 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;
- di modificare gli articoli 5 e 6 dello Statuto Sociale introducendo un nuovo articolo 6-*bis*.

L'Aumento di Capitale Riservato e l'Aumento di Capitale in Opzione sono stati integralmente sottoscritti e, ai sensi dell'art. 2444 del cod. civ., in data 26 agosto 2013, è stata depositata presso il competente registro delle imprese l'attestazione dell'avvenuta esecuzione, unitamente allo Statuto Sociale aggiornato.

In esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 10 giugno 2013, che ha esercitato la richiamata facoltà conferita dall'Assemblea Straordinaria dell'8 maggio 2013 ai sensi dell'art. 2420-ter, comma 2, cod. civ., sono state emesse, in data 26 agosto 2013, n. 233.534 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., per un ammontare pari a nominali Euro 233.534.000,00,

con conseguente aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione, in via scindibile, per massimi Euro 258.401.789,44 , da attuarsi mediante emissione, entro il termine ultimo del 31 marzo 2023, di massime n. 434.069.863 azioni ordinarie e massime n. 125.446.190 azioni di categoria B, azioni prive del valore nominale, godimento regolare, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione alla data di emissione.

12.2. Azioni proprie

L'assemblea dell'8 maggio 2013 ha deliberato il raggruppamento delle azioni ordinarie nel rapporto di 1 azione ordinaria per ogni 10 azioni ordinarie possedute, previo annullamento di n. 1.171.777 azioni ordinarie possedute dalla Società senza riduzione del capitale sociale.

Al 31 dicembre 2013 la Società detiene in portafoglio n. 1.788 azioni proprie, su un totale di n. 394.793.383,azioni come risultanti dopo l'operazione di raggruppamento delle azioni ordinarie Prelios, previo annullamento parziale delle stesse.

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. In ultimo tale facoltà è stata rinnovata in data 14 giugno 2013 per il triennio 2013-2015, salvo interruzione anticipata causa perdita del controllo della consolidata o esercizio sociale non coincidente con la consolidante.

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, quando spettante 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.

12.4. Liquidazione IVA di Gruppo

Per il periodo d'imposta 2013 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.

12.5. 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, la società si è avvalsa 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 2013 Prelios S.p.A. ha registrato una perdita netta pari a 299,8 milioni di euro, a fronte di una perdita netta di 214,0 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)	DICEMBRE 2013	DICEMBRE 2012
Totale ricavi operativi	13,0	17,6
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	(202,5)	(186,9)
Gestione finanziaria	21,1	(34,9)
Risultato derivante da attività/passività destinate ad essere cedute	(115,8)	1,8
Risultato netto	(299,8)	(214,0)

A seguito della cessione a terzi delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco DGAG (Deutsche Grundvermögen GmbH) e del trasferimento della piattaforma di Prelios Deutschland GmbH per la parte che fornisce i servizi tecnici ed amministrativi al suddetto portafoglio residenziale, in conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5), si è provveduto a distinguere i proventi e gli oneri derivanti da attività e passività oggetto di “*discontinued operations*” dal risultato economico connesso all'usuale attività di impresa. Tali proventi e oneri, il cui valore netto al 31 dicembre 2013 è negativo per 115,8 milioni di euro, sono esposti alla voce “Risultato derivante da attività/passività destinate ad essere cedute” e includono:

- (i) Un valore negativo per 116,8 milioni di euro, derivante dalle perdite di valore registrate sulle partecipazioni nelle società cui fa capo l'investimento nel portafoglio DGAG e la porzione della piattaforma di servizi ad esso dedicata e sui finanziamenti erogati per conto della controllata Prelios Netherland B.V. nei confronti di tali società;
- (ii) Un valore positivo per 1,0 milione di euro, relativo ai proventi finanziari derivanti dal credito verso la controllata Prelios Netherlands B.V. destinato a finanziamento del Gruppo DGAG, che sarà rimborsato al perfezionamento dell'operazione.

Al 31 dicembre 2012 la voce era interamente riferita ai proventi finanziari verso Prelios Netherlands B.V., rilevati sui finanziamenti destinati a DGAG.

I ricavi operativi ammontano a 13,0 milioni di euro, a fronte di 17,6 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 *fee* di *asset management*, parzialmente retrocesse a società controllate.

Il decremento rispetto al periodo precedente è principalmente relativo, per 3,2 milioni di euro, alle *fee* per i servizi di staff prestati alle controllate; tale riduzione è in gran parte dovuta al trasferimento a partire dal 1° luglio di buona parte delle funzioni di staff (quali acquisti, tesoreria, *information technology*, *human resources*) dalla *holding* alla società Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A., che svolge quindi le attività nei confronti delle altre società del Gruppo, inclusa Prelios S.p.A.. Alla riduzione dei ricavi operativi ha contribuito anche il

minor recupero dei costi delle sedi verso le controllate, passato da un totale di 3,0 milioni di euro nel 2012 ad un totale di circa 2,1 milioni di euro nel 2013, a seguito del minor costo sostenuto da Prelios S.p.A. per le sedi di Milano e Roma.

Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni è negativo per 202,5 milioni di euro rispetto ad un valore negativo per 186,9 milioni di euro del 2012. Il decremento è dovuto principalmente alla quasi totale assenza di dividendi distribuiti dalle partecipate, 0,1 milioni di euro al 31 dicembre 2013 a dispetto dei 40,2 milioni di euro nel 2012, parzialmente compensata dalla riduzione delle perdite di valore su partecipazioni (che, al netto delle svalutazioni incluse nella voce “Risultato derivante da attività destinate ad essere cedute”, passano dai 199,8 milioni di euro registrati nel 2012 ai 174,3 milioni di euro del 2013).

La gestione finanziaria, al netto dei proventi finanziari inclusi nel “Risultato derivante da attività destinate ad essere cedute”, risulta positiva per 21,1 milioni di euro, rispetto ad un valore negativo per 34,9 milioni di euro del precedente esercizio. La voce beneficia dell’effetto positivo connesso alla rimodulazione dell’indebitamento finanziario di Prelios S.p.A., che ha avuto efficacia a partire dal 1° gennaio 2013 e che ha comportato la modifica del finanziamento *Corporate* nelle nuove linee di debito *Super Senior*, *Senior* e *Convertendo* iscritte inizialmente al loro *fair value*, calcolato secondo le metodologie valutative ritenute appropriate rispetto alle caratteristiche di ciascuna componente del nuovo debito, che risulta in un importo inferiore al valore nominale delle stesse per 39,9 milioni di euro nonché la riduzione degli oneri finanziari a carico di Prelios S.p.A., riconducibile sia al minor importo totale del debito a seguito della conversione in capitale sociale di una parte (69,6 milioni di euro) del debito in essere al 31 dicembre 2012, sia al contenuto tasso d’interesse (1%) applicato alla porzione di finanziamento denominata “Convertendo”.

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

<u>(in milioni di euro)</u>	DICEMBRE 2013	DICEMBRE 2013 RIDETERMINATO *	DICEMBRE 2012
Immobilizzazioni	306,1	306,1	568,0
<i>di cui partecipazioni</i>	<i>109,8</i>	<i>109,8</i>	<i>305,9</i>
Capitale circolante netto	(16,3)	(16,3)	(8,9)
Attività destinate ad essere cedute	26,0	26,0	0,0
Capitale netto Investito	315,8	315,8	559,1
Patrimonio netto	(113,0)	122,9	4,6
Fondi	11,1	11,1	12,3
Posizione finanziaria netta	417,7	181,8	542,2
Totale e copertura del CNI	315,8	315,8	559,1

* La situazione rideterminata al 31 dicembre 2013 tiene già conto dell’integrale utilizzo del prestito obbligazionario convertendo, inclusivo degli interessi maturati al 31 dicembre 2013, ad incremento del patrimonio netto.

Il capitale netto investito ammonta a 315,8 milioni di euro a fronte di 559,1 milioni di euro del 31 dicembre 2012. Il decremento è prevalentemente riconducibile alla contrazione del valore delle partecipazioni (per 188,9 milioni di euro) e alla riduzione del valore dei finanziamenti concessi a società del Gruppo (per 44,6 milioni di euro). La voce “Attività destinate ad essere cedute” include le attività afferenti il portafoglio residenziale tedesco DGAG, in dettaglio: (i) per

18,8 milioni di euro, la quota del finanziamento vantato verso la controllata Prelios Netherlands B.V. e da questa destinata a finanziamento delle *joint venture* cui fa capo il portafoglio DGAG, che si prevede sarà rimborsata a Prelios S.p.A. a conclusione dell'operazione; (ii) per 4,4 milioni di euro, il valore della partecipazione detenuta nella *joint venture* Solaia RE S.à r.l.; (iii) per 2,8 milioni di euro, il valore delle partecipazioni minoritarie detenute in alcune società tedesche che fanno capo a Solaia RE S.à r.l..

Il capitale circolante netto passa da un valore negativo per 8,9 milioni di euro del 31 dicembre 2012 ad un valore negativo per 16,3 milioni di euro al 31 dicembre 2013; la voce ha subito nell'esercizio l'effetto negativo dato dall'incremento dei debiti commerciali, che passano da un totale di 14,5 milioni di euro al 31 dicembre 2012 a un totale di 20,0 milioni di euro, e che includono, al 31 dicembre 2013, costi sostenuti a fronte dell'operazione di aumento del capitale sociale non ancora pagati per circa 2,7 milioni di euro. Si rileva inoltre un decremento dei crediti tributari sia verso le controllate per consolidato fiscale (riduzione di circa 3,2 milioni di euro rispetto al 2012) sia verso l'erario (riduzione di circa 1,9 milioni di euro rispetto a dicembre 2012, riconducibile agli utilizzi effettuati in compensazione con versamenti dovuti all'erario). Queste variazioni negative sono parzialmente compensate dall'azzeramento del valore degli strumenti derivati a seguito della chiusura dei contratti, che al 31 dicembre 2012 avevano valore negativo per circa 2,5 milioni di euro.

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2013 risulta negativo per 113 milioni di euro rispetto al valore positivo per 4,6 milioni al 31 dicembre 2012; tale variazione è principalmente attribuibile al risultato di esercizio negativo per 299,8 milioni di euro ed all'effetto positivo dell'operazione di aumento di capitale per complessivi 185,0 milioni di euro.

Tale circostanza dà pertanto luogo alla conversione automatica dell'intero prestito obbligazionario a conversione obbligatoria iscritto a bilancio al 31 dicembre 2013 per un importo di 235,9 milioni di euro. Ad esito di tale conversione la perdita risultante sarebbe tale da non determinare la situazione dell'art. 2447 cc bensì quella del primo comma dell'art. 2446 del codice civile. Per maggiori dettagli si rimanda alla convocazione dell'assemblea per gli opportuni provvedimenti.

Nella situazione rideterminata al 31 dicembre 2013 il patrimonio netto, già considerando la conversione del debito obbligazionario convertendo, risulta pari a 122,9 milioni di euro.

Il decremento dei fondi appostati in bilancio è riconducibile principalmente agli utilizzi dei fondi di ristrutturazione effettuati nel corso dell'anno, nonché al rilascio di alcuni fondi accantonati negli esercizi precedenti a fronte di vertenze o garanzie prestate.

La Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2013 risulta a debito per 417,7 milioni di euro, a fronte di un valore negativo di 542,2 milioni di euro a fine 2012. L'effetto positivo deriva principalmente dalla rimodulazione del debito finanziario sottoscritta da Prelios S.p.A. con i propri finanziatori nell'ambito dell'operazione straordinaria di ricapitalizzazione. A seguito dell'operazione, i finanziamenti in essere al 31 dicembre 2012 con il *pool* di banche *Club Deal* e con Pirelli & C. S.p.A., per un importo totale di 561,0 milioni di euro sono stati in parte convertiti in capitale sociale (per 69,6 milioni di euro), in parte rimborsati (per 7,9 milioni di euro) e per la restante parte sostituiti dal prestito obbligazionario Convertendo (per totali 233,5

milioni di euro, di cui 148,4 milioni sottoscritti da Pirelli & C. S.p.A.) e dai nuovi finanziamenti bancari Senior (200 milioni di euro) e Super Senior (50 milioni di euro).

Risorse umane

Al 31 dicembre 2013 gli organici di Prelios S.p.A. ammontano a 63 unità, a fronte di 105 unità al 31 dicembre 2012. L'organico è costituito da n. 16 dirigenti, n. 14 quadri, n. 32 impiegati e n. 1 operaio.

La variazione rispetto al precedente esercizio è in buona parte riconducibile al trasferimento di personale verso altre società del Gruppo, in particolare verso le controllate Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A. e Prelios Integra S.p.A..

14.ALLEGATI

ALLEGATO A - No-GAAP Measures

Le No-GAAP Measures utilizzate sono le seguenti:

- **Risultato operativo della gestione** (-55,2 milioni di euro): determinato dal risultato operativo -81,8 milioni di euro a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni per -108,8 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 8,8 milioni di euro (inclusi nella linea dei proventi finanziari) rettificati degli oneri di ristrutturazione (42,6 milioni di euro), delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (84,0 milioni di euro).
- **Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali** (-48,6 milioni di euro): il valore si ottiene aggiungendo al Risultato operativo della gestione sopra menzionato (-55,2 milioni di euro) i proventi finanziari (6,6 milioni di euro).
- **Proventi da finanziamento soci** (8,8 milioni di euro): tale grandezza è composta dal valore degli interessi attivi da crediti finanziari verso imprese collegate e *joint venture* ed eventualmente dal valore dei proventi da titoli contenuti nella voce di bilancio "proventi finanziari"; viene esposta al netto della eventuale perdita di valore dei titoli *junior* inclusa nella voce di bilancio "oneri finanziari".
- **Proventi finanziari (Oneri finanziari)** (6,6 milioni di euro): tale grandezza include la voce di bilancio "Oneri finanziari" (rettificata di eventuali perdite di valore dei titoli *junior* o di crediti finanziari) e la voce di bilancio "Proventi finanziari" al netto del valore dei proventi da finanziamento soci.
- **Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare**: tale grandezza include le partecipazioni in società collegate e *joint venture*, nei fondi immobiliari chiusi, le partecipazioni in altre società e i titoli *junior* (di cui alla voce di bilancio "Altre attività finanziarie").
- **Capitale Circolante Netto**: ammontare di risorse che compongono l'attività operativa di una azienda. Indicatore utilizzato allo scopo di verificare l'equilibrio finanziario dell'impresa nel breve termine. Tale grandezza è costituita da tutte le attività e passività a breve termine che siano di natura non finanziaria ed è espressa al netto delle junior notes incluse nella voce partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare.
- **Fondi**: tale grandezza, costituita dalla sommatoria delle voci di bilancio "Fondi rischi e oneri futuri (correnti e non correnti)", "Fondi del personale" e "Fondi per imposte differite", viene espressa al netto dei fondi rischi su partecipazioni valutate a patrimonio netto che vengono inclusi nella grandezza "Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare".

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

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

Risultato operativo della gestione	31 Dicembre 2013	31 Dicembre 2012
Risultato operativo	(81,8)	(42,7)
Risultato da partecipazioni	(108,8)	(143,4)
Proventi da finanziamento soci (1)	8,8	10,2
Oneri di ristrutturazione	42,6	18,8
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (2)	84,0	73,2
Totale	(55,2)	(83,9)

Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali	31 Dicembre 2013	31 Dicembre 2012
Risultato operativo della gestione	(55,2)	(83,9)
Proventi finanziari (Oneri finanziari)	6,6	(52,0)
Totale	(48,6)	(135,9)

Proventi da finanziamento soci	31 Dicembre 2013	31 Dicembre 2012
Interessi attivi da crediti finanziari verso <i>joint venture</i> (1)	8,8	10,2
Totale	8,8	10,2

Proventi finanziari (Oneri finanziari)	31 Dicembre 2013	31 Dicembre 2012
Oneri finanziari	(37,4)	(60,6)
Proventi finanziari	52,8	14,2
Proventi da finanziamento soci	(8,8)	(10,2)
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (2)	-	4,6
Totale	6,6	(52,0)

NOTE

(1) Interessi attivi da crediti finanziari verso collegate e *joint venture* inclusi nella voce proventi finanziari.

(2) Le svalutazioni/rivalutazioni immobiliari nel 2012 sono complessivamente pari a 77,8 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 70,0 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	993.731	932.931	0,9
Commerciale Germania	77.333	35.294	0,8
Commerciale Germania - Highstreet -	985.142	655.083	0,6
Residenza Germania - Small Deals -	99.720	77.691	3,7
TOTALE PORTAFOGLIO A REDDITO	2.155.926	1.700.999	
Trading Italia	474.592	378.891	0,4
Sviluppo Italia	102.049	84.140	1,9
Aree Italia	307.396	221.405	0,2
Altro Germania	14.250	14.309	4,2
Aree Polonia	63.550	(1.290)	-
TOTALE PORTAFOGLIO ALTRO	961.837	697.456	
TOTALE REAL ESTATE	3.117.763	2.398.454	0,7

(*) la scadenza media è calcolata considerando il Debito Bancario Lordo di ciascuna iniziativa.

Principali clausole contrattuali relative all'indebitamento³⁸

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;
- Maximum Outstanding Amount: ammontare massimo di esposizione bancaria consentita.

Al 31 dicembre 2013 alcuni dei fondi e società di investimento partecipati dalla Società presentano covenant non in linea con quelli contrattualmente previsti. In particolare si segnalano, per quanto riguarda:

- l'LTV: Gamma RE BV, Fondo Città di Torino;
- il Maximum Outstanding Amount di Resident West GmbH e dei Fondi Tecla e Monteverdi.

In una società, Resident West GmbH, che è stata oggetto di cessione a febbraio 2014, è presente e non in linea con quello contrattualmente previsto, un covenant volto a misurare le unità immobiliari sfitte del portafoglio societario. In una sola realtà infine, Gamma RE BV, è

³⁸ L'analisi non include i dati relativi ai Fondi Cloe, Armilla, Clarice, Anastasia, Fedora e Eridano, classificati come fondi terzi in quanto l'interessenza di Prelios è inferiore al 5%.

presente e non in linea con il limite contrattuale, il c.d. Margin to Loan (rapporto tra (i) valore di borsa delle quote del Fondo Tecla detenute da Gamma RE BV e (ii) debito bancario).

Il Fondo Città di Torino, inoltre, non è in linea con alcune disposizioni contrattuali inerenti obbligazioni di pagamento verso le controparti finanziarie.

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), Golfo Aranci, Trinacria Capital e Sicily Investments, Fondo Immobili Pubblici Regione Sicilia, Fondo Patrimonio Uffici Fondo Social&Public Initiatives, Iniziative Immobiliari Due, Fondo Olinda e Fondo Vivaldi (questi ultimi tre scaduti il 31 dicembre 2013) per le quali, a fronte del debito scaduto, sono in fase di negoziazione nuovi accordi con le controparti finanziarie.

ALLEGATO C

Glossario

- **Accordo di Rimodulazione:** L'accordo di rimodulazione dell'indebitamento finanziario della Società esistente con Pirelli & C. S.p.A. e le Banche Finanziatrici, sottoscritto il 7 maggio 2013 e consistente nella ridefinizione dei termini e condizioni del debito complessivo esistente alla data di sottoscrizione dell'accordo in due componenti: (i) una di 250 milioni di euro, che resteranno a titolo di finanziamento (super-senior e senior); e (ii) una fino a 269 milioni di euro, che saranno convertiti in strumenti partecipativi aventi natura di prestito obbligazionario convertendo, con opzione per il rimborso, esercitabile da parte della Società alla scadenza (cash option) e possibilità di conversione in ulteriore finanziamento super senior.
- **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.
- **Banche Finanziatrici:** 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 dell'Emilia Romagna Soc. Coop., Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia e UBI Banca Soc. Coop. p.A. (già Centrobanca – Banca di Credito Finanziario e Mobiliare S.p.A.).
- **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.
- **Convertendo:** obbligazioni a conversione obbligatoria in azioni ordinarie della Società e/o in azioni di categoria B.

- **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.
- **Finanziatori:** soggetti finanziatori della Società (Pirelli & C. S.p.A. e le Banche Finanziatrici).
- **Finanziamento Senior:** quota pari a 200 milioni di euro dell'indebitamento della Società soggetta all'Accordo di Rimodulazione. I principali termini e condizioni relative a tale finanziamento sono: rimborso integrale in un'unica soluzione entro il 31 dicembre 2018, oneri finanziari capitalizzati ad un tasso *all-in* pari al 3,0% dal 1° gennaio 2013 al 31 dicembre 2016 e, successivamente, un tasso pari all'*Euribor* maggiorato di uno *spread*, eliminazione dei *covenant* finanziari. Il Finanziamento Senior è destinato ad essere rimborsato esclusivamente mediante la realizzazione degli attivi immobiliari.
- **Finanziamento Super Senior:** quota pari a 50 milioni di euro dell'indebitamento della Società soggetta all'Accordo di Rimodulazione. I principali termini e condizioni relative a tale finanziamento sono: rimborso integrale in unica soluzione entro il 31 dicembre 2017, oneri finanziari semestrali cash ad un tasso all-in pari al 4,0%, con decorrenza dal 1° gennaio 2013, eliminazione dei *covenant* finanziari e non si prevedono ipotesi di rimborsi anticipati obbligatori, se non nel caso decadenza da beneficio del termine, a seguito del verificarsi di c.d. "eventi rilevanti", come previsti ai sensi del Contratto di Finanziamento Club Deal (come modificato).
- **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.
- **Gruppo o Gruppo Prelios:** la Società e le società da questa controllate ai sensi dell'art. 93 del TUF.
- **Guidelines 2014-2016:** linee guida strategiche e obiettivi di crescita economica, patrimoniale e finanziaria della Società e del Gruppo per i prossimi tre anni approvate dal Consiglio di Amministrazione del 9 aprile 2014.
- **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 svalutato 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.
- **Piano di Risanamento:** piano strategico della Società 2013-2016 su base civilistica approvato dal Consiglio di Amministrazione del 27 marzo 2013 e depositato presso il Registro delle Imprese di Milano in data 29 marzo 2013.
- **Piano Industriale:** nuovo piano del Gruppo da definirsi sulla base delle Guidelines 2014-2016 approvate dal consiglio di amministrazione del 9 aprile 2014.
- **Piano Strategico:** piano strategico consolidato del Gruppo per gli anni 2013-2016 approvato dal Consiglio di Amministrazione del 27 marzo 2013, che comprende il Piano di Risanamento.

- **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.
- **Società:** Prelios S.p.A..
- **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 2013 ed il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2013 coi corrispondenti valori della capogruppo Prelios S.p.A..

(in migliaia di euro)	Risultato netto	Patrimonio netto
Bilancio separato di Prelios S.p.A.	(299.772)	(112.987)
Rettifiche di consolidamento:		
- risultato derivante da attività/passività destinate ad essere cedute	(142.625)	(142.625)
- contributo società controllate	(72.558)	(368.052)
- risultato da partecipazioni	(107.925)	(90.746)
- eliminazione svalutazioni/dividendi e avviamenti iscritti nel bilancio della capogruppo	290.492	655.320
- altre rettifiche di consolidato	(450)	(10.023)
Bilancio consolidato Gruppo Prelios (quota attribuibile al Gruppo)	(332.838)	(69.113)

B. IL GRUPPO PRELIOS – BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2013

1. STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO*(importi in migliaia di euro)*

ATTIVITA'	31.12.2013	31.12.2012
ATTIVITA' NON CORRENTI		
1 Immobilizzazioni materiali	1.031	1.615
2 Immobilizzazioni immateriali	60.714	151.402
3 Partecipazioni	169.180	236.770
<i>di cui possedute per la vendita</i>	<i>3.294</i>	<i>3.371</i>
4 Altre attività finanziarie	24.189	16.577
5 Attività per imposte differite	11.070	24.325
7 Altri crediti	115.980	213.579
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>110.675</i>	<i>208.105</i>
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	382.164	644.268
ATTIVITA' CORRENTI		
9 Rimanenze	48.406	54.379
6 Crediti commerciali	35.055	63.891
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>22.230</i>	<i>46.745</i>
7 Altri crediti	23.560	35.917
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>7.516</i>	<i>5.603</i>
10 Disponibilità liquide	85.609	45.090
8 Crediti tributari	6.453	8.465
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	199.083	207.742
30 TOTALE ATTIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	27.781	0
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>18.800</i>	<i>-</i>
TOTALE ATTIVITA'	609.028	852.010
PATRIMONIO NETTO	31.12.2013	31.12.2012
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		
11 Capitale sociale	189.888	218.283
12 Altre riserve	(14.529)	(18.258)
13 Utili/(Perdite) a nuovo	88.366	115.887
Risultato del periodo	(332.838)	(241.734)
TOTALE PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	(69.113)	74.178
14 PATRIMONIO NETTO DI TERZI	2.778	6.213
TOTALE PATRIMONIO NETTO	(66.335)	80.391
PASSIVITA'	31.12.2013	31.12.2012
PASSIVITA' NON CORRENTI		
15 Debiti verso banche e altri finanziatori	465.101	420.993
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>149.876</i>	<i>157.389</i>
17 Altri debiti	915	976
18 Fondo rischi e oneri futuri	39.269	24.905
5 Fondi per imposte differite	1.723	2.495
19 Fondi del personale	10.255	12.568
20 Debiti tributari	1.464	7.376
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	518.727	469.313
PASSIVITA' CORRENTI		
15 Debiti verso banche e altri finanziatori	8.988	144.739
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>6.576</i>	<i>17.993</i>
16 Debiti commerciali	48.116	49.375
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>3.720</i>	<i>3.702</i>
17 Altri debiti	52.529	64.060
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>18.746</i>	<i>20.639</i>
18 Fondo rischi e oneri futuri	32.615	28.777
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>12.623</i>	<i>2.808</i>
20 Debiti tributari	11.983	12.829
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>1.080</i>	<i>1.324</i>
21 Strumenti finanziari derivati	-	2.526
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	154.231	302.306
30 TOTALE PASSIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	2.405	0
TOTALE PASSIVITA'	675.363	771.619
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	609.028	852.010

Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 6.11 a cui si rimanda

2. CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

(importi in migliaia di euro)

Nota	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
22 Ricavi per vendite e prestazioni	73.055	85.897
23 Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(377)	94
24 Altri proventi	8.227	14.140
TOTALE RICAVI OPERATIVI	80.905	100.131
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>39.241</i>	<i>53.951</i>
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	<i>479</i>	<i>1.939</i>
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(5.802)	(4.554)
Costi del personale	(43.512)	(54.537)
Ammortamenti e svalutazioni	(12.904)	(7.572)
Altri costi	(100.481)	(76.132)
25 TOTALE COSTI OPERATIVI	(162.699)	(142.795)
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>(7.346)</i>	<i>(10.888)</i>
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	<i>(33.425)</i>	<i>(18.050)</i>
RISULTATO OPERATIVO	(81.794)	(42.664)
26 Risultato da partecipazioni di cui:	(108.812)	(143.360)
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>(108.939)</i>	<i>(142.338)</i>
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	<i>(9.634)</i>	<i>(746)</i>
- quota di risultato di società collegate e joint venture	(87.824)	(128.198)
- dividendi	53	1.140
- utili su partecipazioni	445	3.336
- perdite su partecipazioni	(21.486)	(19.638)
27 Proventi finanziari	52.832	14.150
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>11.833</i>	<i>11.411</i>
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	<i>39.862</i>	-
28 Oneri finanziari	(37.382)	(60.604)
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>(4.389)</i>	<i>(20.811)</i>
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(175.156)	(232.478)
29 Imposte	(16.088)	(9.489)
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>600</i>	-
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(191.244)	(241.967)
di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(1.031)	709
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA'/PASSIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	(142.625)	942
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>13.457</i>	<i>11.050</i>
RISULTATO DEL GRUPPO	(332.838)	(241.734)
31 RISULTATO PER AZIONE (in unità di euro):		
base		
base	(0,66)	(0,29)
diluito	(0,53)	(0,29)

Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 6.11 a cui si rimanda

3. PROSPETTO DEGLI UTILI E DELLE PERDITE COMPLESSIVI CONSOLIDATO

(importi in migliaia di euro)

Nota 12	01.01.2013-31.12.2013			di cui attribuibile a:	
	lordo	imposte	netto	Gruppo	Terzi
A Risultato del periodo			(333.869)	(332.838)	(1.031)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:	5.741	(288)	5.453	5.516	(63)
Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri	(94)	-	(94)	(94)	-
Totale attività finanziarie disponibili per la vendita	(867)	239	(628)	(565)	(63)
- Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	(867)	239	(628)	(565)	(63)
Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	6.702	(527)	6.175	6.175	-
- quota di (utili)/perdite trasferiti a conto economico precedentemente rilevati direttamente a patrimonio netto	3.541	-	3.541	3.541	-
- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	3.161	(527)	2.634	2.634	-
Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:	718	(158)	560	560	0
Saldo utili /(perdite) attuariali su benefici ai dipendenti	527	(158)	369	369	-
Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e	191	-	191	191	-
- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	191	-	191	191	-
B Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	6.459	(446)	6.013	6.076	(63)
A+B Totale utili/(perdite) complessivi del periodo			(327.856)	(326.762)	(1.094)

	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 che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:	(1.562)	722	(840)	(562)	(278)
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 trasferiti a conto economico precedentemente rilevati direttamente a patrimonio netto relativi a strumenti di copertura di flussi	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)
Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	1.871	(330)	1.541	1.541	-
- 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	959	(330)	629	629	-
Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:	(2.113)	693	(1.420)	(1.392)	(28)
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	37	-	37	37	-
- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	37	-	37	37	-
B Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	(3.675)	1.415	(2.260)	(1.954)	(306)

4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

(importi in migliaia di euro)

	Capitale sociale	Riserva di conversione	Riserva adeguamento fair value di att.tà finanziarie disponibili per la vendita	Riserva cash flow hedge	Riserva utili/perdite attuariali	Riserva imposte riferite a partite accreditate/ addebitate a PN	Altre Riserve	Utili (Perdite) a nuovo	Utile (Perdita) dell'esercizio	Patrimonio Netto di Gruppo	Patrimonio Netto di Terzi	Totale
Patrimonio Netto al 31.12.2012	218.283	(2.064)	(6.211)	(10.233)	(1.818)	3.067	(999)	115.887	(241.734)	74.178	6.213	80.391
Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	-	(3.648)	(780)	10.065	718	(470)	-	-	-	5.885	(63)	5.822
Annullamento azioni proprie	586	-	-	-	-	-	(586)	-	-	-	-	-
Destinazione risultato 2012	(213.996)	-	-	-	-	-	-	(27.738)	241.734	-	-	-
Aumento di capitale sociale	185.015	-	-	-	-	-	3.004	-	-	188.019	-	188.019
Costi relativi ad operazioni di capitale	-	-	-	-	-	2.197	(7.989)	-	-	(5.792)	-	(5.792)
Altre movimentazioni	-	-	1.800	-	(11)	(571)	-	217	-	1.435	(2.341)	(906)
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	-	(332.838)	(332.838)	(1.031)	(333.869)
Patrimonio Netto al 31.12.2013	189.888	(5.712)	(5.191)	(168)	(1.111)	4.223	(6.570)	88.366	(332.838)	(69.113)	2.778	(66.335)

	Capitale sociale	Riserva da sovrapp.	Riserva di Rival.	Riserva di Legale	Riserva di conversione	Riserva adeguamento fair value di att.tà finanziarie disponibili per la vendita	Riserva cash flow hedge	Riserva utili/perdite attuariali	Riserva stock option equity settled	Riserva imposte riferite a partite accreditate/ addebitate a PN	Altre Riserve	Utili (Perdite) a nuovo	Utile (Perdita) 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

5. RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO*(importi in migliaia di euro)*

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Utile del periodo al lordo delle imposte	(175.156)	(232.478)
Utile/(Perdita) di attività cedute	(142.625)	942
Ammortamenti / svalutazioni e ripristini immobilizzazioni immateriali e materiali	12.904	7.724
Perdita di valore dei crediti	29.724	10.592
Plusvalenze/minusvalenze da cessione immobilizzazioni materiali	14	239
Risultato da partecipazioni al netto dei dividendi	108.812	154.305
Oneri finanziari	37.382	60.604
Proventi finanziari	(52.832)	(14.150)
Variazione rimanenze	5.973	922
Variazioni crediti/ debiti commerciali	(6.095)	(15.095)
Variazione altri crediti / debiti	(8.733)	20.307
Variazioni fondi del personale e altri fondi	7.608	(13.085)
Imposte	(1.853)	(5.394)
Flusso netto generato dalle attività/passività destinate ad essere cedute	142.625	(942)
Altre variazioni	526	(16)
Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A)	(41.726)	(25.525)
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(215)	(893)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	145	2.927
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(342)	(799)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	72	-
Flusso netto generato da transazioni di partecipazioni in società controllate	74	(10.955)
Aquisizione di partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i>	(54.201)	(5.905)
Cessione di partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i> ed altre movimentazioni	63	7.333
Dividendi ricevuti	53	1.140
Acquisizione di altre attività finanziarie	(11.323)	(1.000)
Cessione/rimborsi di altre attività finanziarie	2.625	4.171
Flusso netto generato da attività non correnti possedute per la vendita	-	(593)
Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B)	(63.049)	(4.574)
Variazione capitale sociale e altre riserve	115.427 (1)	-
Altre variazioni del patrimonio netto	(1.000)	(2.121)
Variazione dei crediti finanziari	39.783	56.395
Variazione debiti finanziari	(7.499)	(15.467)
Flusso generato dai proventi finanziari	2.129	1.337
Flusso assorbito dagli oneri finanziari	(3.546)	(2.559)
Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C)	145.294	37.585
Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (D=A+B+C)	40.519	7.486
Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi all'inizio del periodo (E)	45.090	37.604
Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi alla fine del periodo (D+E)	85.609	45.090
di cui:		
- disponibilità liquide	85.609	45.090
- conti correnti bancari passivi	-	-

I flussi di cassa relativi ad operazioni con Parti correlate sono descritti nel Paragrafo 6.11 a cui si rimanda.

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

6. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2013 - 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".

Si segnala che nel corso del 2013 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 9 aprile 2014.

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 con particolare riferimento ai paragrafi "Iniziativa per il mantenimento della continuità aziendale", "Rischi ed incertezze – Rischi connessi all'indebitamento finanziario", "Eventi successivi" ed "Evoluzione prevedibile della gestione", l'esercizio 2013 ha evidenziato un ritardo di circa 9 mesi nel completamento dell'operazione di ristrutturazione che ha comportato un differimento nell'avvio della strategia di sviluppo. Solo da settembre il *management* si è potuto infatti integralmente focalizzare sul rilancio industriale avviando nuove iniziative di crescita e di sviluppo del *business* coerentemente con la strategia di riposizionamento alla base delle operazioni di ristrutturazione potendo contare su una rinnovata attenzione da parte del mercato e degli operatori di settore.

Nonostante la focalizzazione sulla riorganizzazione e ristrutturazione del Gruppo volta a riposizionare le società operative sul mercato con profili di redditività e costi maggiormente competitivi e con una strategia di mercato integrata tra le varie *Strategic Business Units* (approccio *one stop shopping*) lo scenario di riferimento ha tuttavia determinato un peggioramento, rispetto alle previsioni, della *performance* dei servizi di agenzia, property e credit servicing nel 2013 rispetto a quanto previsto nel Piano, mentre il settore *Investment* è stato caratterizzato da una persistente debolezza del contesto di mercato che ha influenzato i risultati economici in termini di deterioramento dei profili di flussi di cassa attesi dagli *asset* immobiliari e dai crediti NPL, con conseguente effetto negativo sui valori patrimoniali di alcune attività del Gruppo che hanno inciso in modo significativo sui risultati 2013.

Nel mese di febbraio 2014 a seguito di una intensa negoziazione avviata nel 2013 è stato concluso un accordo per la cessione delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco Deutsche Grundvermögen AG (“DGAG”); tale accordo, già previsto nel Piano anche se per valori e tempistiche differenti, riguarda l’iniziativa di investimento avviata nel 2007 e partecipata al 60% da RREEF Global Opportunities Fund II LLC, fondo d’investimento gestito da Deutsche Asset & Wealth Management Real Estate (Gruppo Deutsche Bank, di seguito RREEF) e al 40% da Prelios ed è stato concluso a valori complessivamente inferiori rispetto a quelli inizialmente previsti. Maggiori dettagli sono riportati nella relazione sulla gestione al paragrafo “Prelios nel 2013”.

Strettamente connessa a tale operazione, peraltro promossa e definita dal *partner* di maggioranza RREEF, è stata la cessione, in discontinuità rispetto al Piano, della piattaforma di Prelios Deutschland (società controllata al 100% da Prelios S.p.A., la “Piattaforma Servizi Residenziale”) che fornisce i servizi tecnici ed amministrativi al suddetto portafoglio residenziale.

Il complesso ed unitario progetto di cessione relativo alla sopra citata operazione DGAG è stato riflesso in bilancio secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 5 “*discontinued operations*” per entrambe le componenti di attività cedute ed ha comportato:

- (i) la cessione del portafoglio relativo agli *asset* del settore residenziale (“*investment*”) in linea con l’indirizzo strategico ed in linea sia con i valori di mercato attuali per tale tipologia di *asset* che con il timing previsto dal Piano della Società. Tuttavia, gli accordi conclusi comportano l’ottenimento di un flusso di cassa atteso al termine della cessione differito di un anno e sensibilmente inferiore rispetto al Piano;
- (ii) la dismissione, in discontinuità con il piano approvato che ipotizzava di mantenere la gestione degli immobili oggetto di disinvestimento, delle attività di servizi in Germania a minore profittabilità (“servizi”) anche a seguito della mancata individuazione di soggetti interessati alla sola componente immobiliare, mantenendo i servizi in outsourcing, che ha comportato un significativo impatto negativo a conto economico sostanzialmente riconducibile alla svalutazione dell’avviamento iscritto in bilancio.

Inoltre, la complessa evoluzione del mercato immobiliare ha evidenziato tendenze negative rispetto alle previsioni del Piano in termini di capacità di assorbimento degli attivi immobiliari da dismettere ed in termini di valutazioni dei portafogli immobiliari posseduti al 31 dicembre 2013, come attestato da valutatori indipendenti.

In termini finanziari le disponibilità finanziarie al 31 dicembre 2013 risultano solo temporaneamente superiori alle previsioni del Piano, principalmente a motivo del temporaneo differimento di impegni prevalentemente riferiti ad iniezioni di capitali a supporto di veicoli di investimento, partecipati ma non controllati, che si trovano in difficoltà finanziarie. Inoltre, nei primi mesi del 2014, è stato raggiunto l'accordo per la descritta cessione del portafoglio DGAG, dalla quale sono attesi flussi di cassa significativamente inferiori e con tempistiche più lunghe rispetto a quanto previsto nel Piano. Tali elementi, unitamente ad una revisione dei flussi di cassa attesi dalla gestione caratteristica e dai disinvestimenti previsti, evidenziano nelle Guidelines 2014 – 2016 un deficit finanziario complessivo a fronte di flussi di cassa in uscita significativamente eccedenti le attuali disponibilità ed affidamenti, non sostenibile per il Gruppo, in assenza di adeguate azioni correttive.

L'esercizio 2013, in considerazione principalmente degli eventi inattesi in precedenza descritti, si chiude con una perdita del Gruppo di 332,8 milioni di euro (perdita d'esercizio di Prelios S.p.A. 299,8 milioni di euro) evidenziando al 31 dicembre 2013 un patrimonio netto negativo consolidato e della Capogruppo e quindi la fattispecie prevista dall'art 2447 del codice civile; il capitale sociale è stato pertanto automaticamente ricostituito attraverso l'integrale conversione del prestito obbligazionario convertendo (235,9 milioni di euro) deliberata dal Consiglio di Amministrazione del 9 aprile 2014.

Ad esito della menzionata conversione del prestito obbligazionario convertendo la Società si trova nella fattispecie prevista dall'art. 2446 del codice civile, essendo comunque la perdita d'esercizio superiore al terzo del capitale sociale risultante dopo la citata conversione.

In tale contesto di mercato e preso atto del fatto che - per le ragioni in precedenza evidenziate - alcuni degli obiettivi già comunicati con il Piano sono da considerarsi superati, il Consiglio di Amministrazione di Prelios del 9 aprile 2014 - nelle more della redazione del nuovo Piano Industriale la cui approvazione è prevista congiuntamente alla Relazione Finanziaria del primo trimestre 2014 - ha approvato le Guidelines del Gruppo per il periodo 2014-2016, che individuano le linee strategiche aggiornate per la crescita del Gruppo Prelios ed includono le previsioni economiche e finanziarie per il prossimo triennio.

Le Guidelines 2014-2016, approvate per quanto di loro competenza anche dai consigli di amministrazione delle società controllate, sono state utilizzate dall'esperto nominato da Prelios che ha supportato la Società nell'*impairment test* al 31 dicembre 2013. Si ricorda la rilevazione dell'integrale perdita di valore (circa 10 milioni di euro), degli avviamenti iscritti riferibili alle CGU Agency, Credit Servicing e Polonia a causa, principalmente, della riduzione rispetto al Piano, dei flussi di cassa attesi.

Le Guidelines 2014-2016 evidenziano, per la componente "servizi", una base di ricavi e risultati inferiore rispetto al Piano, a fronte della cessione della piattaforma residenziale tedesca e del mancato conseguimento nel 2013 dello sviluppo di ricavi delle CGU Agency, Credit Serving, Integra e Commerciale Germania, e prevedono un tasso di crescita della *management platform* comparabile alle precedenti previsioni. Con riferimento invece alla componente *Investment* è stato previsto uno scenario di mercato capace di sostenere la recuperabilità del valore dei portafogli immobiliari posseduti, ma con un significativo differimento delle tempistiche delle cessioni immobiliari; analogamente, le ipotesi di rimborso

del debito finanziario *Senior* prevedono un significativo differimento temporale rispetto al Piano.

Le previsioni aggiornate delle Guidelines 2014-2016, che saranno riflesse nel nuovo Piano Industriale del Gruppo che sarà sottoposto all'approvazione del consiglio di amministrazione nel mese di maggio 2014, tengono in considerazione gli eventi inattesi realizzatisi nell'esercizio 2013, le mutate previsioni di mercato e di sviluppo nonché gli impegni cui il Gruppo deve far fronte, ed evidenziano l'attesa di risultati economici significativamente negativi nel triennio unitamente ad un assorbimento di cassa superiore a quello previsto nel Piano, con un conseguente deficit di mezzi finanziari non sostenibile dal Gruppo. Tali previsioni – allo stato attuale e in assenza di ulteriori iniziative ed azioni, in particolare sotto il profilo della razionalizzazione dei costi e dell'ulteriore incremento dell'attività di *business development*, oltre che alle azioni di revisione degli impegni finanziari che potrebbero mitigarne le dimensioni – risultano non più in linea con gli impegni e le capacità del Gruppo, evidenziando incertezze tali da determinare significativi dubbi sulla capacità del Gruppo ad operare in continuità aziendale.

A fronte di tali incertezze, si rendono pertanto necessarie iniziative, già individuate dagli amministratori e descritte nel seguito, che consentano al Gruppo di disporre della liquidità necessaria a coprire i propri fabbisogni per il tempo necessario a definire i termini e le modalità tecniche di un intervento strutturato da parte dei principali Finanziatori nonché azionisti della Società che permetta di supportare le necessità di cassa ed i risultati economici attesi nel prossimo triennio, dando così tempo di attuare le azioni per il recupero di profittabilità e, quindi, della capacità ad operare in continuità. Tali iniziative prevedono lo sviluppo di azioni di mitigazione degli impegni finanziari, quanto meno connesse al differimento nel tempo di manifestazione sia nel breve che nel medio termine, al fine di rendere tali impegni sostenibili per il Gruppo in coerenza con uno strutturale riequilibrio della posizione finanziaria. A tal fine, sono state individuate diverse linee di intervento - con diversi gradi di probabilità attesa di successo - riassumibili nel (i) differimento successivamente al 2016 del pagamento di oneri contrattuali in relazione a cessione di quote partecipative avvenute nel passato, (ii) ottenimento di waiver all'impegno ad effettuare una contribuzione ad una partecipata in liquidazione, (iii) eventuale pagamento di un settlement da claim legale successivamente al 2016, (iv) standstill principali equity injection nelle iniziative partecipate con quote di minoranza qualificata da negoziare individualmente con ciascun partner e con le rispettive banche finanziatrici, (v) ottenimento di waiver ad alcuni aspetti degli attuali accordi di finanziamento della Capogruppo, tra cui, in particolare, le tempistiche di rimborso dei flussi di cassa che deriveranno dalla cessione delle attività di co-investimento (meccanismo di rimborso del debito Senior 65%-35%) da rendere coerenti, per importi e scadenze, alla capacità del Gruppo di generare risorse finanziarie dalla propria attività complessiva. Si ritiene che le azioni di mitigazione del fabbisogno finanziario in corso di discussione con tali principali Finanziatori potranno essere sufficienti al fine di consentire al Gruppo di fronteggiare lo stimato fabbisogno di cassa, di breve e medio termine, e quindi di operare in continuità.

Gli amministratori, come più diffusamente illustrato al paragrafo "Iniziativa per il mantenimento della continuità aziendale" della relazione sulla gestione, allo stato ritengono che vi sia la ragionevole aspettativa che, in tempi compatibili con l'attuale situazione della

Società, si possa addivenire alla esecuzione di tali iniziative idonee a differire taluni impegni finanziari e quindi ottenere dai Finanziatori le risorse necessarie a coprire i fabbisogni previsti dalle Guidelines, per il tempo necessario e funzionale alla definizione con gli stessi di una più strutturale operazione di riequilibrio finanziario e patrimoniale coerente con le necessità evidenziate nelle Guidelines 2014 – 2016 e con gli obiettivi di risanamento del Gruppo e tale da consentire al medesimo di continuare ad operare in una situazione di continuità aziendale.

Con tale finalità, la Società ha avviato i confronti con i principali Finanziatori, peraltro anche azionisti, per un coordinato e condiviso supporto nelle forme e nei tempi coerenti con le descritte necessità, che - sulla base dei rapporti intercorsi - si ritiene ragionevolmente di poter acquisire nel brevissimo termine prevalentemente sulla base della disponibilità di massima mostrata dalle stesse a supportare l'esecuzione delle descritte azioni di mitigazione del previsto fabbisogno di cassa, nonché alla revisione della struttura finanziaria di medio termine entro limiti sostenibili per il Gruppo.

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 2013, 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 2012, fatti salvi i nuovi principi/interpretazioni adottati dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2013. La natura e gli effetti di tali cambiamenti sono di seguito illustrati.

Tali nuovi principi/interpretazioni non hanno avuto impatto sulla presente relazione finanziaria annuale.

Il Gruppo ha adottato per la prima volta alcuni principi e modifiche che hanno comportato la riesposizione del bilancio precedente.

6.3.1. Principi contabili e interpretazioni omologati in vigore a partire dal 1° gennaio 2013

- 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.

La modifica ha interessato solo la modalità di presentazione e ha comportato la riesposizione del bilancio dell'esercizio precedente ma non ha avuto impatti sulla posizione finanziaria o sui risultati del Gruppo.

- 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 al precedente 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. E' 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.

Si sottolinea che l’eliminazione del *corridor approach* non ha comportato impatti sul bilancio consolidato in quanto il Gruppo precedentemente non si avvaleva di tale opzione. Non vi sono impatti sul bilancio consolidato per quanto riguarda le altre modifiche.

- 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, non sono applicabili al Gruppo.

- 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 è stato abrogato.

Tali modifiche, non sono applicabili al Gruppo.

- IFRS 13 – Valutazione 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 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.

L'applicazione dell'IFRS 13 non ha avuto impatti significativi nelle valutazioni del *fair value* effettuate dal Gruppo. L'IFRS 13 richiede un'informativa specifica sul *fair value*, parte della quale sostituisce i requisiti di informativa in precedenza previsti da altri principi, incluso l'IFRS 7 "Strumenti finanziari: informazioni integrative". Le informazioni richieste hanno avuto effetto sulle *disclosure* fornite nelle note al presente bilancio consolidato, in particolare al paragrafo 6.5. Misurazione al *fair value*.

- 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).

Non si sono rilevati impatti significativi sul bilancio consolidato derivanti dall'applicazione delle suddette modifiche.

- 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, 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, non hanno avuto impatti significativi sul bilancio consolidato.

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 all’IFRS 7 - Strumenti Finanziari: informazioni integrative – prima applicazione dell’IFRS 9.

Tali modifiche introducono l’obbligo di fornire informazioni quantitative addizionali 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 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 costituisce la 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 è stata emessa una nuova *Exposure Draft* che propone limitate modifiche al modello di rilevazione e misurazione degli strumenti finanziari definito all’interno dell’IFRS 9 per

chiarire alcuni aspetti applicativi e per tenere conto dell'interazione con altri progetti, tra cui la convergenza con i principi contabili americani (US GAAP).

Il 19 novembre 2013 lo IASB ha emesso una nuova versione dell'IFRS 9 “*Financial Instruments (Hedge Accounting and amendments to IFRS 9, IFRS 7 and IAS 39)*” che include dei nuovi requisiti per l'applicazione dell'hedge accounting nonché alcune modifiche allo IAS 39 e all'IFRS 7.

Le principali novità del documento riguardano:

- le modifiche per i tipi di transazioni eleggibili per l'hedge accounting, in particolare allargando i rischi di attività/passività non finanziarie eleggibili per essere gestiti in hedge accounting;
- il cambiamento della modalità di contabilizzazione dei forward contracts e derivative options quando inclusi in una relazione di hedge accounting al fine di ridurre la volatilità del conto economico;
- le modifiche al test di efficacia in quanto l'attuale forma verrà sostituita con il principio della “relazione economica” tra voce coperta e strumento di copertura; inoltre, non sarà più richiesta una valutazione dell'efficacia retrospettiva della relazione di copertura.

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 inizialmente nell'emissione di due *Exposure Draft* rispettivamente nei mesi di novembre 2009 e dicembre 2010. Nel mese di marzo 2013 è stata emessa una nuova *Exposure Draft* per quanto riguarda la svalutazione degli strumenti finanziari (*Financial Instruments: Expected Credit Losses*).

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 aggiuntive 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 è stato per ora sospeso. Con il nuovo documento del mese di novembre 2013, lo IASB, ritenendo che la data di applicazione obbligatoria prevista (già precedentemente posticipata agli esercizi con inizio dal 1° gennaio 2015) non sia compatibile con le tempistiche necessarie per l'adeguamento al nuovo standard, ha rimosso l'indicazione della data dall'IFRS 9, rimandandone la definizione a quando l'intero processo sarà prossimo al completamento.

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) ed è entrato in vigore a partire dal 1° gennaio 2014. Non si prevedono impatti significativi derivanti dall'introduzione del nuovo standard sul bilancio consolidato.

- 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) ed è entrato in vigore a partire dal 1° gennaio 2014. Con riferimento al metodo di consolidamento, non si prevedono impatti sul bilancio consolidato dall'applicazione di tale nuovo principio, in quanto il trattamento contabile applicato dal Gruppo è in linea con le novità introdotte.

- 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) ed è entrato in vigore a partire dal 1° gennaio 2014. Non si prevedono impatti significativi derivanti dall'introduzione del nuovo standard sul bilancio consolidato.

- 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) ed è entrato in vigore a partire dal 1° gennaio 2014. Non si prevedono impatti significativi dalla sua 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) ed è entrato in vigore a partire dal 1° gennaio 2014. Non si prevedono impatti significativi sul bilancio consolidato dalla sua applicazione.

- 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 sono entrate in vigore a partire dal 1° gennaio 2014. Non si prevedono impatti significativi sul bilancio consolidato dalla futura applicazione delle suddette modifiche.

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

Tali modifiche chiariscono le disposizioni transitorie per l'applicazione dell'IFRS 10. 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 sono state omologate dall'Unione Europea nel mese di aprile 2013 (regolamento UE n.313/2013) e sono entrate in vigore a partire dal 1° gennaio 2014. Non si prevedono impatti significativi sul bilancio consolidato dalla applicazione delle suddette modifiche.

- Modifiche all'IFRS 10, IFRS 12, IAS 27 – Entità di investimento (*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 sono state omologate dall'Unione Europea nel mese di novembre 2013 (regolamento UE n.1174/2013) e sono entrate in vigore a partire dal 1° gennaio 2014. Non si prevedono impatti significativi sul bilancio consolidato dalla applicazione delle suddette modifiche.

- Modifiche allo IAS 36 – Modifiche allo IAS 36 – Informazioni integrative sul valore recuperabile delle attività non finanziarie (*Recoverable amount Disclosures for Non-Financial Assets*)

La modifica chiarisce che l'informativa da fornire sul valore recuperabile di attività che hanno subito una riduzione di valore riguarda solo quelle attività il cui valore recuperabile si basa sul *fair value* al netto dei costi di vendita.

Tali modifiche sono state omologate dall'Unione Europea nel mese di dicembre 2013 (regolamento UE n.1374/2013) e sono entrate in vigore a partire dal 1° gennaio 2014. Non si prevedono impatti significativi sul bilancio consolidato dalla applicazione delle suddette modifiche.

- Modifiche allo IAS 39 – Strumenti finanziari: rilevazione e misurazione – Novazione di derivati e continuazione della contabilizzazione di copertura (*Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting*)

Tali modifiche consentono la continuazione dell'hedge accounting in una situazione in cui un derivato, designato come strumento di copertura, viene novato per effettuare una compensazione con una controparte centrale a seguito di leggi o regolamenti, se sono soddisfatte determinate condizioni.

In questo contesto, una novazione indica che le parti di un contratto si impegnano a sostituire la loro originale controparte con una nuova. Questa modifica è stata introdotta in risposta alle modifiche legislative che hanno interessato molte giurisdizioni che porteranno alla diffusa novazione dei contratti derivati.

Tali modifiche sono state omologate dall'Unione Europea nel mese di dicembre 2013 (regolamento UE n.1375/2013) e sono entrate in vigore a partire dal 1° gennaio 2014. Non si prevedono impatti significativi sul bilancio consolidato dalla applicazione delle suddette modifiche.

- IFRS 14 – *Regulatory Deferral Accounts*

In data 30 gennaio 2014 lo IASB ha pubblicato l'IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts. L'IFRS 14 consente solo a coloro che adottano gli IFRS per la prima volta di continuare a rilevare gli importi relativi alla *rate regulation* secondo i precedenti principi contabili adottati. Al fine di migliorare la comparabilità con le entità che già applicano gli IFRS e che non rilevano tali importi, lo standard richiede che l'effetto della *rate regulation* debba essere presentato separatamente dalle altre voci. Lo standard, che non è stato ancora omologato dall'Unione Europea, si applica a partire dal 1° gennaio 2016 ma è consentita un'applicazione anticipata. Tale standard non è applicabile al Gruppo.

- Modifiche allo IAS 19 – Benefici per i dipendenti – *Defined Benefit Plans: Employee Contributions*

L'obiettivo delle modifiche è di semplificare la contabilizzazione dei contributi dei dipendenti o di terze parti per i piani a benefici definiti che sono indipendenti dagli anni di servizio, come ad esempio i contributi che sono calcolati secondo una percentuale fissa del salario.

Tali modifiche che non sono ancora state omologate dall'Unione Europea, saranno applicabili dal 1 luglio 2014 e si prevede che non avranno impatti significativi sul bilancio consolidato.

- “*Improvements*” agli IFRS (2010-2012 emessi dallo IASB nel dicembre 2013)

IASB ha emesso una serie di modifiche ad alcuni principi in vigore in risposta ai problemi emersi nel durante il ciclo 2010-2012 di *annual improvements* agli IFRS.

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

IFRS	Argomento della modifica
IFRS 2 – Pagamenti basati su azioni	Definizione di <i>vesting condition</i>
IFRS 3 – <i>Business Combinations</i>	Contabilizzazione delle rettifiche al costo di una <i>business combination</i> subordinate ad eventi futuri
IFRS 8 – Settori operativi	<ul style="list-style-type: none"> • Aggregazione di settori operativi • Riconciliazione del totale delle attività dei settori oggetto di informativa rispetto alle attività dell'entità
IFRS 13 – Valutazione del <i>fair value</i>	Crediti e debiti a breve termine
IAS 16 – Immobili, impianti e macchinari	Rivalutazioni – Rideterminazione proporzionale degli ammortamenti accumulati
IAS 24 – Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate	Dirigenti con responsabilità strategiche
IAS 38 – Attività immateriali	Rivalutazioni – Rideterminazione proporzionale degli ammortamenti accumulati

Tali modifiche non sono ancora state omologate dall'Unione Europea e si prevede che non avranno impatti significativi sul bilancio consolidato.

- “*Improvements*” agli IFRS (2011-2013 emessi dallo IASB nel dicembre 2013)

IASB ha emesso una serie di modifiche ad alcuni principi in vigore in risposta ai problemi emersi nel durante il ciclo 2010-2102 di *annual improvements* agli IFRS.

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

IFRS	Argomento della modifica
IFRS 1 – Prima adozione degli International Financial Reporting Standard	Significato di “IFRS in vigore”
IFRS 3 – <i>Business Combinations</i>	Ambito di applicazione per le <i>joint ventures</i>
IFRS 13 – Valutazione del <i>fair value</i>	Ambito di applicazione del paragrafo 52 (<i>portfolio exception</i>)
IAS 40 – Investimenti immobiliari	Chiarire le interrelazioni tra IFRS e IAS 40 nella classificazione di una proprietà come un investimento immobiliare o come immobile ad uso del proprietario

Tali modifiche non sono ancora state omologate dall'Unione Europea e si prevede che non avranno impatti significativi sul bilancio consolidato.

- IFRIC Interpretation 21 - *Levies*

In data 20 maggio 2013 lo IASB ha pubblicato l'Interpretazione IFRIC 21 *Levies* relativamente alla metodologia di rilevazione contabile dei prelievi imposti dal governo, differenti rispetto alle imposte sul reddito. L'interpretazione, che si applica a partire dai bilanci degli esercizi che iniziano dal 1° gennaio 2014, non è ancora stata omologata dall'Unione Europea.

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 2013 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.

A seguito dell'accordo raggiunto dalla *joint venture* Solaia RE S.à.r.l. per la cessione delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco conosciuto come DGAG (Deutsche Grundvermögen AG) e per il trasferimento di parte della piattaforma di Prelios Deutschland GmbH (società controllata al 100% da Prelios S.p.A.) che fornisce i servizi tecnici ed amministrativi al suddetto portafoglio residenziale, gli effetti economici e

patrimoniali dell'operazione, sia nella componente asset sia in quella dei servizi, sono trattati quali *discontinued operation*, in conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5).

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".

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.

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 miglione 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, sulla base di perizie redatte da esperti indipendenti, 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.

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.

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 simili, 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 detenuti da società collegate e *joint venture* - 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*), rappresentano il

diritto a ricevere i flussi di cassa residuali prodotti dal veicolo di cartolarizzazione. Tali titoli sono inizialmente iscritti e successivamente rilevati al loro *fair value*. Alla data di acquisizione il *fair value* è rappresentato normalmente dal prezzo pagato.

Le eventuali differenze, positive o negative, sono riconosciute a conto economico.

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 simili.

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 a 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 rileva 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 a 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.

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, quando spettante 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.

Tale valutazione considera che il triennio d'opzione del consolidato fiscale per gli anni 2010-2011-2012 si è appena concluso e che in un'ottica di continuità di tale regime fiscale anche per il futuro, la consolidante Prelios S.p.A. e le sue controllate che dispongono dei requisiti di legge hanno proceduto in data 14 giugno 2013 al rinnovo del consolidato fiscale anche per il triennio 2013-2015, salvo interruzione anticipata causa perdita del controllo della consolidata od 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

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 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 direzione Finance 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.

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 impieghi 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 2013 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 Treasury di Gruppo, responsabile di valutare e gestire la posizione netta per valuta, in accordo con le linee guida ed i vincoli prefissati, eventualmente mediante la negoziazione di contratti derivati di copertura.

Si segnala che a partire dal 31 dicembre 2013 il Gruppo, anche in relazione alle previsioni di cambio fornite dai principali analisti che delineano un rafforzamento prospettico del rapporto euro/zloty, ha deciso di non rinnovare ulteriormente i contratti a termine con finalità di copertura, ancorchè non designati come tali ai sensi dello IAS 39, relativi ai crediti per finanziamento soci accordati alla *joint venture* polacca Polish Investments Real Estate Holding II B.V. ed al finanziamento accordato alla capogruppo Prelios S.p.A. da parte di Prelios Polska S.p.zo.o..

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 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*).

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 finanziari.

La funzione 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 funzione Treasury.

Per determinare l'importo del debito non coperto, la funzione 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:

<i>in migliaia di euro</i>	0,10%		-0,10%	
	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
Impatto sul risultato netto				
- società consolidate integralmente	109	112	(109)	(112)
- società valutate con il metodo del patrimonio netto	(683)	(819)	704	843
Totale impatto sul risultato netto	(574)	(707)	596	731
Impatto sul patrimonio netto				
- società consolidate integralmente	109	112	(109)	(112)
- società valutate con il metodo del patrimonio netto	(610)	(456)	631	547
Totale impatto sul patrimonio netto	(501)	(344)	522	435

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-finanziari, 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 ed in misura minore per 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, nonchè il monitoraggio dei flussi di incassi attesi e le eventuali azioni di recupero. Viene quindi predisposta 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.

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.

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 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.

La funzione 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 2013 sono così sintetizzabili:

	Valore contabile	Flussi finanziari contrattuali	Flussi finanziari			
			entro 1 anno	tra 1 e 2 anni	tra 2 e 5 anni	oltre 5 anni
Debiti verso banche e altri finanziatori	474.089	526.986	11.003	2.830	261.202	251.951
Debiti commerciali	48.116	48.116	48.116	-	-	-
Altri debiti	54.638	54.638	53.723	-	-	915
Totale	576.843	629.740	112.842	2.830	261.202	252.866

Le scadenze delle passività finanziarie al 31 dicembre 2012 sono così sintetizzabili:

	Valore contabile	Flussi finanziari contrattuali	Flussi finanziari			
			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

I debiti commerciali includono la quota di debiti verso terzi scaduta da oltre 90 giorni per un importo pari al 31 dicembre 2013 a circa 3,2 milioni di euro.

6.5. Misurazione al *fair value*

Il Gruppo valuta gli strumenti finanziari, quali i derivati ed i titoli junior emessi da veicoli *non performing loan*, le attività finanziarie disponibili per la vendita (*available for sale*) e le attività non finanziarie, quali gli investimenti immobiliari, al *fair value* ad ogni chiusura di bilancio. La valutazione di tali attività è, in gran parte, effettuata dalle società collegate e *joint venture*, valutate secondo il metodo del patrimonio netto.

Il *fair value* è il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività, o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività, in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. Una valutazione del *fair value* suppone che l'operazione di vendita dell'attività o di trasferimento della passività abbia luogo:

- (a) nel mercato principale dell'attività o passività; o
- (b) in assenza di un mercato principale, nel mercato più vantaggioso per l'attività o passività. Il mercato principale o il mercato più vantaggioso devono essere accessibili per il Gruppo.

Il *fair value* di un'attività o passività è valutato adottando le assunzioni che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo dell'attività o passività, presumendo che gli stessi agiscano per soddisfare nel modo migliore il proprio interesse economico.

Una valutazione del *fair value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo massimo e migliore utilizzo o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.

Il Gruppo utilizza tecniche di valutazione che sono adatte alle circostanze e per le quali vi sono sufficienti dati disponibili per valutare il *fair value*, massimizzando l'utilizzo di *input* osservabili rilevanti e minimizzando l'uso di *input* non osservabili.

L'IFRS 13 richiede che tutte le attività e passività per le quali il *fair value* viene valutato o esposto in bilancio siano classificate 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* a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- 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) o 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.

In alcuni casi, i dati utilizzati per valutare il *fair value* di un'attività o passività potrebbero essere classificati in diversi livelli della gerarchia del *fair value*. In tali casi, la valutazione del *fair value* è classificata interamente nello stesso livello di gerarchia in cui è classificato l'*input* di livello più basso, tenendo conto della sua importanza per la valutazione.

Per le attività e passività rilevate nel bilancio su base ricorrente, il Gruppo determina se siano intervenuti dei trasferimenti tra i livelli della gerarchia rivedendo la categorizzazione (basata sull'*input* di livello più basso, che è significativo ai fini della valutazione del *fair value* nella sua interezza) ad ogni chiusura di bilancio.

Categorie di attività e passività finanziarie

A complemento delle analisi richieste dall'IFRS 13, 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	31.12.2013			31.12.2012		
		Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato							
Altre attività finanziarie	4	193	193	-	193	193	-
Attività finanziarie valutate al fair value							
Altre attività finanziarie	4	11.123	11.123	-	-	-	-
Finanziamenti e crediti							
Crediti commerciali	6	35.055	-	35.055	63.891	-	63.891
Altri crediti	7	139.540	115.980	23.560	249.496	213.579	35.917
Disponibilità liquide	10	85.609	-	85.609	45.090	-	45.090
Attività finanziarie disponibili per la vendita							
Altre attività finanziarie	4	11.994	11.994	-	12.931	12.931	-
Depositi vincolati							
Altre attività finanziarie	4	879	879	-	3.453	3.453	-
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE		284.393	140.169	144.224	375.054	230.156	144.898
Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato							
Debiti verso banche e altri finanziatori	15	565.732	420.961	144.771	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 PASSIVITA' FINANZIARIE		680.143	421.937	258.206	669.131	492.651	176.480

Livelli gerarchici di valutazione del fair value

La seguente tabella evidenzia le attività che sono valutate al *fair value* al 31 dicembre 2013, suddivise nei tre livelli sopra definiti:

	Nota	Valore contabile al 31.12.2013	LIVELLO 1	LIVELLO 2	LIVELLO 3
ATTIVITA' FINANZIARIE					
Attività finanziarie disponibili per la vendita	2	11.994	2.053	9.192	749
- partecipazioni in altre società	2	749	-	-	749
- fondi immobiliari chiusi	2	11.245	2.053	9.192	-
Altre attività finanziarie valutate al fair value	2	11.123	-	-	11.123
Titoli obbligazionari - junior notes	2	11.123	-	-	11.123

Nel corso del 2013, 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 valutazione del *fair value* degli strumenti appartenenti al livello 2, costituiti da quote detenute in fondi immobiliari non quotati, viene effettuata facendo riferimento all'ultimo NAV disponibile degli stessi (scontato di un valore che tiene conto dei risultati prospettici del Fondo, qualora negativi, e dei presumibili valori di realizzo degli immobili definiti sulla base dei dati risultanti dagli ultimi *business plan* disponibili). Limitatamente al Fondo Cloe il *fair value* viene definito sulla base di recenti transazioni di titoli simili.

La seguente tabella evidenzia le variazioni intervenute nel livello 3 nel corso del 2013:

Saldo iniziale 01.01.2013	1.010
Incrementi	11.123
Decrementi	(42)
Attività destinate ad essere cedute	(219)
Saldo finale 31.12.2013	11.872

Nel corso dell'esercizio non vi sono stati trasferimenti dal livello 3 ad altri livelli e viceversa.

6.6. 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 ha intensificato nel 2013 le iniziative finalizzate allo sviluppo del business pur nel costante monitoraggio della situazione di cassa, che, rispetto al Piano:

- è stata impattata negativamente dal ritardo nel perfezionamento dell'operazione di ristrutturazione e nello smobilizzo del capitale netto investito (CNI);
 - risente positivamente dello slittamento "temporaneo" nel supporto finanziario alle iniziative in portafoglio
 - include gli effetti di una efficiente gestione del circolante volte alla protezione della stessa..
- 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 dopo il completamento del *turnaroud*.

6.7. 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 8.2.4 e 8.2.5 della relazione sulla gestione;
- la quantificazione delle perdite di valore dei crediti (anche con riferimento alla determinazione del valore 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 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 anche 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. Inoltre, con riferimento alle valutazioni del portafoglio immobiliare, tenuto conto di quanto previsto dalla normativa vigente, per le valutazioni dei beni immobiliari e dei diritti reali immobiliari il gruppo si avvale di esperti (aventi i requisiti stabiliti dall'art. 17 del D.M. 228/1999) sottoponendo anche a processi di validazione i risultati delle loro valutazioni.

Viene effettuata una attività di esame e controllo volta a verificare:

- l'adeguatezza, completezza e correttezza dei dati e informazioni contenute nelle relazioni di stima
- la corretta applicazione da parte degli Esperti dei criteri di valutazione dei beni.

La funzione Investment Portfolio Management è il soggetto responsabile della comunicazione aggiornata dei dati e delle informazioni utili (consistenze, destinazioni d'uso, situazione occupazionale, contratti di locazione, etc) alle valutazioni degli asset immobiliari in portafoglio in prossimità della data di riferimento.

Il mandato conferito agli esperti incaricati delle valutazioni periodiche (semestrale ed annuale) del patrimonio immobiliare ha durata, salvo motivate eccezioni, non superiore a quattro anni. Esso non può essere rinnovato o nuovamente conferito, se non sono trascorsi almeno tre anni dalla cessazione del precedente incarico.

Il Gruppo si impegna a garantire una periodica rotazione degli esperti sul perimetro del patrimonio immobiliare e a garantire che ogni singolo valutatore non certifichi oltre il 50% del complessivo valore del portafoglio immobiliare

Nella selezione degli esperti viene valutata la presenza di eventuali conflitti di interesse, al fine di accertare se l'indipendenza degli stessi possa essere affievolita.

Gli esperti sono soggetti terzi ed indipendenti dal Gruppo; per le loro valutazioni si devono basare sulla normativa vigente e sui migliori standard internazionali al fine di determinare il corretto valore degli immobili.

La funzione Risk Management, eventualmente avvalendosi del supporto professionale di terzi specializzati nelle valutazioni immobiliari, verifica la coerenza e la corretta applicazione dei criteri di valutazione dei beni utilizzati dall'esperto. Quest'ultimo processo di verifica, effettuato su base campionaria, deve prevedere che sia stata applicata per la perizia valutativa una metodologia coerente con la prassi comunemente accettata. In presenza di discordanze rilevanti, in grado di alterare in maniera significativa la valutazione, vengono effettuati tutti i controlli, anche in contraddittorio con gli esperti, coinvolgendo per competenza Investment Portfolio Management.

L'approvazione delle *guidelines* della Società intervenuta il 9 aprile 2014 ha comportato l'esigenza di una verifica sulla situazione al 31 dicembre 2013, della determinazione della stima dei valori d'uso degli avviamenti iscritti a bilancio, recependo un *impairment loss* pari a circa 10,1 milioni di euro relativo alle *Cash Generating Unit Credit Servicing, Agency e Polonia*. In particolare, come meglio illustrato nelle note esplicative, la significativa riduzione del valore d'uso stimato per tali CGU è imputabile al decremento dei flussi di cassa attesi dal management rispetto al Piano Industriale 2013-2016 approvato nel 2013. I valori recuperabili 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.

Relativamente all'investimento Highstreet, si ricorda che lo stesso è oggetto di periodica valutazione della recuperabilità del credito finanziario residuo mediante l'analisi dei flussi di cassa attesi dalla chiusura della *joint venture*, possibile al completamento della dismissione del patrimonio immobiliare. 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.

6.8. Stagionalità

L'andamento dei ricavi non risente di significative dinamiche connesse a fattori di stagionalità.

6.9. 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 1.031 migliaia di euro con un decremento netto di 584 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012 e risultano così composte:

	31.12.2013			31.12.2012		
	Costo storico	F.do Amm.to/Sval.ni	Valore Netto	Costo storico	F.do Amm.to/Sval.ni	Valore Netto
Fabbricati	970	(848)	122	1.000	(898)	102
Impianti e macchinari	1.428	(1.210)	218	1.716	(1.531)	185
Attrezzature industriali e commerciali	116	(105)	11	282	(123)	159
Altri beni di cui:	13.051	(12.371)	680	14.232	(13.063)	1.169
- automezzi	78	(78)	-	173	(173)	-
- mobili, macchine ufficio e altro	12.950	(12.293)	657	14.036	(12.890)	1.146
- opere d'arte	23	-	23	23	-	23
Totale	15.565	(14.534)	1.031	17.230	(15.615)	1.615

Il prospetto seguente evidenzia la movimentazione dei costi storici e dei fondi ammortamento intervenuta nel 2013:

Costo storico	Variazione		Attività		31.12.2013	
	31.12.2012	area cons./ altre	Incrementi	Decrementi		destinate ad essere cedute
Fabbricati	1.000	-	142	(172)	-	970
Impianti e macchinari	1.716	-	104	(392)	-	1.428
Attrezzature industriali e commerciali	282	(181)	17	(2)	-	116
Altri beni di cui:	14.232	(356)	469	(994)	(300)	13.051
- automezzi	173	-	-	(95)	-	78
- mobili, macchine ufficio e altro	14.036	(356)	469	(899)	(300)	12.950
- opere d'arte	23	-	-	-	-	23
Totale	17.230	(537)	732	(1.560)	(300)	15.565

Fondo ammortamento/svalutazioni	Variazione		Amm.ti/ Svalut.ni	Utilizzi	Attività	
	31.12.2012	area cons./ altre			destinate ad essere cedute	31.12.2013
Fabbricati	(898)	-	(29)	79	-	(848)
Impianti e macchinari	(1.531)	-	(45)	366	-	(1.210)
Attrezzature industriali e commerciali	(123)	44	(28)	2	-	(105)
Altri beni di cui:	(13.063)	78	(340)	954	-	(12.371)
- automezzi	(173)	-	-	95	-	(78)
- mobili, macchine ufficio e altro	(12.890)	78	(340)	859	-	(12.293)
Totale	(15.615)	122	(442)	1.401	-	(14.534)

Nota 2. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Ammontano a 60.714 migliaia di euro con un decremento netto di 90.688 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012.

	Attività destinate						31.12.2013
	31.12.2012	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni	Ammortamenti	ad essere cedute	
Concessioni/licenze/marchi	5.384	-	-	(1.542)	(265)	-	3.577
Software applicativo	1.250	389	(72)	-	(715)	(100)	752
Aviamento	144.768	-	-	(88.383)	-	-	56.385
Totale	151.402	389	(72)	(89.925)	(980)	(100)	60.714

Concessioni

La svalutazione di 1.542 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 tramite l'attualizzazione dei flussi di cassa futuri che saranno 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 56.385 migliaia di euro al 31 dicembre 2013, registrando una riduzione complessiva di 88.383 migliaia di euro, di cui 78.294 migliaia di euro si riferiscono all'*impairment* dell'avviamento relativo al ramo *residential* della CGU Germania, discontinuato al 31 dicembre 2013, e di 10.089 migliaia di euro in relazione all'*impairment loss* di tutto l'avviamento iscritto nella CGU *Credit Servicing*, nella CGU Agency e nella CGU Polonia.

Con riferimento all'*impairment* dell'avviamento riferibile alla *business unit residential* della CGU Germania si evidenzia come lo stesso, il cui valore nel precedente esercizio era ritenuto recuperabile mediante la stima del valore in uso dello stesso, derivi dalla scelta di procedere alla cessione della *business unit* in oggetto per un valore pari ad 1 euro. Come illustrato in relazione sulla gestione, la cessione del portafoglio d'investimento DGAG, cui la piattaforma di servizi tedesca era quasi totalmente dedicata, avrebbe comportato, a differenza di quanto previsto nel Piano Industriale 2013-2016, la perdita dei contratti gestione. In assenza di alternative di mercato differenti tali da sostituire tale volume di gestione, dopo aver valutato anche scenari alternativi, il Gruppo ha deciso di procedere alla cessione pur realizzando una rilevante perdita economica, ma trasferendo la piattaforma dedicata al portafoglio costituita da 290 dipendenti.

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	Attività destinate ad essere cedute	31.12.2013 Ante Impairment Test	Impairment Losses	31.12.2013
ITALIA	46.327	0	46.327	(6.832)	39.495
Agency	5.815	0	5.815	(5.815)	0
Credit Servicing	1.017	0	1.017	(1.017)	0
Property	13.356	0	13.356	0	13.356
Fund management	26.139	0	26.139	0	26.139
GERMANIA	95.184	(78.294)	16.890	0	16.890
			0	0	0
POLONIA	3.257	0	3.257	(3.257)	0
Totale	144.768	(78.294)	66.474	(10.089)	56.385

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 *guidelines* e del valore terminale, calcolato proiettando in *perpetuity* il flusso di risultato atteso in uscita di triennio.

Le *guidelines* utilizzate a base del processo valutativo sono state approvate a livello consolidato dal Consiglio di Amministrazione della capogruppo nonché dai Consigli di Amministrazione delle differenti CGU/*legal entity*.

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*, eccetto la CGU Polonia per cui si è ritenuto non recuperabile il valore di avviamento in relazione alla decisione riflessa nelle nuove *guidelines* di progressivo disimpegno da tale mercato (che comporta l'azzeramento dei flussi di cassa attesi nel periodo di piano), è stata affidata ad un esperto esterno indipendente.

L'esperto ha rilevato che i risultati consuntivi dell'esercizio 2013 sono stati inferiori rispetto a quelli previsti dal Piano 2013-2016 per tutte le CGU, eccetto quelli della CGU Fund Management per la quale i risultati 2013 sono stati migliori rispetto al budget. Tale differenza è sostanzialmente riconducibile: i) all'esecuzione ritardata, rispetto alle previsioni del Piano 2013-2016, dell'operazione straordinaria di aumento di capitale e ristrutturazione finanziariae ii) al differimento dello sviluppo di *business* atteso per il secondo semestre 2013 derivante dal piano di rilancio del 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:

Cash Generating Unit	Variabili chiave	Variabili esogene
ITALIA		Ripresa del mercato immobiliare nella seconda metà del 2014 ; Incertezza regolamentare; Fiscalità immobiliare
Agency	Acquisizione grandi commesse valuation - ripresa volumi attività legate all'erogazione dei mutui	
Credit Servicing	Sviluppo new business - volumi di incassi - dinamica loan management fee	
Integra	Successo nella partecipazione a gare pubbliche; rinnovo dei contratti esistenti; sviluppo delle attività verso clienti terzi (volumi e fee)	
Fund management	Volumi di assets under management; fee di mercato	
GERMANIA	Rinnovi contrattuali a piano - Cliente Union Investment - Realizzazione crescita sui nuovi clienti	

Per eliminare l'asimmetria dei flussi di *guidelines*, che presentano *upside* in misura superiore ai *downside*, l'esperto, nonostante le significative riduzioni dei flussi previste dal *management*, ha apportato delle ulteriori rettifiche al ribasso dei flussi di tutte le CGU, sulla base del contributo della componente di ricavi attesa a piano relativa alle componenti non contrattualizzate o già in fase di negoziazione, dopo aver sterilizzato gli effetti di ristrutturazioni ed efficientamenti futuri che il principio contabile richiede di escludere (IAS 36 § 44).

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 nella misura dell'8,52% post tax, mentre per la CGU tedesca si è tenuto conto del minor rischio paese Germania (WACC = 7,29%).

La stima del costo dei mezzi propri si è fondata sul CAPM, assumendo i seguenti parametri:

- risk free rate = 4,27% Italia; 1,62% Germania;
- beta = 1,357
- premio per il rischio di mercato = 5%.

Il costo del debito lordo d'imposta è stato assunto pari all'8,71% (= 6,32% 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 *g* adottati per ciascuna CGU sono dettagliati nella tabella seguente:

	Tasso di sconto post-tax		Saggio di crescita g	
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013
Agency	9,84%	8,52%	0,00%	0,00%
Credit Servicing	9,84%	8,52%	-1,00%	-1,00%
Integra	9,84%	8,52%	0,00%	0,00%
Fund Management	9,84%	8,52%	0,00%	0,00%
GERMANIA	8,04%	7,29%	1,00%	0,00%

Il saggio di crescita g è stato assunto pari a 0 per tutte le CGU eccetto per la CGU *Credit Servicing* dove è stato assunto un saggio di de-crescita dell'1%, coerentemente con le prospettive a lungo termine del business.

Nella tabella seguente sono riportati i rispettivi tassi di sconto *pre-tax*:

	Tasso di sconto pre-tax
ITALIA	
Agency	12,77%
Credit Servicing	18,46%
Integra	12,85%
Fund Management	13,32%
GERMANIA	10,28%

Per la CGU *Credit Servicing* e per la CGU *Agency*, in conseguenza della riduzione dei flussi attesi dalle Guidelines 2014-2016 e delle rettifiche ai flussi apportate dall'esperto, il valore recuperabile risulta inferiore al *carrying amount*. 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*.

	Incremento del Tasso di sconto post-tax	Decremento del saggio di crescita g	Decremento dell'EBIT di piano
ITALIA			
Agency	n.s.	n.s.	n.s.
Credit Servicing	n.s.	n.s.	n.s.
Integra	4,31%	>5%	-37,95%
Fund Management (SGR)	>5%	>5%	-48,42%
GERMANIA	2,35%	2,84%	-24,76%

L'*impairment test* di secondo livello è stato effettuato *asset side*, verificando che il valore recuperabile degli attivi fosse superiore al loro valore contabile. L'*enterprise value* complessivo (servizi + investimenti) 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;
- (+) il valore corrente delle altre attività alle quali non è allocato *goodwill* (tale valore è supportato da perizie di esperti indipendenti);
- (-) il valore attuale dei costi di holding;
- (-) il valore contabile dei fondi assimilabili a debito.

Il valore contabile *asset side* è ricavato (per coerenza) sulla base di:

- (+) patrimonio netto di Gruppo;
- (-) *impairment loss* di 1° livello;
- (+) posizione finanziaria netta, assunta al valore contabile al 31.12.2013 (che include il prestito convertendo);
- (+) valore corrente delle minorities, assunto coerentemente con la stima di valore dell'*equity* delle *legal entity*.

Nota 3. PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni in imprese collegate e *joint venture* sono valutate col metodo del patrimonio netto ed ammontano a 169.180 migliaia di euro con un decremento netto di 67.590 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012.

La voce presenta la seguente movimentazione:

	01.01.2013-31.12.2013				01.01.2012-31.12.2012			
	Totale	collegate	joint venture	possedute per la vendita	Totale	collegate	joint venture	possedute per la vendita
Saldo iniziale	236.770	53.625	179.774	3.371	327.036	65.713	254.158	7165
Acquisizioni/contribuzioni di capitale e riserve/altre	48.675	(33)	48.708	-	17.348	73	17.275	-
Quote di altre componenti rilevate a patrimonio netto	6.175	66	6.109	-	1.587	179	1.408	-
Distribuzione dividendi e riserve	-	-	-	-	(10.945)	(1.329)	(9.023)	(593)
Alienazioni e liquidazioni	(63)	(63)	-	-	(7.333)	(3.713)	(3.620)	-
Quota di risultato/perdite su partecipazioni	(112.463)	(10.536)	(101.927)	-	(147.186)	(7.286)	(139.900)	-
Attività destinate ad essere cedute	(43.835)	-	(43.835)	-	-	-	-	-
Adeguamento al <i>fair value</i>	(77)	-	-	(77)	(3.201)	-	-	(3.201)
(Incremento)/Decremento netto crediti finanziari	24.175	(56)	24.231	-	63.787	(10)	63.797	-
Movimentazione fondi rischi ed oneri	9.823	(42)	9.865	-	(4.323)	(2)	(4.321)	-
Saldo finale	169.180	42.961	122.925	3.294	236.770	53.625	179.774	3.371

Le variazioni della voce in commento sono riconducibili principalmente al risultato consuntivato dalle partecipate, complessivamente negativo per 112.463 migliaia di euro, parzialmente compensato dai versamenti in conto capitale effettuati nel periodo, e dalle 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 e di 13,9 milioni di euro derivante da *impairment* su portafogli NPL.

Ai sensi dell'IFRS 5, le quote di partecipazioni afferenti le società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco DGAG oggetto di futura cessione sono state riclassificate alla voce "Attività destinate ad essere cedute", come meglio indicato nella nota 30 del conto economico a cui si rimanda.

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. 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 riepilogati i dati patrimoniali ed economici al 100% inclusi nel bilancio consolidato delle società collegate e *joint venture*.

	collegate	<i>joint venture</i>
Attività non correnti	284.291	2.158.084
Attività correnti	538.726	2.503.538
Passività non correnti	457.661	3.198.976
Passività correnti	26.652	1.149.097
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	56.207	1.595.749
Costi della produzione	(95.072)	(1.753.290)
Risultato netto	(51.167)	(370.354)

Si segnala, infine, che risultano costituiti in pegno titoli di società collegate e *joint venture* per un importo complessivo pari a 52.992 migliaia di euro.

Nota 4. ALTRE ATTIVITA' FINANZIARIE

Ammontano a 24.189 migliaia di euro con un incremento netto di 7.612 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012. Sono così composte:

	31.12.2013	31.12.2012
Attività finanziarie disponibili per la vendita valutate a <i>fair value</i> a patrimonio netto	11.994	12.931
Fondi immobiliari chiusi	11.245	11.921
Partecipazioni in altre società	749	1.010
Altre attività finanziarie valutate al <i>fair value</i>	11.123	-
Titoli obbligazionari - <i>junior notes</i>	11.123	-
Altre attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	193	193
Titoli obbligazionari - <i>junior notes</i>	193	193
Depositi vincolati	879	3.453
Totale	24.189	16.577

Fair value - gerarchia

Nel corso del 2013, 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.

4.1 Fondi immobiliari chiusi

Presentano la seguente movimentazione al 31 dicembre 2013:

	01.01.2012 - 31.12.2013	01.01.2011 - 31.12.2012
Saldo iniziale	11.921	15.272
Incrementi	200	1.000
Decrementi/Rimborsi di capitale	(9)	(535)
Adeguamento <i>fair value</i>	(867)	(3.827)
Utile su cessione	-	11
Saldo finale	11.245	11.921
di cui:		
Cloe Fondo Uffici	6.783	7.469
Tecla Fondo Uffici	2.053	2.055
Fondo Enasarco Uno	1.460	1.460
Fondo Federale Immobiliare di Lombardia	949	937

La posta è stata adeguata per un importo negativo di 867 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 2013, non significativa o durevole.

4.2 Partecipazioni in altre società

La voce ammonta a 749 migliaia di euro, con una variazione rispetto all'esercizio precedente attribuibile per 219 migliaia di euro all'adeguamento al *fair value* delle attività destinate ad essere cedute e per 42 migliaia di euro alla distribuzione di riserve da parte delle società in oggetto .

4.3 Altre attività finanziarie valutate al *fair value*

Al 31 dicembre 2013 la voce in esame ammonta a 11.123 migliaia di euro riconducibili alle *junior notes* di classe D che la *joint venture* Espelha – Serviços de Consultadoria L.d.A. ha assegnato ai propri soci in data 23 dicembre 2013.

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 fin dall'esercizio 2011 a seguito della modifica nella stima dei flussi di cassa attesi, in considerazione del peggioramento del quadro generale macroeconomico.

4.4 Altre attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

L'importo di 193 migliaia di euro è invece riferito 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..

4.5 Depositi vincolati

La voce accoglie disponibilità liquide e mezzi equivalenti non utilizzabili liberamente dal Gruppo nel breve termine.

La voce si riferisce per 158 migliaia di euro al saldo al 31 dicembre 2013 del conto corrente vincolato presso Banca Intesa costituito a seguito degli accordi di rimodulazione del debito di Prelios S.p.A..

Nota 5. ATTIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE E FONDO PER IMPOSTE DIFFERITE

Sono così composte:

	31.12.2013	31.12.2012
Attività per imposte differite	11.070	24.325
Fondo per imposte differite	(1.723)	(2.495)
Totale	9.347	21.830

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:

	31.12.2013	31.12.2012
Attività per imposte differite	16.089	27.108
Fondo per imposte differite	(6.742)	(5.278)
Totale	9.347	21.830

Si segnala che alcune Società, in coerenza con l'elaborazione delle nuove guidelines 2014-2016 del gruppo Prelios e dei business plan approvati, che evidenziano per gli anni 2014, 2015 e 2016 il conseguimento di un risultato imponibile negativo, hanno proceduto all'adeguamento del valore recuperabile delle imposte anticipate procedendo ad una integrale svalutazione. Tale decisione è stata supportata dalle informazioni ottenute dalla controllante Prelios S.p.A., che non prevedono nel periodo 2014-16 il conseguimento di sufficienti imponibili positivi atti a recuperare il valore delle imposte anticipate neppure nell'ambito del consolidato fiscale di Gruppo, non consentendo quindi al management di avere la ragionevole certezza di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Nel prospetto sotto riportato è dettagliata la movimentazione intervenuta nel corso dell'esercizio 2013 nel saldo delle imposte differite attive:

Descrizione	31.12.2012	Accantonamenti	Utilizzi	Altre movimentazioni	31.12.2013
Perdite fiscali recuperabili	3.882	472	(46)	-	4.308
Fondo rischi ed oneri futuri	7.226	1.290	(5.803)	(214)	2.499
Ammortamento	1.937	335	(311)	-	1.961
Closing cost aumento capitale	341	-	(341)	1.757	1.757
Adeguamento al <i>fair value</i> quote fondi in portafoglio e strumenti derivati	1.830	-	(695)	67	1.202
Adeguamento attuariale fondi del personale	1.214	10	(18)	(132)	1.074
Incentivi una tantum + LTI +Lay off	1.857	546	(1.610)	209	1.002
Elisione margini infragruppo	742	-	(139)	-	603
Fatture da ricevere	301	403	(216)	(3)	485
Fondo svalutazione crediti	264	276	(264)	-	276
Spese legali	538	189	(461)	(42)	224
Svalutazione magazzino	4.971	-	(4.971)	-	-
Costi a finire	1.533	-	(1.533)	-	-
Altro	472	723	(499)	2	698
Totale	27.108	4.244	(16.907)	1.644	16.089

La colonna “altre movimentazioni” include prevalentemente le imposte anticipate rilevate in contropartita al patrimonio netto relative, in particolare, per 1.757 migliaia di euro ai closing cost afferenti l'operazione di aumento di capitale.

La riduzione delle imposte anticipate al 31 dicembre 2013 è principalmente riconducibile alla mancata iscrizione delle stesse nelle società di investimento a fronte dell'elaborazione delle nuove *guidelines* 2014-2016 del gruppo Prelios e dell'approvazione dei relativi business plan che evidenziano, per gli anni 2014, 2015 e 2016, il conseguimento di risultati imponibili negativi e l'insufficienza di imponibili positivi, anche nell'ambito del consolidato fiscale, atti a recuperare i valori precedentemente iscritti a bilancio.

Le differenze temporanee che compongono la voce delle imposte differite passive al 31 dicembre 2013 sono riportate nel seguente prospetto:

Descrizione	31.12.2012	Accantonamenti	Utilizzi	Altre movimnt.	31.12.2013
Ammortamento avviamento	4.580	80	(1.014)	-	3.646
Quote fondi in portafoglio	-	2.499	-	(117)	2.382
Adeguamento attuariale fondi del personale	248	-	(3)	7	252
Altro	450	55	(43)	-	462
TOTALE	5.278	2.634	(1.060)	(110)	6.742

Si rileva, in particolare, che nel corso del 2013 sono state assorbite imposte differite in contropartita al patrimonio netto per 169 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:

	31.12.2013
Perdite Illimitate - parzialmente compensabili*	62.678
Perdite Illimitate **	14
Perdite Illimitate Pre Deutschland GmbH***	25.475
Perdite da Consolidato Fiscale - anno 2010/2011*	18.425
Perdite da Consolidato Fiscale - anno 2012*	34.301
Perdite da Consolidato Fiscale - anno 2013*	15.157
Totale	156.050

* 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.

*** di cui 16.058 migliaia di euro riferibili alla Corporate Income Tax e 9.417 migliaia di euro riferibili alla Trade Tax

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 39.998 migliaia di euro (39.313 migliaia di euro al 31 dicembre 2012).

Nota 6. CREDITI COMMERCIALI

I crediti commerciali ammontano a 35.055 migliaia con un decremento di 28.836 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012 anche riferibili ai minori volumi di prestazioni effettuate nel corso del periodo in commento.

	31.12.2013			31.12.2012		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti commerciali verso imprese collegate	2.375	-	2.375	1.970	-	1.970
Crediti commerciali verso <i>joint venture</i> e altre imprese Gruppo Prelios	56.188	-	56.188	62.434	-	62.434
Crediti commerciali verso altre parti correlate	176	-	176	563	-	563
Crediti commerciali verso terzi	20.432	-	20.432	23.924	-	23.924
Crediti per commesse	62	-	62	40	-	40
Totale crediti commerciali lordi	79.233	-	79.233	88.931	-	88.931
Fondo svalutazione crediti	(44.178)	-	(44.178)	(25.040)	-	(25.040)
Totale	35.055	0	35.055	63.891	0	63.891

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.

I crediti commerciali verso altre parti correlate, pari a 176 migliaia di euro, includono prevalentemente il credito derivante dalla cessione di migliorie apportate all'edificio R&D a Pirelli & C. S.p.A., proprietaria dell'immobile in oggetto.

Del totale crediti commerciali lordi pari a 79.233 migliaia di euro (88.931 migliaia al 31 dicembre 2012), 54.427 migliaia di euro sono scaduti (57.882 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), di cui 40.035 migliaia di euro da oltre un anno principalmente riferiti a società di investimento e fondi partecipati dal Gruppo con quote di minoranza qualificata.

A fronte dei crediti commerciali lordi è appostato un fondo svalutazione di 44.178 migliaia di euro (25.040 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), al fine di riallineare il valore nominale al presumibile valore di realizzo.

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:

	31.12.2013	31.12.2012
Saldo iniziale	25.040	44.735
Accantonamenti	22.869	2.893
Accantonamenti a riduzione ricavi	2.951	1.351
Utilizzi	(4.188)	(18.005)
Rilascio fondo eccedente	(173)	(103)
Variazioni area di consolidamento/riclassifiche/altro	(2.321)	(5.831)
Saldo finale	44.178	25.040

Si segnala che a seguito del difficile scenario del mercato immobiliare già segnalato nel corso dei precedenti esercizi, delle crescenti 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, talvolta anche 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 finanziatori e partners.

In particolare la perdita di valore dei crediti commerciali è stata pari a 25.288 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 5.631 migliaia di euro.

Si espone, qui di seguito, un dettaglio dell'impatto complessivo rilevato a conto economico per le perdite di valore dei crediti.

	31.12.2013	31.12.2012
accantonamento fondo svalutazione crediti commerciali	22.869	2.893
<u>perdite realizzate su crediti commerciali</u>	<u>2.419</u>	<u>6.953</u>
totale perdita di valore crediti commerciali	25.288	9.846
accantonamento fondo svalutazione altri crediti	5.631	496
<u>perdite realizzate su altri crediti</u>	<u>-</u>	<u>250</u>
totale perdita di valore altri crediti	5.631	746
Totale perdita di valore dei crediti	30.919	10.592

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:

	31.12.2013			31.12.2012		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Altri crediti verso imprese collegate	26	-	26	10	-	10
Altri crediti verso <i>joint venture</i>	7.413	10	7.403	4.671	10	4.661
Altri crediti verso altre parti correlate	2.250	-	2.250	663	-	663
Crediti diversi	25.326	5.244	20.082	44.044	5.252	38.792
Ratei e risconti attivi di cui:	1.140	61	1.079	946	166	780
- verso altre parti correlate	69	-	69	68	-	68
- verso <i>joint venture</i>	72	-	72	25	-	25
- verso terzi	999	61	938	853	166	687
Crediti finanziari	110.779	110.665	114	208.327	208.151	176
Totale altri crediti lordi	146.934	115.980	30.954	258.661	213.579	45.082
Fondo svalutazione altri crediti di cui:	(7.394)	-	(7.394)	(9.165)	-	(9.165)
- verso <i>joint venture</i>	(2.418)	-	(2.418)	-	-	-
- verso terzi	(4.976)	-	(4.976)	(9.165)	-	(9.165)
Totale	139.540	115.980	23.560	249.496	213.579	35.917

Al fine di riallineare il valore nominale al presumibile valore di realizzo, a fronte di altri crediti lordi pari a 146.934 migliaia di euro (258.661 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), è appostato un fondo svalutazione di 7.394 migliaia di euro (9.165 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), riconducibile prevalentemente ai crediti per portafoglio NPL che sono stati svalutati a fronte di rivisitazioni dei *business plan* di riferimento.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione altri crediti correnti:

	31.12.2013	31.12.2012
Saldo iniziale	9.165	38.363
Accantonamenti	5.631	496
Utilizzi	(7.466)	(28.187)
Riclassifiche/altre movimentazioni	64	(1.507)
Saldo finale	7.394	9.165

La perdita di valore degli altri crediti, pari a 5.631 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.

Per gli altri crediti correnti e non correnti si ritiene che il valore contabile approssimi il relativo *fair value*.

Di seguito si riporta un breve commento delle poste più significative.

Altri crediti verso *joint venture*

La posta ammonta a 7.413 migliaia di euro (4.671 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) 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 integralmente svalutato nel corso del 2013) 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 (1.172 migliaia di euro).

Altri crediti verso altre parti correlate

La voce include principalmente il deposito cauzionale versato a Pirelli & C. S.p.A. per l'affitto dell'edificio R&D, nonché il risconto del canone di affitto dello stesso.

Si segnala inoltre che, a seguito dell’istanza trasmessa all’Agenzia delle Entrate in data 30 aprile 2013 per la richiesta di rimborso IRES per mancata deduzione dell’IRAP relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato, alcune società del Gruppo hanno rilevato un credito riferito ai periodi d’imposta 2007, 2008 e 2009, successivamente incassato a marzo 2014, per un importo complessivo pari a 600 migliaia di euro verso Pirelli & C. S.p.A., in quanto le società interessate avevano aderito al consolidato fiscale, ai sensi degli artt. 117 e segg. del Tuir, proprio con la consolidante Pirelli & C. S.p.A..

Crediti diversi

Ammontano a 25.326 migliaia di euro contro 44.044 migliaia di euro al 31 dicembre 2012.

	31.12.2013			31.12.2012		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti diversi di cui:						
- Anticipi	5.338	4.987	351	5.489	4.987	502
- Crediti portafoglio NPL	4.168	-	4.168	7.157	-	7.157
- Crediti verso Erario	1.869	221	1.648	5.944	221	5.723
- Crediti verso Istituti Previdenziali	1.525	-	1.525	1.588	-	1.588
- Altri crediti diversi	12.426	36	12.390	23.866	44	23.822
Totale	25.326	5.244	20.082	44.044	5.252	38.792

Gli *anticipi* si riferiscono per 4.987 migliaia di euro ai costi sospesi connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area ex Besta-Ansaldo demandati a terzi e che verranno riconosciuti dai lottizzanti, in virtù dei mandati sottoscritti.

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.), prevalentemente da Banca Popolare di Intra e Banca Antonveneta.

In relazione ai crediti per portafoglio NPL è stato appostato un fondo svalutazione pari a 4.168 migliaia di euro (4.075 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), azzerando, pertanto, il valore netto al 31 dicembre 2013.

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 2013 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 *altri crediti diversi* includono tra l'altro 7.254 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 5.906 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 1.287 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 2013 il Gruppo vanta verso tali soggetti un credito residuo pari a 15 migliaia di euro.

Crediti finanziari

Al 31 dicembre 2013 i crediti finanziari non correnti ammontano a 110.779 migliaia di euro con un decremento netto di 97.548 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012, mentre i crediti finanziari correnti ammontano a 114 migliaia di euro. Sono così suddivisi:

	31.12.2013			31.12.2012		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti verso imprese collegate	631	631	-	578	578	-
Crediti verso <i>joint venture</i>	110.148	110.034	114	207.693	207.517	176
Crediti verso altri	-	-	-	56	56	-
Totale	110.779	110.665	114	208.327	208.151	176

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 2013 dei crediti non correnti è la seguente:

	31.12.2012	Incrementi	Decrementi	Compensazione fondo rischi su partecipazioni	Attività destinate ad essere cedute	31.12.2013
Crediti finanziari verso imprese collegate	578	1	(4)	56	-	631
Crediti finanziari verso <i>joint venture</i>	207.517	24.998	(52.520)	(24.231)	(45.730)	110.034
Crediti finanziari verso altri	56	1	(57)	-	-	-
Totale	208.151	25.000	(52.581)	(24.175)	(45.730)	110.665

L'incremento dei crediti verso *joint venture* è riconducibile per 10.889 migliaia di euro all'erogazione di nuovi finanziamenti, in particolare alle società Manifatture Milano S.p.A. (3.250 migliaia di euro), Polish Investments Real Estate Holding II B.V. (2.911 migliaia di

euro), Gamma RE B.V. (1.063 migliaia di euro) e SIG RE B.V. (920 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 5.319 migliaia di euro.

Il decremento dei *crediti verso joint venture* è riconducibile essenzialmente alla rinuncia di finanziamenti soci per 33.538 migliaia di euro, in particolare a favore di Espelha - Serviços de Consultadoria L.d.a. per 24.935 migliaia di euro, Manifatture Milano S.p.A. per 5.000 migliaia di euro e Trixia S.r.l. per 3.600 migliaia di euro, nonché per 14.598 migliaia di euro al rimborso dei finanziamenti soci in essere, di cui 13.226 migliaia di euro da parte di Espelha - Serviços de Consultadoria L.d.a..

La colonna “compensazione fondo rischi su partecipazione” 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.

La colonna “Attività destinate ad essere cedute” include parte del credito finanziario vantato verso le *joint venture* Solaia RE B.V. e Jamesmail B.V., che, in base agli accordi sottoscritti per la cessione del portafoglio DGAG, verranno rimborsati al perfezionamento dell'operazione; tale importo è stato pertanto riclassificato nella voce “Attività destinate ad essere cedute”, in conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5).

Nota 8. CREDITI TRIBUTARI

Ammontano a complessive 6.453 migliaia di euro, a fronte di 8.465 migliaia di euro al 31 dicembre 2012.

Sono così composti:

	31.12.2013			31.12.2012		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti verso Erario	4.961	-	4.961	6.973	-	6.973
Altri crediti verso terzi per adesione al consolidato fiscale	1.492	-	1.492	1.492	-	1.492
Totale	6.453	0	6.453	8.465	0	8.465

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

	31.12.2013	31.12.2012
Immobili di trading in vendita	18.620	24.050
Aree da edificare	22.551	23.044
Immobili in costruzione / ristrutturazione	7.235	7.285
Totale	48.406	54.379

Immobili di trading in vendita

Ammontano a 18.620 migliaia di euro con un decremento netto di 5.430 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012, attribuibile per 3.760 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 2013 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.r.l., Geolidro S.p.A. ed Orione Immobiliare Prima S.p.A..

Aree da edificare

Ammontano a 22.551 migliaia di euro sostanzialmente in linea con il valore consuntivato al 31 dicembre 2012. Si segnala che nel corso del periodo in commento le aree sono state svalutate per 73 migliaia di euro a fronte del minor valore di presumibile realizzo.

Immobili in costruzione / ristrutturazione

Ammontano a 7.235 migliaia di euro con un decremento netto di 50 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012, attribuibile per 480 migliaia di euro alle svalutazioni nette effettuate principalmente a fronte di costi sostenuti per progettazione e riqualifica di alcuni sottotetti, la cui valorizzazione, stante le difficoltà riscontrate sulle tempistiche del progetto, è ritenuta improbabile.

Le rimanenze si riferiscono principalmente ad immobili in ristrutturazione siti a Milano in zona Bicocca (3.856 migliaia di euro) ed un immobile sito a Magdeburg in Germania (2.545 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. Una parte delle disponibilità liquide risulta essere allocata sui conti correnti bancari di alcune società controllate e non rientra nel sistema di *cash pooling*, bensì viene utilizzata direttamente da queste ultime a copertura dei propri fabbisogni finanziari.

Presentano la seguente composizione:

	31.12.2013	31.12.2012
Conti correnti bancari e postali	85.534	43.872
Assegni	-	710
Denaro e valori in cassa	75	508
Totale	85.609	45.090

La voce conti correnti bancari e postali include sia i conti correnti intrattenuti con primarie istituzioni bancarie e finanziarie con elevato merito di credito nonché *'time deposit'* svincolabili a semplice richiesta del correntista entro massimo 7 giorni lavorativi. La liquidità presente sui conti correnti bancari viene remunerata a tassi di volta in volta concordati con il sistema bancario.

Si segnala che un importo pari a 570 migliaia di euro è stato riclassificato alla voce "Attività destinate ad essere cedute", in quanto relativo a conti correnti bancari in capo alla parte di piattaforma di Prelios Deutschland GmbH (società controllata al 100% da Prelios S.p.A.) che verrà trasferita nell'ambito dell'operazione di cessione delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco DGAG.

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.

Inoltre, per effetto dei risultati relativi all'esercizio 2012 che hanno registrato perdite superiori al terzo del capitale sociale, l'assemblea straordinaria, tenutasi in data 8 maggio 2013, ha deliberato la riduzione del capitale sociale per perdite ai sensi dell'articolo 2446 del Codice Civile che si è, pertanto, ridotto a 4.881.622,50 euro. La medesima assemblea ha, altresì, deliberato il raggruppamento delle azioni ordinarie secondo il rapporto di 1 nuova azione ordinaria ogni 10 azioni possedute, previo annullamento di n° 1.171.777 azioni proprie detenute da Prelios S.p.A..

In data 27 agosto 2013, è stata iscritta al competente Registro delle Imprese la variazione del capitale sociale di Prelios S.p.A., a seguito del perfezionamento degli aumenti di capitale, riservato e in opzione, in esecuzione della delibera assembleare dell'8 maggio 2013. Pertanto, a decorrere da tale data, il capitale sociale di Prelios S.p.A. è pari a 189.896.923,40 euro interamente sottoscritto e versato, suddiviso in numero 277.195.887 azioni ordinarie prive del valore nominale e numero 117.597.496 azioni di Categoria B prive del valore nominale e non destinate alla quotazione.

Il capitale sociale al 31 dicembre 2013, al netto delle azioni proprie in portafoglio (n° 1.788), così come prescritto dallo IAS 32, ammonta a 189.887.983,40 euro.

A seguito della perdita registrata nel corso del 2013 pari a 332.838 migliaia di euro, il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2013 risulta negativo e pari a 69.113 migliaia di euro rispetto ad un valore positivo di 74.178 migliaia di euro al 31 dicembre 2012. Tale circostanza dà pertanto luogo alla conversione automatica dell'intero prestito obbligazionario a conversione obbligatoria iscritto a bilancio al 31 dicembre 2013 dalla capogruppo per un importo di 235,9 milioni di euro. Ad esito di tale conversione la perdita risultante sarebbe tale da non determinare la situazione dell'art. 2447 cc, bensì quella del primo comma dell'art. 2446 del codice civile. Per maggiori dettagli si rimanda alla convocazione dell'assemblea per gli opportuni provvedimenti.

Piani LTI/Stock option

Il Gruppo al 31 dicembre 2013 non ha attivi piani LTI/Stock option.

Nota 12. ALTRE RISERVE

Le altre riserve ammontano complessivamente ad un valore negativo di 14.529 migliaia di euro a fronte di un valore parimenti negativo di 18.258 migliaia di euro del 31 dicembre 2012.

Di seguito si evidenzia la movimentazione intervenuta nel corso del 2013 nelle altre componenti rilevate a patrimonio netto.

	Riserva di conversione	Riserva adeguamento <i>fair value</i> di att.tà finanziarie disponibili per la vendita	Riserva <i>cash flow hedge</i>	Riserva utili/perdite attuariali	Riserva imposte riferite a partite accreditate/ addebitate a PN	Patrimonio Netto di Gruppo	Patrimonio Netto di Terzi	Totale
- valutazione al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	-	(780)	-	-	215	(565)	(63)	(628)
Quota di altre componenti di conto economico complessivo relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	(3.554)	-	10.065	191	(527)	6.175	-	6.175
- riserva di conversione	(94)	-	-	-	-	(94)	-	(94)
Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	(3.648)	(780)	10.065	718	(470)	5.885	(63)	5.822

Riserva adeguamento *fair value* di attività finanziarie disponibili per la vendita

La voce negativa di 5.191 migliaia di euro, al lordo del relativo effetto fiscale, classificato in una separata riserva, è stata 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 2013 si è registrata una perdita di valore di tali quote che si è riflessa in una variazione negativa della riserva per un importo di 780 migliaia di euro.

Riserva *cash flow hedge*

Questa riserva, negativa per 168 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 2013 una variazione positiva di valore di 10.065 migliaia di euro emersa dalla valutazione degli strumenti di copertura dei flussi finanziari in essere nelle società collegate e *joint venture*.

Riserva utili/(perdite) attuariali

Mostra un saldo negativo pari a 1.307 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 imposte riferite a partite accreditate/addebitate a patrimonio netto

La posta, positiva per un importo pari a 4.342 migliaia di euro, accoglie l'effetto fiscale relativo alle partite accreditate/addebitate direttamente a patrimonio netto.

Nota 13. UTILI (PERDITE) A NUOVO

Ammontano complessivamente a 88.366 migliaia di euro con un decremento netto di 27.521 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012 riconducibile sostanzialmente alla destinazione del risultato dell'esercizio 2012.

Nota 14. PATRIMONIO NETTO DI TERZI

Il "Patrimonio netto di terzi" ammonta a 2.778 migliaia di euro ed 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 3.435 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012 per effetto principalmente dell'acquisto da parte della capogruppo del 20% di Prelios Credit Servicing S.p.A., già partecipata all'80%, e del risultato netto dell'esercizio complessivamente negativo per 1.031 migliaia di euro.

PASSIVITA'

Nota 15. DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI FINANZIATORI

I debiti verso banche ed altri finanziatori sono così dettagliati:

	31.12.2013			passività non correnti destinate ad essere cedute	31.12.2012		
	Totale	non correnti	correnti		Totale	non correnti	correnti
Debiti verso banche	229.989	229.141	848	-	387.568	262.977	124.591
Debiti finanziari verso altre parti correlate	-	-	-	-	170.863	157.357	13.506
Prestito obbligazionario convertendo	235.902	235.902	-	-	-	-	-
Altri debiti finanziari	1.524	628	1.466	(570)	2.684	627	2.057
Debiti verso altri finanziatori	98	-	98	-	98	-	98
Debiti finanziari verso <i>joint venture</i>	6.576	-	6.576	-	4.519	32	4.487
Totale	474.089	465.671	8.988	(570)	565.732	420.993	144.739

Si ricorda che per un importo pari a 149.876 migliaia di euro il prestito obbligazionario convertendo risulta verso parti correlate.

Al 31 dicembre 2013 ed al 31 dicembre 2012 la ripartizione dei debiti per tasso e per valuta di origine del debito è la seguente:

31.12.2013	Totale	Tasso fisso		Tasso variabile	
Valuta di origine: euro					
Debiti correnti	8.988	1.674	18,6%	7.314	81,4%
Debiti non correnti	465.101	460.661	99,0%	4.440	1,0%
Totale	474.089	462.335	97,5%	11.754	2,5%

31.12.2012	Totale	Tasso fisso		Tasso variabile	
Valuta di origine: euro					
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%

Il valore dei debiti a tasso fisso sopra riportato include i debiti denominati contrattualmente a tasso fisso e quei debiti, con riferimento solo al periodo di confronto 2012, denominati contrattualmente a tasso variabile.

La percentuale di esposizione alla variabilità dei tassi al 31 dicembre 2013 è nulla considerando la copertura naturale fornita dai crediti finanziari a tasso variabile (pari a 186.145 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).

Si segnala che il 39 % (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 2013 l'indebitamento verso il sistema bancario ammonta complessivamente a 229.989 migliaia di euro, registrando un decremento di 157.579 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012.

La voce presenta la seguente composizione:

	31.12.2013			31.12.2012		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Finanziamenti <i>non recourse</i>	5.178	4.440	738	5.874	5.180	694
Linee di credito a termine-finanziamenti Senior e Super Senior e conti correnti	224.811	224.701	110	381.694	257.797	123.897
Totale	229.989	229.141	848	387.568	262.977	124.591

Finanziamenti *non recourse*

La voce si riferisce al finanziamento erogato da Banca Intesa Mediocredito S.p.A. a Parcheggio Bicocca S.p.A..

Linee di credito a termine–finanziamenti Senior e Super Senior e conti correnti

La voce si riferisce al saldo al 31 dicembre 2013 dei finanziamenti Senior e Super Senior, concessi a Prelios S.p.A. da primarie banche italiane già appartenenti al *pool* del c.d. “Club Deal”.

Con la conclusione dell’operazione di aumento di capitale è divenuto efficace l’accordo di rimodulazione dell’indebitamento, contemplata dal piano di risanamento secondo l’art. 67 Legge Fallimentare, sottoscritto in data 7 maggio 2013 fra Prelios S.p.A., le banche finanziatrici e Pirelli & C. S.p.A.; pertanto, con effetto dal 1° gennaio 2013, il debito finanziario verso le banche finanziatrici, il cui valore nominale era pari a 387.474 migliaia di euro, è stato convertito in:

- Capitale sociale, per 48.065 migliaia di euro;
- Prestito obbligazionario convertendo, tranche A, per 85.162 migliaia di euro;
- Finanziamento Senior, per 200.000 migliaia di euro;
- Finanziamento Super Senior, per 50.000 migliaia di euro.

Le nuove linee di credito Senior e Super Senior sono state iscritte al *fair value* calcolato secondo le metodologie valutative ritenute appropriate rispetto alle caratteristiche di ciascuna componente del nuovo debito. Al 31 dicembre 2013 il valore contabile delle passività finanziarie è rilevato al costo ammortizzato.

Il debito residuo, pari a 4.247 migliaia di euro, è stato rimborsato.

Entrambe le linee di finanziamento risultano non correnti: il finanziamento Senior ha scadenza il 31 dicembre 2018, seppur prevedendo l’obbligo di rimborso anticipato in misura pari al 65% delle risorse incassate dalla cessione degli attivi immobiliari, mentre il finanziamento Super Senior ha scadenza il 31 dicembre 2017.

Si segnala che gli interessi maturati sul finanziamento Senior dal 1° gennaio al 31 dicembre 2013 sono classificati fra i debiti non correnti, in quanto il finanziamento Senior prevede che gli interessi siano capitalizzati, con rimborso in via posticipata alla scadenza del finanziamento. Gli interessi sul finanziamento Super Senior vengono invece rimborsati con cadenza semestrale; gli interessi maturati nell’esercizio, pari a 2.028 migliaia di euro, sono stati pagati in data 31 dicembre 2013.

Si segnala che per entrambi i finanziamenti non sono stati fissati *covenant* finanziari.

In data 26 giugno 2013 è giunto a scadenza il contratto di finanziamento di tipo *revolving* sottoscritto con Banca Intesa in data 28 dicembre 2011, per l’importo massimo utilizzabile a determinate condizioni di 20 milioni di euro; nel corso dei 18 mesi di durata del contratto, la linea di finanziamento non è stata utilizzata da Prelios S.p.A..

Debiti finanziari verso altre parti correlate

Relativamente alla rimodulazione del debito e parziale conversione in capitale sociale e prestito obbligazionario convertendo perfezionata nel mese di agosto, si segnala che il debito esistente al 31 dicembre 2012 con Pirelli & C. S.p.A. è stato convertito in capitale

sociale per un importo pari a 21.523 migliaia di euro ed in strumenti partecipativi aventi natura di prestito obbligazionario convertendo per un importo complessivo di 148.372 migliaia di euro così come meglio indicato alla voce “Prestito obbligazionario convertendo” a cui si rimanda.

Prestito obbligazionario convertendo

La voce si riferisce al saldo al 31 dicembre 2013 del prestito obbligazionario a conversione obbligatoria sottoscritto da Pirelli & C. S.p.A. e dalle banche finanziatrici a seguito della conclusione dell'operazione di aumento di capitale, per un valore nominale complessivo pari a 233.534 migliaia di euro.

Il prestito obbligazionario è suddiviso in due *tranches*:

- la *tranche* A (pari al 71,1% del totale) è riservata alle banche finanziatrici e a Pirelli S.p.A., e dà diritto alla conversione in azioni ordinarie;
- la *tranche* B (pari al 28,9% del totale) è riservata a Pirelli & C. S.p.A., e dà diritto alla conversione in azioni di classe B.

Il regolamento del prestito obbligazionario, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 10 giugno, ne ha fissato la durata fino al 31 dicembre 2019, salva proroga di ulteriori tre anni e salvo il verificarsi degli specifici *trigger events* previsti ai fini dell'eventuale conversione anticipata; sul prestito obbligazionario maturano interessi capitalizzati e da rimborsare a scadenza ad un tasso *all-in* pari all' 1%.

Altri debiti finanziari

Gli “altri debiti finanziari correnti” includono 1.419 migliaia di euro riconducibili alla gestione delle commesse immobiliari effettuata per terze parti, quasi integralmente compensati da conti correnti dedicati inclusi nella voce “Disponibilità liquide”.

La riduzione rispetto al 31 dicembre 2012 è riconducibile per 674 migliaia di euro alla restituzione di alcuni importi ricevuti da Prelios Credit Servicing S.p.A. in particolare per la gestione di commesse NPL effettuata per terze parti.

Debiti finanziari verso *joint venture*

La voce, pari a 6.576 migliaia di euro, include, oltre ai saldi passivi residui di conti correnti *intercompany*, alcuni debiti di natura finanziaria in capo alla capogruppo a fronte delle obbligazioni ad effettuare versamenti in conto capitale a favore delle partecipate Aree Urbane S.r.l. (in liquidazione) per 4.892 migliaia di euro e Solaia RE S.à.r.l. per 634 migliaia di euro.

Al 31 dicembre 2012 la voce accoglieva inoltre il debito 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, entrambi estinti alla data di bilancio.

Nota 16. DEBITI COMMERCIALI

Sono così composti:

	31.12.2013			31.12.2012		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Debiti commerciali verso imprese collegate	1.182	-	1.182	1.091	-	1.091
Debiti commerciali verso <i>joint venture</i> e altre imprese Gruppo Prelios	1.991	-	1.991	2.481	-	2.481
Debiti commerciali verso altre parti correlate	547	-	547	130	-	130
Debiti commerciali verso terzi	44.396	-	44.396	45.673	-	45.673
Totale	48.116	0	48.116	49.375	0	49.375

Al 31 dicembre 2013 il *fair value* della voce in oggetto approssima il relativo valore contabile di iscrizione.

I debiti commerciali includono la quota di debiti verso terzi scaduta da oltre 90 giorni per un importo pari al 31 dicembre 2013 a circa 3,2 milioni di euro (1,1 milioni di euro al 31 dicembre 2012).

Debiti commerciali verso imprese collegate

Ammontano a 1.182 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, riconducibili essenzialmente a canoni di affitto, oneri di urbanizzazione e costi accessori.

Ammontano a 1.991 migliaia di euro registrando una contrazione di 490 migliaia di euro.

Debiti commerciali verso altre parti correlate

Ammontano a 547 migliaia di euro con un incremento pari a 417 migliaia di euro rispetto al dato consuntivato al 31 dicembre 2012.

Si riferiscono principalmente al debito verso Pirelli Tyre per il riaddebito di utenze e spese dell'edificio R&D, nonché per l'acquisto di arredi e impianti di pertinenza dello stesso edificio. Includono inoltre debiti per prestazioni sanitarie prestate dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l..

Debiti commerciali verso terzi

Ammontano a 44.196 migliaia di euro con un decremento rispetto al 31 dicembre 2012 di 2.477 migliaia di euro per lo più attribuibile a minori volumi di SAL e manutenzione delle commesse gestite dal Gruppo.

La voce include 3.305 migliaia di euro di *debiti commerciali verso clienti per commesse* (2.544 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), 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 2013 relativamente alle commesse in oggetto ammontano a 16.601 migliaia di euro (16.672 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), mentre gli acconti ricevuti a fronte della fatturazione ad avanzamento dei lavori ammontano a 19.906 migliaia di euro (19.216 migliaia di euro al 31 dicembre 2012).

Nota 17. ALTRI DEBITI

Sono così composti:

	31.12.2013				31.12.2012		
	Totale	non correnti	correnti	passività correnti destinate ad essere cedute	Totale	non correnti	correnti
Altri debiti verso imprese collegate	2.159	-	2.159	-	2.163	-	2.163
Altri debiti verso <i>joint venture</i> ed altre imprese Gruppo Prelios	16.587	-	16.587	-	18.476	-	18.476
Altri debiti verso terzi di cui:	33.001	523	33.306	(828)	39.773	528	39.245
- oneri per risarcimento danni	5.906	-	5.906	-	7.354	-	7.354
- debiti verso dipendenti	4.198	-	4.861	(663)	5.605	-	5.605
- debiti verso Erario	3.362	-	3.527	(165)	7.331	-	7.331
- debiti verso istituti di previdenza	2.011	-	2.011	-	2.430	-	2.430
- altri debiti diversi	17.524	523	17.001	-	17.053	528	16.525
Ratei e risconti passivi	1.697	392	1.305	-	4.624	448	4.176
Totale	53.444	915	53.357	(828)	65.036	976	64.060

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.

Al 31 dicembre 2012 la voce includeva un importo pari a 1.987 migliaia di euro riconducibile a quanto ancora da corrispondere ad Espelha – Serviços de Consultadoria Lda a fronte della compravendita di *junior notes* classe C avvenuta nel mese di settembre 2012; tale debito, unitamente agli interessi maturati nell'esercizio, è stato rimborsato nel mese di dicembre 2013 mediante la compensazione con il credito finanziario residuo vantato da Prelios S.p.A. verso la *joint venture*.

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 (5.906 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 1.577 migliaia di euro, verso l'INAIL e altri istituti previdenziali per un valore complessivo di 434 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 1.780 migliaia di euro (a fronte di 614 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), mentre i debiti verso i sindaci sono pari a 542 migliaia di euro (586 migliaia di euro al 31 dicembre 2012).

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 1.080 migliaia di euro.

Nota 18. FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI

I fondi ammontano complessivamente a 71.884 migliaia di euro (di cui non correnti 39.269 migliaia di euro) a fronte di 53.682 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 (di cui non correnti 24.905 migliaia di euro).

	31.12.2013			31.12.2012		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Fondo oneri futuri per impegni contrattuali	33.062	28.184	4.878	21.968	16.633	5.335
Fondo contenziosi arbitrati e vertenze in corso	14.475	7.538	6.937	10.466	6.560	3.906
Fondo garanzie	2.154	1.748	406	355	30	325
Fondo altri rischi	2.485	559	1.926	5.150	567	4.583
Fondo ristrutturazione	7.085	1.240	5.845	12.935	1.115	11.820
Fondo rischi su partecipazioni valutate a patrimonio	12.623	-	12.623	2.808	-	2.808
Totale	71.884	39.269	32.615	53.682	24.905	28.777

Le movimentazioni intervenute nel corso del 2013 sono le seguenti:

	31.12.2012	Decrem. Crediti		Movimentazione		passività correnti destinate ad essere cedute	31.12.2013
		finanziari	Variaz.area consol./altre	Increment.	Decrem.		
Fondo oneri futuri per impegni contrattuali	21.968	-	(540)	14.995	(3.361)	-	33.062
Fondo contenziosi arbitrati e vertenze in corso	10.466	-	-	7.303	(3.294)	-	14.475
Fondo garanzie	355	-	-	1.870	(71)	-	2.154
Fondo altri rischi	5.150	-	(7)	136	(2.794)	-	2.485
Fondo ristrutturazione	12.935	-	-	3.855	(9.705)	-	7.085
Fondo rischi su partecipazioni valutate a patrimonio netti	2.808	(24.175)	-	36.806	(2.808)	(8)	12.623
TOTALE	53.682	(24.175)	(547)	64.965	(22.033)	(8)	71.884

Fondo oneri futuri per impegni contrattuali

La voce accoglie tra l'altro 11.931 migliaia di euro, di cui 3.805 migliaia di euro accantonati nell'esercizio 2013, 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 2.529 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. Tale fondo è stato adeguato nel corso dell'esercizio per un importo pari a 1.293 migliaia di euro in considerazione dell'andamento previsto dell'indice di inflazione, la cui riduzione comporta un maggior onere per il Gruppo ed utilizzato, invece, a copertura dei canoni integrativi corrisposti nel corso dell'esercizio per 584 migliaia di euro.

Si segnala inoltre che il fondo rischi accantonato nel 2011 a fronte di possibili oneri a carico di Prelios S.p.A. legati alla cessione di La Rinascente S.r.l. è stato utilizzato per 439 migliaia di euro a copertura del pagamento effettuato in luglio a favore dell'acquirente della società, e rilasciato per le residue 877 migliaia di euro.

Nel corso dell'esercizio sono stati rilasciati infine anche alcuni fondi rischi accantonati negli anni precedenti a fronte di vertenze legali concluse con esito positivo per il Gruppo, o per cui il rischio di soccombenza non viene più ritenuto probabile da parte dei legali esterni incaricati dei contenziosi.

La voce accoglie altresì 17.000 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 2.511 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 2013 per 96 migliaia di euro. Per 13.190 migliaia di euro, di cui 9.000 migliaia di euro accantonati nell'esercizio 2013, fa invece riferimento ad oneri stanziati a fronte di impegni presi con il Comune di Milano per la 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.

L'incremento del periodo è da attribuire per 3.000 migliaia di euro all'accantonamento effettuato da Prelios S.p.A. a fronte di oneri ritenuti probabili a carico della società in relazione ad una risoluzione contrattuale avvenuta in passato, come meglio specificato alla sezione "Rischi legali legati ai contenziosi di natura civile e amministrativa" della Relazione degli amministratori sulla Gestione. Inoltre, l'incremento si riferisce per circa 2.482 migliaia di euro all'accantonamento di uno specifico fondo rischi effettuato da parte di Centrale Immobiliare S.p.A. in relazione all'esito dell'accertamento tecnico preventivo ricevuto ed avente ad oggetto la richiesta di danni derivanti da presunti vizi costruttivi su alcuni immobili ed identificando tale ammontare quale rappresentativo della probabile passività. Tale vertenza afferisce allo sviluppo immobiliare effettuato dalla società che si era resa venditrice di unità immobiliari di nuova costruzione.

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. e sul centro di intrattenimento Moncalieri Center realizzato e ceduto allo stesso Fondo Olinda, 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 10.255 migliaia di euro con un decremento netto di 2.313 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012. La voce presenta la seguente composizione:

	31.12.2013	31.12.2012
Fondo trattamento fine rapporto	3.269	3.932
Fondi pensione	6.372	7.800
Altri benefici ai dipendenti	614	836
Totale	10.255	12.568

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 2013.

Le movimentazioni intervenute nel fondo trattamento di fine rapporto al 31 dicembre 2013 e nel corso del precedente esercizio sono di seguito riportate:

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Saldo iniziale	3.932	3.892
Quota maturata e stanziata a conto economico	148	208
Quota maturata e stanziata a conto economico <i>curtailment</i>	-	(29)
Adeguamento patrimoniale per utili/perdite attuariali	(60)	596
Anticipi su TFR	(86)	(60)
Indennità liquidate	(629)	(618)
Altre variazioni	(36)	(57)
Saldo finale	3.269	3.932

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto (T.F.R.) si è movimentato principalmente in funzione degli utilizzi dell'esercizio per liquidazioni al personale cessato.

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 2013 e nel precedente esercizio sono di seguito riportate:

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Saldo iniziale	7.800	6.100
Quota maturata e stanziata a conto economico	181	296
Adeguamento patrimoniale per utili/perdite attuariali	(467)	1.553
Indennità liquidate	(829)	(310)
Passività destinate ad essere cedute	(956)	-
Altre variazioni	643	161
Saldo finale	6.372	7.800

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 20 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 594 migliaia di euro.

La voce è esposta al netto di 51 migliaia di euro riclassificate nella voce Passività destinate ad essere cedute come meglio indicato nella nota 30 del conto economico a cui si rimanda.

Gli ammontari rilevati in conto economico sono inclusi nella voce “Costi del personale” (nota 25).

Dipendenti

Il numero totale dei dipendenti, al 31 dicembre 2013, incluso il personale ausiliario preposto agli immobili, è pari a 786 unità (790 unità considerando anche le risorse con contratto interinale) contro 878 unità del 31 dicembre 2012 (884 unità considerando anche le risorse con contratto interinale).

Si segnala tuttavia che l'organico totale, inclusivo delle risorse con contratto interinale, a valle dell'operazione di cessione DGAG si riduce a 500 unità.

Nella tabella seguente viene indicata la composizione:

	31.12.2013	31.12.2012
dirigenti	64	75
quadri	127	140
impiegati	300	582
Operai/Personale ausiliario (*)	5	81
totale	496	878

(*) 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 2013 risultano invariate rispetto al precedente esercizio 2012 salvo il tasso di sconto che registra un incremento dello 0,15%:

	Italia	Germania	Olanda
tasso di sconto	3,50%	3,50%	3,50%
tasso di inflazione	2,00%	2,00%	2,00%

Nota 20. DEBITI TRIBUTARI

Sono così composti:

	31.12.2013			31.12.2012		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Debiti verso Erario	12.367	1.464	10.903	18.881	7.376	11.505
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	13.447	1.464	11.983	20.205	7.376	12.829

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 precedentemente al loro ingresso o relative al debito IRAP.

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

Al 31 dicembre 2012 la voce ammontava a 2.526 migliaia di euro ed includeva la valutazione a *fair value* di alcuni strumenti finanziari derivati, sottoscritti dalla capogruppo nel corso del 2012, a copertura del rischio di tasso sui debiti finanziari.

In data 31 luglio 2013 tali contratti derivati, in relazione alla nuova struttura di indebitamento a tassi fissi, sono stati chiusi anticipatamente rispetto alla scadenza.

L'effetto positivo dell'azzeramento del *fair value*, al netto delle liquidazioni a favore delle banche controparti, è stato rilevato a conto economico fra i proventi finanziari, per un importo di 99 migliaia di euro.

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 92.631 migliaia di euro.

Si evidenziano inoltre garanzie e patronage rilasciate dal Gruppo Prelios nell'interesse di collegate e *joint venture* per un totale di 36.520 migliaia di euro così composte:

- coobligli assicurativi verso terzi di varia natura per un importo complessivo di 4.420 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 7.100 migliaia di euro.
- garanzie rilasciate a favore di Deutsche Pfandbriefbank AG (già 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.

Pegni su titoli

Sono stati costituiti in pegno titoli di società collegate e *joint venture* per un importo pari a 52.992 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/copertura perdite

Ammontano a 5.945 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 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 quote iniziali del fondo C.A.A.B. (Centro Agro Alimentare di Bologna S.c.p.a.) per un ammontare massimo complessivo di 1.000 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.

Si segnala inoltre un impegno della capogruppo alla copertura perdite tramite rinuncia del finanziamento in essere ed eventuale versamento di equity nei confronti della società Manifatture Milano S.p.A..

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 287.270 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)

	31.12.2013	31.12.2012
ATTIVITA' CORRENTI		
Altri crediti	114	176
- di cui verso parti correlate	114	176
Crediti finanziari	114	176
- verso imprese joint venture e altre imprese Gruppo Prelios	114	176
Disponibilità liquide	85.609	45.090
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI - A	85.723	45.266
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(8.988)	(144.739)
- di cui verso parti correlate	(6.576)	(17.993)
- verso imprese joint venture e altre imprese Gruppo Prelios	(6.576)	(4.487)
- verso altre parti correlate	-	(13.506)
- altri debiti finanziari	(1.466)	(2.057)
- Debiti verso banche	(848)	(124.591)
- Debiti verso altri finanziatori	(98)	(98)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI - B	(8.988)	(144.739)
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(465.101)	(420.993)
- di cui verso parti correlate	(149.876)	(157.389)
- verso imprese joint venture e altre imprese Gruppo Prelios	-	(32)
- verso altre parti correlate	-	(157.357)
- altri debiti finanziari	(58)	(627)
- Prestito obbligazionario convertendo (1)	(235.902)	-
- debiti verso banche	(229.141)	(262.977)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI - C	(465.101)	(420.993)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (*) = D = (A+B+C)	(388.366)	(520.466)

(1) Il prestito obbligazionario convertendo (235.902 migliaia di euro inclusivo degli interessi maturati nell'esercizio) è riferibile per 149.876 migliaia di euro a Pirelli & C. S.p.A.

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

CONTO ECONOMICO**Nota 22. RICAVI PER VENDITE E PRESTAZIONI**

I ricavi per vendite e prestazioni ammontano a 73.055 migliaia di euro contro un valore di 85.897 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e sono così formati:

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Ricavi su commesse	721	224
Ricavi per vendite	1.949	2.782
- vendita di aree da edificare	31	-
- vendita di aree da edificare	-	440
- vendita di immobili residenziali	1.918	2.342
Ricavi per prestazioni di servizi	70.385	82.891
Totale	73.055	85.897

Ricavi su commesse

La voce ammonta a 721 migliaia di euro, a fronte di un importo pari a 224 migliaia di euro al 31 dicembre 2012. La posta accoglie principalmente i ricavi conseguiti da Lambda S.r.l. per la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione in corso di esecuzione per conto delle società coinvolte nello sviluppo delle aree di Milano Bicocca e di Pioltello.

Ricavi per vendite

Le vendite perfezionate nel corso del 2013 sono prevalentemente relative alla cessione di unità immobiliari da parte di Centrale Immobiliare S.r.l., Geolidro 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:

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Prestazioni di servizi verso terzi	31.884	30.838
Prestazioni verso imprese collegate	8.846	10.360
Prestazioni verso imprese <i>joint venture</i> ed altre imprese del Gruppo Prelios	29.581	41.568
Prestazioni verso altre parti correlate	74	125
Totale	70.385	82.891

La contrazione è riferibile principalmente all'attività dei servizi specialistici di *agency* e *property & project management* dovuta al protrarsi della crisi del settore immobiliare che ha determinato un significativo rallentamento del numero e delle dimensioni delle transazioni intermedie e delle commesse gestite, nonché all'attività di *credit servicing*.

Nota 23. VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI

La variazione delle rimanenze registrata nel 2013 è complessivamente negativa per 377 migliaia di euro, contro una variazione positiva per 94 migliaia di euro al 31 dicembre 2012, attribuibile per 553 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 2013 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.

Nota 24. ALTRI PROVENTI

La voce in oggetto è così dettagliata:

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Recuperi, rivalse ed altri proventi	7.487	12.682
Altri proventi verso imprese collegate, <i>joint venture</i> ed altre imprese del Gruppo Prelios	620	570
Altri proventi verso altre parti correlate	120	888
Totale	8.227	14.140

I *recuperi, rivalse ed altri proventi* sono relativi ai riaddebiti agli inquilini dei costi di gestione degli immobili di proprietà o degli immobili gestiti per conto di terzi in relazione in particolare alle attività svolte dal property management, nonché a proventi riconducibili alla sopravvenuta risoluzione od al positivo evolversi di controversie che avevano generato rischi ed incertezze ed il conseguente accantonamento a fondo rischi.

Gli *altri proventi verso altre parti correlate* si riferiscono principalmente al recupero di costi relativi all'edificio di Milano - HQ2.

La voce accoglie poste non ricorrenti per 479 migliaia di euro con un'incidenza sul totale della voce di circa il 5,8%.

Nota 25. COSTI OPERATIVI

I costi operativi ammontano a 162.699 migliaia di euro a fronte di 142.795 migliaia di euro consuntivati al 31 dicembre 2012 e sono così rappresentati:

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Materie prime e materiali di consumo utilizzati di cui:	5.802	4.554
a) <i>Acquisto di beni</i>	207	3.532
b) <i>Variazione rimanenze immobili di trading, materie prime e materiali vari</i>	5.595	1.022
Costi per il personale	43.512	54.537
Ammortamenti e svalutazioni	12.904	7.572
Altri Costi	100.481	76.132
Totale	162.699	142.795

Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)

La voce “*Acquisto di beni*” pari a 207 migliaia di euro al 31 dicembre 2013 si riferisce all’acquisto di materiale di consumo vario.

Nel corso del 2013 la voce “*Variazione rimanenze immobili di trading, materie prime e materiali vari*” è negativa per 5.595 migliaia di euro a fronte di un valore parimenti negativo di 1.022 migliaia di euro del 2012. La variazione registrata nel 2013 è attribuibile per 3.760 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 2013 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.r.l., Geolidro S.p.A. ed Orione Immobiliare Prima S.p.A..

Costi del personale

I costi per il personale ammontano a 43.512 migliaia di euro a fronte di 54.537 migliaia al 31 dicembre 2012.

La voce presenta la seguente composizione:

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Salari e stipendi	28.751	33.724
Incentivo all'esodo	3.871	8.606
Oneri sociali	7.637	8.588
Trattamento di fine rapporto	148	179
Contributi fondi pensioni a contributi definiti/Altri costi	3.105	3.440
Totale	43.512	54.537

Nel corso del 2013 si registra una contrazione dei costi del personale riconducibile principalmente alla riduzione dell’organico medio nel periodo (817 dipendenti a fronte di 923 del 2012).

Per il numero dei dipendenti si rimanda a quanto indicato nel commento ai fondi del personale (nota 19).

La posta accoglie eventi non ricorrenti per un importo positivo di 3.871 migliaia di euro con un'incidenza negativa sul totale della voce di circa il 8,9%.

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 2013 ammontano a 100.481 migliaia di euro a fronte di 76.132 migliaia di euro del 2012.

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Altri costi verso imprese collegate	87	138
Altri costi verso <i>joint venture</i> ed altre imprese del Gruppo Prelios	449	4.199
Altri costi verso altre parti correlate	2.421	921
Altri costi verso terzi	97.524	70.874
Totale	100.481	76.132

La voce presenta la seguente composizione per natura:

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Costi per servizi	36.575	44.399
Costi godimento beni di terzi	7.582	6.865
Perdita di valore dei crediti	29.724	8.993
Accantonamento rischi	21.799	4.740
Oneri diversi di gestione	4.801	11.135
Totale	100.481	76.132

Costi per servizi

I costi per servizi ammontano complessivamente a 36.575 migliaia di euro, a fronte di 44.399 migliaia di euro consuntivati nel 2012.

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 4.735 migliaia di euro a fronte di 3.576 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e che i compensi dovuti ai sindaci delle società consolidate sono pari a 511 migliaia di euro a fronte di un valore di 570 migliaia di euro del 2012.

La posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 975 migliaia di euro con un'incidenza sul totale della voce di circa il 2,7%.

Costi di godimento beni

La voce è pari a 7.582 migliaia di euro contro un valore di 6.865 migliaia di euro consuntivato al 31 dicembre 2012 e si riferisce quasi esclusivamente alle locazioni delle sedi sociali, nonché a leasing e noleggio di autovetture.

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Costi di godimento beni verso altre parti correlate	1.760	426
Costi di godimento beni verso <i>joint venture</i> e altre imprese del Gruppo Prelios	252	3.874
Costi di godimento beni verso terzi	5.570	2.565
Totale	7.582	6.865

La posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 1.571 migliaia di euro con un'incidenza sul totale della voce di circa il 20,7%.

Perdita di valore dei crediti

La perdita di valore dei crediti al 31 dicembre 2013 ammonta a 29.724 migliaia di euro ed è stata rilevata a fronte dei potenziali rischi di insolvenza dei debitori, nonché per perdite su crediti già realizzate nel corso del periodo in commento.

La posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 22.718 migliaia di euro con un'incidenza sul totale della voce di circa il 76%, riconducibili alla svalutazioni 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 od 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 2013 sono stati effettuati accantonamenti per complessivi 21.522 migliaia di euro a fronte di 4.740 migliaia di euro del 2012.

La posta include 500 migliaia di euro verso realtà partecipate riconducibili all'accantonamento effettuato da Prelios Netherlands B.V. in relazione ad una transazione afferente il Corporate Service Agreements sottoscritto con Sigma RE B.V. e Omicron RE B.V..

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 3.569 migliaia di euro con un'incidenza sul totale della voce del 16%.

Oneri diversi di gestione

Ammontano a 4.801 migliaia di euro contro 11.135 migliaia di euro consuntivato nel 2012.

La posta accoglie tra l'altro 1.647 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 voce accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 721 migliaia di euro con un'incidenza sul totale della voce del 15%.

Nota 26. RISULTATO DA PARTECIPAZIONI

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Quota di risultato di società collegate e <i>joint venture</i>	(87.824)	(128.198)
Dividendi	53	1.140
Utili su partecipazioni	445	5.038
Perdite su partecipazioni	(21.486)	(20.780)
Totale	(108.812)	(142.800)

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 accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 9.634 migliaia di euro con un'incidenza sul totale della voce di circa il 8,9%, per lo più attribuibili gravami non usuali connessi a transazioni su contenziosi fiscali in capo in particolare alla *joint venture* Tamerice Immobiliare S.r.l., come meglio illustrato nella relazione sulla gestione a cui si rimanda.

Nota 27. PROVENTI FINANZIARI

I proventi finanziari ammontano a 52.832 migliaia di euro, a fronte di 14.150 migliaia di euro del 2012 e presentano la seguente composizione:

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
<u>Interessi attivi</u>		
a) Interessi attivi derivanti da attività non correnti:		
- Interessi attivi da crediti finanziari verso imprese collegate	1	38
- Interessi attivi da crediti finanziari verso <i>joint venture</i>	8.800	10.126
Totale interessi attivi derivanti da attività non correnti	8.801	10.164
b) Interessi attivi derivanti da attività correnti:		
- Interessi attivi verso <i>joint venture</i>	3.005	1.204
- Interessi diversi	621	443
Totale interessi attivi derivanti da attività correnti	3.626	1.647
<u>Altri proventi finanziari</u>		
c) Proventi derivanti da attività non correnti:		
- Proventi da titoli	1	2
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	1	2
Totale proventi finanziari derivanti da attività non correnti	1	2
d) Proventi derivanti da attività correnti:		
- Altri proventi verso <i>joint venture</i>	27	42
Totale proventi derivanti da attività correnti	27	42
<u>Altri/vari</u>	40.202	491
<u>Utili su cambi</u>	76	1.804
<u>Valutazione a fair value di strumenti derivati</u>	99	0
Totale	52.832	14.150

Le variazioni degli interessi attivi sono correlate sia ai crediti finanziari verso società del Gruppo ed ai conti correnti infragruppo in essere con società collegate o *joint venture*, nonché all'effetto tassi.

La voce "Altri/vari" accoglie l'effetto positivo connesso all'Accordo di Rimodulazione che ha comportato la modifica del finanziamento *Corporate* nelle nuove linee di debito *Super Senior*, *Senior* e Convertendo iscritte inizialmente al loro *fair value*, calcolato secondo le metodologie valutative ritenute appropriate rispetto alle caratteristiche di ciascuna componente del nuovo debito, che risulta in un importo inferiore al valore nominale delle stesse per 39.862 migliaia di euro. Tale provento si qualifica come non ricorrente con un'incidenza sul totale della voce pari al 75,5%.

Gli utili su cambi, pari a 76 migliaia di euro, sono riferiti essenzialmente al finanziamento in valuta polacca erogato alla *joint venture* Polish Investments Real Estate Holding II B.V., e comprendono i proventi rilevati sui contratti di copertura cambi posti in essere.

Nota 28. ONERI FINANZIARI

Ammontano a 37.382 migliaia di euro contro un valore di 60.604 migliaia di euro consuntivato al 31 dicembre 2012.

La diminuzione degli oneri finanziari rispetto al 2012 è attribuibile sia all'effetto dei tassi applicati all'indebitamento, che al contenimento dello stesso; entrambi i fattori risultano correlati alla menzionata operazione straordinaria di rimodulazione dell'indebitamento e di aumento di capitale intercorse nel 2013.

Presentano la seguente composizione:

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Interessi passivi bancari	25.942	32.471
Interessi passivi verso imprese collegate	37	-
Interessi passivi verso <i>joint venture</i>	74	1.375
Interessi passivi verso altre parti correlate	2.657	14.824
Interessi passivi verso terzi su prestito obbligazionario convertendo	863	-
Interessi passivi verso altre parti correlate su prestito obbligazionario convertendo	1.504	-
Interessi passivi verso altri	266	233
Altri oneri finanziari	4.929	2.085
Altri oneri finanziari verso <i>joint venture</i>	117	4.612
Perdite su cambi	993	2.221
Totale	37.382	60.604

Gli *interessi passivi bancari* si riferiscono ai finanziamenti stipulati con gli istituti di credito, 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 ed agli interessi maturati nel periodo sul finanziamento *bridge* concesso alla Capogruppo da parte di Fenice S.r.l., società partecipata da Feidos 11, Intesa San Paolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A., per un importo complessivo di 20 milioni di euro al fine di supportare il fabbisogno finanziario della Società nelle more del perfezionamento degli atti necessari a dare attuazione al rafforzamento patrimoniale e finanziario del Gruppo, nonché al riequilibrio della struttura finanziaria. Tale finanziamento *bridge* è stato rimborsato in un'unica soluzione mediante compensazione con le somme versate ai fini della sottoscrizione dell'aumento di capitale riservato.

In relazione al perfezionamento nel mese di agosto della rimodulazione del debito illustrata nella relazione sulla gestione, si ricorda che anche i tassi di interessi applicati al debito sono stati contrattualizzati su misura ridotta, con effetto retroattivo al 1° gennaio 2013.

Si segnala inoltre che la voce in commento ha accolto nel corso 2013:

- la spesatura delle residue *up-front fees* relative ai precedenti debiti finanziari verso il *pool* di banche (c.d. "CLUB DEAL") e verso Pirelli & C. S.p.A. per 8.846 migliaia di euro;
- l'iscrizione dei nuovi interessi passivi per 22.026 migliaia di euro che includono per 10.466 migliaia di euro gli oneri che sono maturati sul debito *Super Senior*, *Senior* e *Convertendo*, in base all'Accordo di Rimodulazione e, per 11.560 migliaia di euro, la

- quota parte di competenza dell'effetto economico derivante dalla misurazione contabile al costo ammortizzato del nuovo indebitamento inizialmente iscritto al *fair value*;
- o l'effetto economico negativo per 3.004 migliaia di euro, calcolato limitatamente alla sola porzione di credito finanziario convertito, relativo al differenziale tra la quotazione di borsa rilevata il giorno dell'esecuzione dell'aumento di capitale ed il prezzo di sottoscrizione dell'aumento di capitale.

Le *perdite su cambi* ammontano a 993 migliaia di euro, a fronte di 2.221 migliaia di euro consuntivato nel corso del 2012, ed includono essenzialmente l'effetto della valutazione a cambi di fine periodo al 31 dicembre 2013 dei finanziamenti soci in valuta polacca.

Nota 29. IMPOSTE

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Imposte correnti	1.853	5.394
Imposte differite attive	12.661	3.463
Imposte differite passive	1.574	632
Totale	16.088	9.489

La voce "Imposte", relativa ad imposte correnti, anticipate e differite, calcolate in base alle aliquote vigenti, ammonta a 16.088 migliaia di euro a fronte di 9.489 migliaia di euro del 2012, dato che includeva alcune poste legate alla chiusura di posizioni pendenti con l'Amministrazione Finanziaria per 2,3 milioni di euro.

In particolare l'importo complessivo è rappresentato da:

- IRES e altre imposte sul reddito estero per 13.648 migliaia di euro (di cui 588 migliaia di euro imposte correnti), a fronte di un valore di 7.583 migliaia di euro del 2012;
- IRAP per 2.440 migliaia di euro (di cui 2.447 migliaia di euro imposte correnti), a fronte di 1.906 migliaia di euro del 2012.

La voce "Imposte correnti" include un effetto positivo di 600 migliaia di euro derivanti dall'iscrizione da parte di alcune società del Gruppo Prelios di un credito verso Pirelli & C. S.p.A. a seguito dell'istanza trasmessa all'Agenzia delle Entrate in data 30 aprile 2013 per la richiesta di rimborso IRES per mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato. Tale credito, incassato nel 2014, è iscritto verso Pirelli & C. S.p.A. in quanto si riferisce ai periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009 per i quali le società interessate avevano aderito al consolidato fiscale, ai sensi degli artt. 117 e segg. del Tuir, proprio con la consolidante Pirelli & C. S.p.A..

Per quanto riguarda la movimentazione delle imposte differite attive e passive si rimanda alla nota 5. di commento dello Stato Patrimoniale.

La riconciliazione tra onere fiscale da bilancio ed onere fiscale teorico (Imposte sul reddito/IRAP) è così dettagliata:

IMPOSTE SUL REDDITO	31.12.2013
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(317.781)
Risultato attività destinate ad essere cedute	142.625
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE DELLE ATTIVITA' IN FUNZION	(175.156)
Storno Risultato da partecipazioni	117.392
Dividendi tassati	333
Altre variazioni tassabili/indeducibili	2.787
Totale imponibile	(54.644)
Imposta teorica	14.572
Delta imposte esercizio precedente	(893)
Imposta teorica rettificata	13.679
Imposte da bilancio	(13.648)
Differenza dovuta a:	(27.327)
- Fondi rischi	(8.424)
- Svalutazioni crediti	(7.756)
- Svalutazione magazzino	(5.998)
- Imposte non iscritta su imponibile negativo	(4.183)
- Interessi indeducibili art.96 TUIR	(2.440)
- Impairment immobilizzazioni immateriali	(2.216)
- Costi indeducibili, sopravvenienze passive e altre variazioni permanenti	(1.588)
- Utilizzo perdite fiscali pregresse	5.278

IRAP	31.12.2013
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE ITALIA	(81.358)
Costo del lavoro	35.825
Gestione finanziaria società finanziarie	22.553
Totale imponibile	(22.980)
IRAP teorica (aliquota 3,9%)	896
Delta imposte esercizio precedente	171
IRAP teorica rettificata	1.067
IRAP da bilancio	(2.440)
Differenza dovuta a:	(3.507)
- Imposta non iscrivibile su imponibile negativo	(432)
- Differenza aliquota teorica/effettiva	(670)
- Svalutazione crediti	(1.082)
- Acc.to fondo rischi / Utilizzo	(777)
- Prestiti personale / CO. CO. PRO./Amministratori	(200)
- Costi indeducibili e Sopravvenienze Passive	(117)
- Altre variazioni	(229)

(*) L'aliquota più elevata è dovuta principalmente per le seguenti Società del Gruppo PRE:
PRE,CFT,SGR,CREDIT SERVICING, PROPERTY

Si evidenzia, inoltre, che le aliquote fiscali nominali dei Paesi nei quali operano le società del Gruppo sono le seguenti:

Europa:	31.12.2013
Italia	31,40%
Germania	31,83%
Olanda	25,50%
Polonia	19,00%

Nota 30. RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA'/PASSIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE

In data 12 febbraio 2014 la società Solaia RE S.à.r.l., *joint venture* partecipata al 60% da un fondo gestito da Deutsche Asset & Wealth Management Real Estate (Gruppo Deutsche Bank) ed al 40% da Prelios S.p.A., ha infine raggiunto un accordo con la società Buwog, controllata integralmente dal Gruppo austriaco Immofinanz, per la cessione delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco meglio conosciuto come DGAG. Connesso all'operazione, promossa e definita dal partner di maggioranza Deutsche Asset & Wealth Management Real Estate (Gruppo Deutsche Bank), il trasferimento di parte della piattaforma di Prelios Deutschland GmbH (società controllata al 100% da Prelios S.p.A.) che fornisce servizi tecnici ed amministrativi al suddetto portafoglio residenziale. L'operazione si inquadra nell'ambito del processo di implementazione del nuovo modello di business, che vede Prelios come gestore di un portafoglio di servizi immobiliari integrati, focalizzando le proprie risorse umane e finanziarie sui segmenti a maggior valore aggiunto del mercato europeo del real estate. Con tale operazione il Gruppo Prelios focalizza ulteriormente la propria presenza operativa in Germania nel segmento "premium", ad alto valore aggiunto, degli shopping centers e dell'highstreet retailing.

Il "risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute" comprende il risultato netto realizzato al 31 dicembre 2013 dalla parte residenziale della piattaforma di Prelios Deutschland GmbH G.m.b.H. (società controllata al 100% da Prelios S.p.A.) che fornisce i servizi tecnici ed amministrativi al suddetto portafoglio residenziale, dal risultato "investment" nonché la minusvalenza attesa, per un totale di competenza del Gruppo pari a 142.625 migliaia di euro.

Il "risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute" è così dettagliato:

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Ricavi per vendite e prestazioni	29.632	45.064
Altri proventi	2.990	5.909
TOTALE RICAVI OPERATIVI	32.622	50.973
<i>di cui verso parti correlate</i>	13.233	17.232
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(120)	(133)
Costi del personale	(19.073)	(22.608)
Ammortamenti e svalutazioni	(149)	(152)
Altri costi	(15.268)	(23.249)
TOTALE COSTI OPERATIVI	(34.610)	(46.142)
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	(519)
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	(963)	(2.595)
RISULTATO OPERATIVO	(1.988)	4.831
Risultato da partecipazioni di cui:	(3.203)	(5.810)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(3.601)	(7.584)
- quota di risultato di società collegate e joint venture	(3.601)	(7.584)
- dividendi	398	1.214
- utili su partecipazioni	-	1.702
- perdite su partecipazioni	-	(1.142)
Proventi finanziari	3.825	1.921
<i>di cui verso parti correlate</i>	3.825	1.921
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(1.366)	942
Minusvalenza realizzata	(141.259)	-
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA'/PASSIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	(142.625)	942

Le principali classi di attività e passività destinate ad essere cedute sono al 31 dicembre, le seguenti:

	31.12.2013			
	Valore contabile	Adeguamento al fair value	Riclassifica	di cui verso parti correlate
Immobilizzazioni materiali	300	(300)	-	-
Immobilizzazioni immateriali	78.394	(78.394)	-	-
Partecipazioni	43.835	(35.424)	(8.411)	-
Altre attività finanziarie	219	(219)	-	-
Altri crediti non correnti finanziari	45.730	(26.930)	(18.800)	(18.800)
Disponibilità liquide	570	-	(570)	-
Attività destinate ad essere cedute	-	(141.267)	27.781	18.800
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	570	-	(570)	-
Fondo rischi e oneri futuri	8	(8)	-	-
Fondi del personale	1.007	-	(1.007)	-
Altri debiti	828	-	(828)	-
Passività destinate ad essere cedute	-	(8)	2.405	0
Totale risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute	-	(141.259)	-	18.800

I flussi finanziari netti attribuibili all'attività operativa ceduta sono di seguito riepilogati:

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A)	(1.065)	4.303
Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B)	(2.942)	(5.673)
Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C)	4.026	1.921
Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (D=A+B+C)	19	551
Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi all'inizio del periodo (E)	551	0
Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi alla fine del periodo (D+E)	570	551

Nei prospetti di seguito riportati vengono riepilogati i rapporti economici verso parti correlate in capo alle società oggetto della cessione:

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Ricavi operativi	13.233	17.232
Costi operativi	-	(519)
Risultato da partecipazioni	(3.601)	(7.584)
Proventi finanziari	3.825	1.921

I ricavi verso parti correlate sono relativi prevalentemente ad attività di *facility* e *project management* per l'offerta di soluzioni integrate per gli utilizzatori di immobili a destinazione d'uso residenziale. Questi ultimi comprendono l'attività di servizi agli spazi (*space planning* e *space management*, gestione specializzata degli archivi elettronici e cartacei e *move in-move out*), servizi agli edifici (*energy management*, progettazione, installazione e manutenzione di impianti di cogenerazione e fotovoltaici, gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria di immobili e della relativa impiantistica), servizi alle persone (*desk top management*, *reception* e centralini, guardiania e vigilanza, servizi postali ed igiene ambientale) ed attività di *governance & consulting* (servizi di coordinamento e consulenza, analisi di fattibilità e ottimizzazione delle attività in *outsourcing*).

I costi operativi consuntivati nel corso del 2012 fanno riferimento in particolare al riaddebito a *joint venture* di servizi tecnici ed amministrativi inerenti al portafoglio residenziale che sarà oggetto di cessione.

I risultati da partecipazioni fanno riferimento al risultato ordinario consuntivato dalla *joint venture* Solaia RE S.à.r.l..

I proventi finanziari si riferiscono invece ai proventi maturati sui finanziamenti soci concessi alle *joint venture* Solaia Real Estate B.V. e Jamesmail B.V. da parte di Prelios Netherland B.V..

Nota 31. RISULTATO PER AZIONE

	31.12.2013	31.12.2012
Utile(perdita) di periodo del Gruppo (A)	(289.641)	(241.734)
Numero medio ponderato delle azioni in circolazione ai fini del calcolo dell'utile (perdita) per azione:		
- base (B)	436.422.489	839.982.115
- diluito (C)	547.235.100	839.982.115
Utile (perdita) per azione (in unità di euro):		
- base (A/B)	(0,66)	(0,29)
- diluito (A/C)	(0,53)	(0,29)

La media ponderata delle azioni ordinarie in circolazione nel corso del 2013 è stata rettificata per tener conto dei fatti che hanno cambiato il numero delle azioni ordinarie in circolazione senza un corrispondente cambiamento delle risorse, come disciplinato dallo IAS 33 par. 26.

6.10. 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*.

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 2013 sono i seguenti:

31 DICEMBRE 2013

	ITALIA	GERMANIA	POLONIA	NPL	HOLDING	TOTALE	INTERELIMINAZIONI	CONSOLIDATO
Ricavi consolidati	47.548	17.961	544	8.808	11.212	86.073	(13.018)	73.055
<i>di cui verso terzi</i>	45.624	17.961	544	8.808	118	73.055	-	73.055
<i>di cui verso Gruppo</i>	1.924	-	-	-	11.094	13.018	(13.018)	-
Risultato operativo	(49.848)	5.714	(7.641)	(10.983)	(19.036)	(81.794)	-	(81.794)
Risultato da partecipazioni	(78.142)	(13.977)	(6.385)	(10.308)	-	(108.812)	-	(108.812)
Risultato operativo comprensivo risultato da partecipazioni	(127.990)	(8.263)	(14.026)	(21.291)	(19.036)	(190.606)	-	(190.606)
Proventi finanziari da partecipazioni	4.120	1.535	1.727	1.420	-	8.802	-	8.802
Risultato operativo comprensivo risultato e proventi finanziari da partecipazioni (a)	(123.870)	(6.728)	(12.299)	(19.871)	(19.036)	(181.804)	-	(181.804)
Altri proventi e oneri finanziari						-	-	6.648
Risultato lordo (P.B.T.)						(181.804)	-	(175.156)
Oneri fiscali						-	-	(16.088)
Risultato del periodo						(181.804)	-	(191.244)
di cui attribuibile a interessenze di minoranza						-	-	(1.031)
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute						-	-	(142.625)
Risultato netto di competenza						(181.804)	-	(332.838)

Note:

Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (b)	(66.358)	(12.680)	(5.035)	-	-	(84.053)	-	(84.053)
Oneri di ristrutturazione (c)	(29.835)	-	(2.011)	(3.602)	(7.132)	(42.580)	-	(42.580)
Risultato operativo comprensivo del risultato e proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (d) = (a) - (b) - (c)	(27.677)	5.932	(5.253)	(16.269)	(11.904)	(55.171)	0	(55.171)

I risultati suddivisi per settore al 31 dicembre 2012 sono i seguenti:

31 DICEMBRE 2012

	ITALIA	GERMANIA	POLONIA	NPL	HOLDING	TOTALE	INTERELIMINAZIONI	CONSOLIDATO
Ricavi consolidati	53.752	14.218	1.429	15.185	1.708	86.292	(395)	85.897
<i>di cui verso terzi</i>	53.752	14.218	1.429	15.185	1.313	85.897	-	85.897
<i>di cui verso Gruppo</i>	-	-	-	-	395	395	(395)	-
Risultato operativo	(25.930)	(866)	(963)	(5.374)	(9.531)	(42.664)	-	(42.664)
Risultato da partecipazioni	(73.590)	(9.136)	(1.707)	(58.927)	-	(143.360)	-	(143.360)
Risultato operativo comprensivo risultato da partecipazioni	(99.520)	(10.002)	(2.670)	(64.301)	(9.531)	(186.024)	-	(186.024)
Proventi finanziari da partecipazioni	3.430	1.851	2.120	2.765	-	10.166	-	10.166
Risultato operativo comprensivo risultato e proventi finanziari da partecipazioni (a)	(96.090)	(8.151)	(550)	(61.536)	(9.531)	(175.858)	-	(175.858)
Altri proventi e oneri finanziari						-	-	(56.620)
Risultato lordo (P.B.T.)						(175.858)	-	(232.478)
Oneri fiscali						-	-	(9.489)
Risultato del periodo						(175.858)	-	(241.967)
di cui attribuibile a interessenze di minoranza						-	-	709
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute						-	-	942
Risultato netto di competenza						(175.858)	-	(241.734)

Note:

Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (b)	(65.023)	(12.766)	-	-	-	(77.789)	-	(77.789)
Oneri di ristrutturazione (c)	(19.978)	-	-	1.182	-	(18.796)	-	(18.796)
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)	4.615	(550)	(62.718)	(9.531)	(79.273)	0	(79.273)

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 2013 sono le seguenti:

31 DICEMBRE 2013							
	ITALIA	GERMANIA	POLONIA	NPL	TOTALE	INTERELIMINAZIONI	CONSOLIDATO
Immobilizzazioni:	201.513	29.378	40	11.560	242.491	-	242.491
Immobilizzazioni materiali	445	535	40	11	1.031	-	1.031
Immobilizzazioni immateriali di cui:	43.432	17.067	-	215	60.714	-	60.714
Avviamento	39.495	16.890	-	-	56.385	-	56.385
Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare ed altre attività finanziarie	157.636	11.776	-	11.334	180.746	-	180.746
Capitale circolante netto	25.925	(12.621)	(949)	2.383	14.738	-	14.738
Rimanenze	45.859	2.545	2	-	48.406	-	48.406
Altre poste di capitale circolante netto	(19.934)	(15.166)	(951)	2.383	(33.668)	-	(33.668)
CAPITALE NETTO INVESTITO	227.438	16.757	(909)	13.943	257.229	-	257.229

TOTALE CONSOLIDATO non incluso in PFN	TOTALE da Schemi di bilancio	di cui inclusi in PFN
---------------------------------------	------------------------------	-----------------------

Note

Le voci contrassegnate dalle note 1) e 2) sono state ottenute come di seguito indicato:

	TOTALE CONSOLIDATO non incluso in PFN	TOTALE da Schemi di bilancio	di cui inclusi in PFN
1)			
Partecipazioni in imprese collegate	42.961	42.961	-
Partecipazioni in <i>joint venture</i>	126.219	126.219	-
Altre attività finanziarie	24.189	24.189	-
Fondo rischi su partecipazioni riclassificati dalla voce "Fondi rischi e oneri correnti"	(12.623)	(12.623)	-
Totale partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare	180.746	180.746	-

	TOTALE CONSOLIDATO non incluso in PFN	TOTALE da Schemi di bilancio	di cui inclusi in PFN
2)			
Attività per imposte differite	11.070	11.070	-
Altri crediti non correnti	5.315	115.980	110.665
Crediti commerciali correnti	35.055	35.055	-
Altri crediti correnti	23.446	23.560	114
Crediti tributari correnti	6.453	6.453	-
Altri debiti non correnti	(915)	(915)	-
Debiti tributari non correnti	(1.464)	(1.464)	-
Debiti commerciali correnti	(48.116)	(48.116)	-
Altri debiti correnti	(52.529)	(52.529)	-
Debiti tributari correnti	(11.983)	(11.983)	-
Strumenti finanziari derivati	-	-	-
Altre poste di capitale circolante netto	(33.668)	77.111	110.779

Le poste patrimoniali suddivise per area geografica al 31 dicembre 2012 sono le seguenti:

31 DICEMBRE 2012

	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
Avviamento	45.310	95.184	3.257	1.928	145.679	-	145.679
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	12.249	55.087	-	55.087
Rimanenze	51.793	2.545	41	-	54.379	-	54.379
Altre poste di capitale circolante netto	4.299	(16.067)	227	12.249	708	-	708 (2)
CAPITALE NETTO INVESTITO	310.765	130.448	3.604	14.737	459.554	-	459.554

TOTALE CONSOLIDATO non incluso in PFN	TOTALE da Schemi di bilancio	di cui inclusi in PFN
---------------------------------------	------------------------------	-----------------------

Note

Le voci contrassegnate dalle note 1) e 2) sono state ottenute come di seguito indicato:

1)

	TOTALE CONSOLIDATO non incluso in PFN	TOTALE da Schemi di bilancio	di cui inclusi in PFN
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)

	TOTALE CONSOLIDATO non incluso in PFN	TOTALE da Schemi di bilancio	di cui inclusi in PFN
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

6.11. Operazioni con parti correlate

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

	01.01.2013- 31.12.2013	Incidenza % (*)	01.01.2012- 31.12.2012	Incidenza % (*)
Ricavi operativi	39.241	48,5%	53.951	53,9%
Costi operativi	(7.346)	4,5%	(10.888)	7,6%
Risultato da partecipazioni	(108.939)	100,1%	(142.338)	99,3%
Proventi finanziari	11.833	22,4%	11.411	80,6%
Oneri finanziari	(4.389)	11,7%	(20.811)	34,3%
Imposte	600	-3,7%	-	0,0%
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute	13.457	-9,4%	11.050	1173,0%

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

	31.12.2013				31.12.2012			
	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti
Crediti commerciali	22.230	63,4%	-	22.230	46.745	73,2%	-	46.745
Altri crediti di cui:	118.191	84,7%	110.675	7.516	213.708	85,7%	208.105	5.603
- finanziari	110.779	100,0%	110.665	114	208.271	100,0%	208.095	176
Attività destinate ad essere cedute	18.800	67,7%	18.800	-	-	na	-	-
- finanziari	18.800	100,0%	18.800	-	-	na	-	-
Debiti commerciali	(3.720)	-7,7%	-	(3.720)	(3.702)	-7,5%	-	(3.702)
Altri debiti	(18.746)	-35,1%	-	(18.746)	(20.639)	-31,7%	-	(20.639)
Debiti tributari	(1.080)	-8,0%	-	(1.080)	(1.324)	-6,6%	-	(1.324)
Debiti verso banche ed altri finanziatori	(156.452)	-33,0%	(149.876)	(6.576)	(175.382)	-31,0%	(157.389)	(17.993)
Fondo rischi e oneri futuri	(12.623)	-17,6%	-	(12.623)	(2.808)	-5,2%	-	(2.808)

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

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

Rapporti verso collegate/joint venture ed altre imprese
--

Ricavi operativi	39.047	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	(536)	La voce fa riferimento a riaddebiti di varia natura.
Risultato da partecipazioni	(108.939)	La voce è costituita principalmente dai risultati delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto, nonché dalle rettifiche di valore apportate ad alcune partecipazioni detenute dal Gruppo.
Proventi finanziari	11.833	La posta accoglie principalmente gli interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo.
Oneri finanziari	(228)	Si riferiscono essenzialmente agli interessi maturati sul debito verso Espelha - Servicos de Consultadoria Lta a fronte del pagamento differito per l'acquisto di junior notes di classe C
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute	13.457	La voce fa riferimento alle partite verso parti correlate riclassificate, in conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5).
Crediti commerciali correnti	22.054	La voce include i crediti di cui alla voce "Ricavi operativi".
Altri crediti non correnti	110.675	
- di cui finanziari	110.665	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	5.197	La voce include tra l'altro, crediti per dividendi deliberati, ma ancora da incassare, nonché crediti residui di varia natura.
- di cui finanziari	114	
Attività destinate ad essere cedute	18.800	
- di cui finanziari	18.800	L'importo si riferisce ai crediti finanziari vantati verso le joint venture Solaia RE B.V. e Jamesmail B.V., che, in base agli accordi sottoscritti per la cessione del portafoglio DGAG, verranno rimborsati al perfezionamento dell'operazione; tale importo è stato pertanto riclassificato nella voce "Attività destinate ad essere cedute", in conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5).
Debiti commerciali correnti	(3.173)	Fanno riferimento a riaddebiti di varia natura, riconducibili essenzialmente a canoni di affitto, oneri di urbanizzazione e costi accessori.
Altri debiti correnti	(18.746)	La voce accoglie riaddebiti di varia natura.
Debiti tributari correnti	(1.080)	L'importo riguarda principalmente il debito verso la società Trixia S.r.l. derivante dall'adesione della stessa al regime di trasparenza fiscale ai sensi dell'art. 115 del Tuir, in virtù della quale gli imponibili positivi o negativi della società vengono imputati ai soci.
Debiti verso banche ed altri finanziatori correnti	(6.576)	La voce include i saldi passivi residui di conti correnti intercompany, nonché i debiti di natura finanziaria a fronte delle obbligazioni ad effettuare versamenti in conto capitale a fronte delle partecipate Aree Urbane S.r.l. - in liquidazione e Solaia RE S.à.r.l. (per 634 migliaia di euro).
Fondo rischi e oneri futuri	(12.623)	La voce accoglie l'accantonamento per il ripianamento delle perdite delle società collegate e joint venture eccedenti il valore di carico delle stesse.

Si segnalano, inoltre, ai fini di una completa informativa, i rapporti in essere al 31 dicembre 2013 tra il Gruppo Prelios ed altre parti indirettamente correlate per il tramite di amministratori.

Nelle tabelle seguenti viene fornito un dettaglio dei suddetti rapporti:

Rapporti verso Pirelli & C. S.p.A., Gruppo Pirelli e altre società per il tramite di amministratori

Ricavi operativi	194	La voce si riferisce principalmente al recupero di costi relativi all'edificio di Milano - HQ2.
Costi operativi	(2.421)	La voce include i costi per affitto e spese dell'edificio R&D, addebitati a Prelios S.p.A. dal Gruppo Pirelli, nonché i costi per il servizio sanitario prestato dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l..
Oneri finanziari	(4.161)	Includono la spesatura delle <i>up front</i> pagate per il finanziamento accordato da Pirelli & C.S.p.A. e gli interessi maturati dal 1° gennaio 2013 al 31 dicembre 2013 sulla quota del prestito obbligazionario convertendo sottoscritta da Pirelli & C. S.p.A.. Includono inoltre gli interessi maturati sull'utilizzo del finanziamento bridge accordato da Fenice S.r.l. (parte indirettamente correlata al Gruppo per il tramite di amministratori) successivamente convertito in capitale alla data del 31 luglio 2013.
Imposte	600	Si riferiscono al provento derivante dalla rideterminazione degli imponibili del Gruppo Prelios per gli anni 2007, 2008 e 2009 rispetto a quelli a suo tempo determinati in vigenza del consolidato fiscale di Pirelli & C. S.p.A..
Crediti commerciali correnti	176	Includono prevalentemente il credito derivante dalla cessione di migliorie apportate all'edificio R&D a Pirelli & C. S.p.A., proprietaria dell'immobile in oggetto.
Altri crediti correnti	2.319	La voce include principalmente il deposito cauzionale versato a Pirelli & C. S.p.A. per l'affitto dell'edificio R&D, nonché il risconto del canone di affitto dello stesso. Si segnala inoltre che, a seguito dell'istanza trasmessa all'Agenzia delle Entrate in data 30 aprile 2013 per la richiesta di rimborso IRES per mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato, alcune società del Gruppo hanno rilevato un credito riferito ai periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009, successivamente incassato a marzo 2014, per un importo complessivo pari a 600 migliaia di euro verso Pirelli & C. S.p.A., in quanto le società interessate avevano aderito al consolidato fiscale, ai sensi degli artt. 117 e segg. del Tuir, proprio con la consolidante Pirelli & C. S.p.A..
Debiti commerciali correnti	(547)	Si riferiscono principalmente al debito verso Pirelli Tyre per il riaddebito di utenze e spese dell'edificio R&D, nonché per l'acquisto di arredi e impianti di pertinenza dello stesso edificio. Includono inoltre debiti per prestazioni sanitarie prestate dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l..
Debiti verso banche ed altri finanziatori non correnti	(149.876)	Si riferiscono alla quota del prestito obbligazionario convertendo sottoscritta da Pirelli & C. S.p.A., nonché agli interessi maturati sullo stesso nel periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre 2013.

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 segnala il finanziamento *bridge* per l'importo di 20 milioni di euro concesso a Prelios S.p.A. da parte di Fenice S.r.l (società veicolo partecipata da Feidos 11, Pirelli & C. S.p.A., Unicredit e Intesa Sanpaolo) in data 18

luglio, a supporto delle esigenze finanziarie di Prelios S.p.A. in attesa dell'esecuzione degli aumenti di capitale. Il finanziamento è stato erogato il giorno seguente, ed è stato poi integralmente rimborsato, unitamente agli interessi maturati, contestualmente alla sottoscrizione da parte di Fenice S.r.l. dell'aumento di capitale riservato, in data 31 luglio 2013.

Dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa

Al 31 dicembre 2013, i compensi spettanti ai 31 dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa (di cui 19 in carica alla data del 31 dicembre 2013), 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 4.389 migliaia di euro (5.630 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), di cui 393 migliaia di euro (3.412 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) imputati nella voce di conto economico "Costi per il personale" e 3.996 migliaia di euro (2.218 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) rilevati nella voce di conto economico "Altri costi". La parte a lungo termine è nulla al pari del 2012.

6.12. 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 2013 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:		1.579
Prelios S.p.A.	826	
Controllate	753	
Servizi di attestazione:		957
Prelios S.p.A.	935	
Controllate	22	
Servizi diversi dalla revisione:		29
Controllate	29	
Totale generale:		2.565
Prelios S.p.A.		1.761
Controllate		804

Milano, 9 aprile 2014

Il Consiglio di Amministrazione

7. PROSPETTO SUPPLEMENTARE AL BILANCIO CONSOLIDATO

7.1 Allegato 1: Area di consolidamento

	Settore attività al 31.12.2013	Sede legale Città/Stato	Capitale Sociale	Posseduta al 31.12.2013 da	31.12.2013	31.12.2012
					% Possesso e di voto (*)	% Possesso e di voto (*)
Società consolidate integralmente						
Controllate						
BauBeCon Treuhand GmbH	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 530.000	Prelios Immobilien Management GmbH	100,00%	100,00%
Brand for Agency Services S.r.l. (1)	Real Estate	Milano/Italia	-	- Prelios S.p.A.	-	100,00%
Centrale Immobiliare S.r.l. (2)	Real Estate	Milano/Italia	€ 2.426.652	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%
Edinord 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+€ 97000+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 Immobiliare 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 Goßlers Park) (**)	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Prelios S.p.A.	35,02%	35,02%
Mistral Real Estate B.V. (Tracking Shares Os nabruck) (**)	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)	Real Estate	Milano/Italia	€ 100.000	Prelios Property Management S.p.A.	60,00%	60,00%
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. (3)	NPL	Milano/Italia	€ 14.250.000	Prelios S.p.A.	100,00%	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 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 INTEGRA S.p.A. (già Prelios Property & Project Management S.p.A) (4)	Real Estate	Milano/Italia	€ 124.400	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
Prelios Investments Deutschland GmbH	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.	Real Estate	Varsavia/Polonia	PLN 35.430.000	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%
Progetto Vallata S.r.l. (in liquidazione) (5)	Real Estate	Milano/Italia	-	- Prelios S.p.A.	-	80,00%
Projekt Bahnhof Hamburg-Altona Verwaltungs GmbH (in liquidazione)	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 25.000	Projektentwicklung Bahnhof Hamburg-Altona GmbH & Co. KG	100,00%	100,00%
Projektentwicklung Bahnhof Hamburg-Altona GmbH & Co. KG (in liquidazione)	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%
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%

					31.12.2013	31.12.2012
	Settore attività al 31.12.2013	Sede legale Città/Stato	Capitale Sociale	Posseduta al 31.12.2013 da	% Possesso e di voto (*)	% Possesso e di voto (*)
Società valutate con il metodo del patrimonio netto						
Collegate						
Cairoli Finance S.r.l. (in liquidazione)	NPL	Milano/Italia	€ 10.000	Prelios S.p.A.	35,00%	35,00%
Monteverdi - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso	Real Estate	Milano/Italia	€ 62.000.000	Iniziativa 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 L.P (6)	Real Estate	New York/USA	-	- Prelios S.p.A.	-	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						
24 Finance Mediazione Creditizia S.p.A. (già Prelios Finance S.p.A.) (7)	Real Estate	Milano/Italia	€ -	Prelios Agency S.p.A.	-	0,00%
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%
Almede Luxembourg S.à.r.l.	Real Estate	Lussemburgo	€ 12.955	Prelios S.p.A.	35,05%	35,05%
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%
Biocca S.à.r.l.	Real Estate	Lussemburgo	€ 12.520	Prelios S.p.A.	35,00%	35,00%
City Center Mülheim Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 47.805.790	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) (8)	Real Estate	Milano/Italia	€ 20.000	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%
Doria S.à.r.l.	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. (9)	NPL	Lussemburgo	-	- Prelios S.p.A.	-	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. (già STU - Golfo Aranci - S.p.A.) (10)	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.à.r.l.	Real Estate	Lussemburgo	€ 2.595.725	Prelios S.p.A.	20,50%	20,50%
Induxia S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate	Milano/Italia	€ 40.000	Prelios S.p.A.	24,75%	24,75%
Inimm Due S.à.r.l.	Real Estate	Lussemburgo	€ 240.950	Prelios S.p.A.	25,01%	25,01%
Iniziativa Immobiliari S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate	Milano/Italia	€ 5.000.000	Prelios S.p.A.	49,46%	49,46%

					31.12.2013	31.12.2012
	Settore attività al 31.12.2013	Sede legale Città/Stato	Capitale Sociale	Posseduta al 31.12.2013 da	% Possesso e di voto (*)	% Possesso e di voto (*)
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.à.r.l.	Real Estate	Lussemburgo	€ 125.000	Prelios S.p.A.	28,46%	28,46%
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%
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%
Projekt Northwind GmbH & Co. KG (11)	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 1.000	Prelios S.p.A.	2,04%	-
RAMS-Rome Art Mind Society Srl (12)	Real Estate	Roma/Italia	€ 50.000	Prelios Integra S.p.A.	40,00%	-
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%
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.à.r.l.	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.à.r.l.	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)	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%
Trinacria Capital S.à.r.l.	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.à.r.l.	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 (13)	Real Estate	Milano/Italia	€ 22.000.000	Prelios Netherlands B.V.	50,00%	50,00%
Altre partecipazioni rilevanti ai sensi della Deliberazione CONSOB 14 maggio 1999 n. 11971						
AWW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co KG	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 260.000	Prelios Netherlands B.V. Prelios Deutschland GmbH	10,50% 0,20%	10,50% 0,20%
Tecnocità S.r.l. (in liquidazione) (14)	Non operativa	Milano/Italia	-	- Prelios S.p.A.	-	12,00%

(*) 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 1° ottobre 2013 ha acquisito efficacia la cessione dell'intera partecipazione detenuta nella società Brand for Agency Services S.r.l. effettuata in data 27 settembre 2013.

(2) In data 4 novembre 2013 hanno acquisito efficacia le seguenti modifiche deliberate dall'assemblea della società Centrale Immobiliare S.p.A.: riduzione del capitale sociale per copertura perdite al 30 giugno 2013 da 5.200.000 euro a 2.426.652 euro; trasformazione della società da Società per Azioni in Società a Responsabilità Limitata e conseguente assunzione della nuova denominazione sociale Centrale Immobiliare S.r.l.; riduzione volontaria del capitale sociale da 2.426.652 euro a 100.000 euro (che avrà efficacia trascorsi 90 gg dalla data di iscrizione).

(3) In data 16 ottobre 2013 Prelios S.p.A. ha acquisito da terzi la quota di partecipazione pari al 20% del capitale sociale di Prelios Credit Servicing S.p.A., già partecipata all'80%.

(4) In data 3 giugno 2013 ha acquisito efficacia la modifica della denominazione sociale della società Prelios Property & Project Management S.p.A. in PRELIOS INTEGRA S.p.A..

(5) In data 28 novembre 2013 la società Progetto Vallata S.r.l. (in liquidazione) è stata cancellata dal Registro delle Imprese di Milano.

(6) In data 23 gennaio 2013 la società S.J. Acquisition L.P. è stata liquidata.

(7) In data 3 gennaio 2013 ha acquisito efficacia la modifica della denominazione sociale della società Prelios Finance S.p.A. in 24 Finance Mediazione Creditizia S.p.A.. In data 28 giugno 2013 la quota di partecipazione del 20% nel capitale della società è stata ceduta a terzi.

(8) In data 29 maggio 2012 l'assemblea straordinaria dei soci della società Continuum S.r.l. (in liquidazione) ha deliberato la riduzione del capitale sociale da 500.000 euro a 20.000 euro con l'imputazione dell'importo di 480.000 euro a riserva vincolata e non disponibile - efficacia della delibera dal 20 settembre 2012.

(9) In data 16 ottobre 2013 l'intera partecipazione detenuta da Prelios S.p.A. nella società European NPL S.A. è stata ceduta a terzi.

(10) In data 14 aprile 2013 ha acquisito efficacia la modifica della denominazione sociale della società STU - Golfo Aranci S.p.A. in Golfo Aranci S.p.A..

(11) In data 20 dicembre 2013 Prelios S.p.A. ha acquistato da terzi il 2,04% del capitale sociale della società Projekt Northwind GmbH & Co. KG, già detenuta al 94,9% dalla *joint venture* Prelios Residential Real Estate GmbH.

(12) Nel mese di settembre 2013 Prelios Integra S.p.A. ha partecipato alla costituzione della società Rams - Rome Art Mind Society S.r.l. con una quota pari al 40%.

(13) In data 8 maggio 2013 Prelios Netherlands B.V. ha sottoscritto n. 4 quote del Fondo Vivaldi per un valore di 800.000 euro.

(14) In data 29 marzo 2013 la società Tecnocittà S.r.l. (in liquidazione) è stata cancellata dal Registro delle Imprese di Milano.

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 Marco Andreasi, 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 2013 – 31 dicembre 2013.

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 2013 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 Treadway 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, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

9 aprile 2014

L'Amministratore Delegato



(Sergio Iasi)

Il Dirigente Preposto alla
redazione dei documenti contabili
societari



(Marco Andreasi)

9. RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE



Reconta Ernst & Young S.p.A.
Via della Chiesa, 2
20123 Milano
Tel: +39 02 722121
Fax: +39 02 72212037
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 2013. 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 28 marzo 2013.

3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2013 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. Il Gruppo ha conseguito perdite superiori alle previsioni formulate nel Piano Strategico asseverato ai sensi dell'art.67 della Legge Fallimentare, che hanno comportato la riduzione del capitale sociale della Capogruppo al 31 dicembre 2013 sotto i limiti di legge; di conseguenza, il Consiglio di Amministrazione del 9 aprile 2014 ha deliberato la conversione in capitale del debito convertendo, esercitando la facoltà conferitagli dall'Assemblea degli Azionisti dell' 8 maggio 2013 nell'ambito dell'operazione di ristrutturazione del debito finalizzata nel corso del 2013.

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 09434000584
P.IVA 00891231003
Iscritta all'Albo Revisori Contabili al n. 70945 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/02/1998
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Consob al progressivo n. 2 dell'Albo n.10831 del 16/07/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited




In considerazione dei risultati dell'esercizio 2013, non in linea con il Piano Strategico, il Consiglio di Amministrazione del 9 aprile 2014 ha approvato le *Guidelines* 2014-2016, che includono nuove proiezioni economico finanziarie e sulla cui base è prevista a breve la predisposizione di un nuovo piano industriale. Tali *Guidelines* 2014-2016 evidenziano la previsione di ulteriori perdite nel triennio, nonché un assorbimento di cassa tale da generare già nell'anno 2014 un deficit finanziario che, in assenza di interventi specifici, non sarebbe sostenibile per il Gruppo. Come descritto nelle Note Esplicative, che richiamano la Relazione sulla Gestione, gli Amministratori hanno definito azioni di mitigazione del fabbisogno finanziario, che sono prevalentemente finalizzate alla dilazione di taluni impegni del Gruppo per il tempo necessario alla definizione di una condivisa struttura finanziaria che consenta uno strutturale riequilibrio patrimoniale e finanziario, coerentemente con le stimate necessità.

Gli Amministratori hanno illustrato le incertezze che fanno sorgere dubbi significativi sulla capacità del gruppo Prelios di continuare ad operare in continuità, nonché le motivazioni in base alle quali il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che sussistano le condizioni per continuare ad adottare il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2013, che dipendono soprattutto dalla disponibilità delle principali banche finanziatrici, nonché azioniste di Prelios S.p.A., a supportare il Gruppo nell'esecuzione di tali azioni e nella definizione di una struttura patrimoniale e finanziaria adeguata alle esigenze del Gruppo, in coerenza con le necessità finanziarie individuate nelle *Guidelines* 2014-2016.

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 2013.

Milano, 30 aprile 2014

Reconta Ernst & Young S.p.A.


Alberto Romeo
(Socio)

C. LA CAPOGRUPPO PRELIOS S.P.A.

1. STATO PATRIMONIALE*(in euro)*

Nota	ATTIVITA'	31.12.2013	31.12.2012
	ATTIVITA' NON CORRENTI		
1	Immobilizzazioni materiali	689.959	274.076
2	Immobilizzazioni immateriali	450.781	763.290
3	Partecipazioni in imprese controllate	91.250.811	247.524.213
3	Partecipazioni in imprese collegate e <i>joint venture</i>	43.415.315	55.633.185
4	Altre attività finanziarie	12.256.503	6.550.580
5	Attività per imposte differite	3.389.424	2.911.064
7	Altri crediti	183.669.403	258.168.660
	- di cui verso parti correlate	183.669.403	258.112.740
	TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	335.122.196	571.825.068
	ATTIVITA' CORRENTI		
6	Crediti commerciali	17.593.488	18.408.365
	- di cui verso parti correlate	16.250.824	17.014.170
7	Altri crediti	49.602.403	68.683.408
	- di cui verso parti correlate	39.556.161	56.988.569
8	Disponibilità liquide	69.007.906	27.895.543
9	Crediti tributari	2.377.404	7.436.302
	- di cui verso parti correlate	489.466	3.684.344
	TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	138.581.201	122.423.618
10	ATTIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	26.049.597	
	- di cui verso parti correlate	18.800.000	
	TOTALE ATTIVITA'	499.752.994	694.248.686
	PATRIMONIO NETTO	31.12.2013	31.12.2012
	PATRIMONIO NETTO		
11	Capitale sociale	189.887.983	218.282.782
12	Altre riserve	(3.103.133)	265.298
13	Utili a nuovo	-	-
	Risultato dell'esercizio	(299.772.019)	(213.995.991)
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	(112.987.169)	4.552.089
	PASSIVITA'	31.12.2013	31.12.2012
	PASSIVITA' NON CORRENTI		
14	Debiti verso banche e altri finanziatori	460.603.210	415.154.379
	- di cui verso parti correlate	149.876.327	157.357.048
16	Altri debiti	912.092	963.156
17	Fondo rischi e oneri futuri	31.483.868	8.192.879
18	Fondi del personale	618.530	1.321.485
	TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	493.617.700	425.631.899
	PASSIVITA' CORRENTI		
14	Debiti verso banche e altri finanziatori	62.945.842	207.383.364
	- di cui verso parti correlate	62.835.842	83.486.777
15	Debiti commerciali	20.021.726	14.543.864
	- di cui verso parti correlate	4.202.293	3.239.114
16	Altri debiti	28.447.376	32.915.394
	- di cui verso parti correlate	13.351.783	16.764.983
17	Fondo rischi e oneri futuri	4.628.927	3.711.731
19	Debiti tributari	3.078.592	2.984.284
	- di cui verso parti correlate	2.126.634	2.984.284
20	Strumenti finanziari derivati	-	2.526.061
	TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	119.122.463	264.064.698
	TOTALE PASSIVITA'	612.740.163	689.696.597
	TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	499.752.994	694.248.686

Le poste di bilancio relative ad operazioni con parti correlate sono descritte nel paragrafo 6.7 delle Note Esplicative cui si rimanda.

2. CONTO ECONOMICO*(in euro)*

Nota	01.01.2013 31.12.2013	01.01.2012 31.12.2012
21 Ricavi per vendite e prestazioni	8.017.291	10.721.422
22 Altri proventi	5.014.779	6.917.552
TOTALE RICAVI OPERATIVI	13.032.070	17.638.974
<i>- di cui verso parti correlate</i>	<i>11.680.955</i>	<i>15.720.201</i>
24 Materie prime e materiali di consumo utilizzati	(16.440)	(34.738)
25 Costi del personale	(8.417.527)	(15.991.138)
26 Ammortamenti e svalutazioni	(503.075)	(842.536)
27 Altri costi	(32.456.009)	(32.459.832)
23 TOTALE COSTI OPERATIVI	(41.393.051)	(49.328.244)
<i>- di cui verso parti correlate</i>	<i>(4.896.535)</i>	<i>(12.420.605)</i>
<i>- di cui eventi non ricorrenti</i>	<i>(12.055.314)</i>	<i>(12.829.979)</i>
RISULTATO OPERATIVO	(28.360.981)	(31.689.270)
28 Risultato da partecipazioni, di cui	(174.191.464)	(155.161.148)
- dividendi	53.100	40.153.817
- utili su partecipazioni	1.880.466	5.857.557
- perdite su partecipazioni	(176.125.030)	(201.172.522)
<i>- di cui verso parti correlate</i>	<i>53.100</i>	<i>40.153.817</i>
<i>- di cui eventi non ricorrenti</i>	<i>(11.000.000)</i>	<i>1.234.568</i>
29 Proventi finanziari	57.808.445	20.651.555
<i>- di cui verso parti correlate</i>	<i>17.044.153</i>	<i>18.689.539</i>
<i>- di cui eventi non ricorrenti</i>	<i>39.861.576</i>	<i>-</i>
30 Oneri finanziari	(36.711.346)	(55.539.441)
<i>- di cui verso parti correlate</i>	<i>(5.111.991)</i>	<i>(17.349.866)</i>
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(181.455.346)	(221.738.304)
31 Imposte	(2.539.633)	5.910.252
<i>- di cui verso parti correlate</i>	<i>348.466</i>	<i>4.591.659</i>
(PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(183.994.979)	(215.828.052)
32 RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA'/PASSIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	(115.777.040)	1.832.061
<i>- di cui verso parti correlate</i>	<i>968.659</i>	<i>1.832.061</i>
(PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(299.772.019)	(213.995.991)

Le poste di bilancio relative ad operazioni con parti correlate sono descritte nel paragrafo 6.7 delle Note Esplicative cui si rimanda.

3. PROSPETTO DEGLI UTILI E DELLE PERDITE COMPLESSIVI (in euro)

	01.01.2013 / 31.12.2013		
	lordo	imposte	netto
A Risultato dell'esercizio			(299.772.019)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto:	6.905	(1.899)	5.006
Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:			
Utili/(perdite) attuariali su benefici ai dipendenti	6.905	(1.899)	5.006
B Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	6.905	(1.899)	5.006
A+B Totale utili (perdite) complessivi dell'esercizio			(299.767.013)

	01.01.2012 / 31.12.2012		
	lordo	imposte	netto
A Risultato dell'esercizio			(213.995.991)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto:			
Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:			
Adeguamento al <i>fair value</i> di derivati designati come <i>cash flow hedge</i>	(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
Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:	(162.714)	44.746	(117.968)
Utili/(perdite) attuariali su benefici ai dipendenti	(162.714)	44.746	(117.968)
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)

4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO (in migliaia di euro)

	Capitale sociale	Riserva da sovrapprezzo	Riserva di rivalutazione	Riserva legale	Riserva Avanzo di fusione	Riserva stock option equity settled	Riserva cash flow hedge	Riserva utili/perdite attuariali	Riserva imposte riferite a partite accreditate/addebitate e a PN	Altre Riserve	Utile (Perdita) a nuovo	Utile (Perdita) del periodo	Patrimonio Netto
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
- rilevazione utili/perdite attuariali	-	-	-	-	-	-	-	7	(2)	-	-	-	5
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	-	-	7	(2)	-	-	-	5
Copertura perdita 2012	(213.996)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	213.996	-
Annullamento azioni proprie	586	-	-	-	-	-	-	-	-	(586)	-	-	-
Aumento di capitale sociale	185.015	-	-	-	-	-	-	-	-	3.004	-	-	188.019
Costi relativi ad operazioni di capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	2.197	(7.988)	-	-	(5.791)
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(299.772)	(299.772)
Patrimonio Netto al 31.12.2013	189.888	-	-	-	-	-	-	227	2.240	(5.570)	-	(299.772)	(112.987)

5. RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di euro)

	01.01.2013 / 31.12.2013	01.01.2012 / 31.12.2012
Utile/ (Perdita) dell'esercizio al lordo delle imposte	(181.455)	(221.738)
Utile/(Perdita) di attività cedute	(115.777)	1.832
Ammortamenti / svalutazioni e ripristini immobilizzazioni immateriali e materiali	503	843
Perdita di valore dei crediti	6.193	5.203
Plus/minusvalenze da cessione immobilizzazioni materiali e immateriali	(2)	266
Risultato da cessione partecipazioni	674	(879)
Perdite di valore delle partecipazioni	173.573	196.196
Oneri finanziari	36.711	55.539
Proventi finanziari	(57.808)	(20.652)
Dividendi	(53)	(40.154)
Variazioni crediti / debiti commerciali	(7.888)	(4.058)
Variazione altri crediti / debiti	(921)	2.494
Variazioni fondi del personale e altri fondi	(1.160)	4.356
Imposte rimborsate (pagate)	4.622	3.928
Flusso netto generato dalle attività/passività destinate ad essere cedute	115.777	(1.832)
Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A)	(27.011)	(18.656)
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(618)	(233)
<i>di cui verso parti correlate</i>	352	-
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	89	2.821
<i>di cui verso parti correlate</i>	89	2.751
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(76)	(207)
Acquisizione / contribuzioni in partecipazioni in società controllate	(11.751)	(24.139)
Cessione di partecipazioni in società controllate e altre variazioni	1.703	-
Acquisizione / contribuzioni in partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i>	(42.786)	(16.768)
Cessione / liquidazione di partecipazioni in società collegate, <i>joint venture</i> e altre variazioni	-	2.663
Acquisizione / contribuzioni in altre attività finanziarie	(8.666)	-
Cessione di altre attività finanziarie	14	-
Dividendi incassati	53	40.154
Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B)	(62.038)	4.291
Variazione capitale sociale e riserva sovrapprezzo azioni	115.427 (*)	-
Variazione dei crediti finanziari	45.579	46.892
Variazione dei debiti finanziari	(25.225)	(29.727)
Flusso assorbito dagli oneri finanziari	(3.547)	(2.612)
Flusso generato dai proventi finanziari	(2.073)	1.482
Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C)	130.161	16.035
Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nell'esercizio (D=A+B+C)	41.112	1.670
Disponibilità liquide + conti correnti passivi all'inizio dell'esercizio (E)	27.896	26.226
Disponibilità liquide + conti correnti passivi alla fine dell'esercizio (D+E)	69.008	27.896
di cui:		
- disponibilità liquide	69.008	27.896
- conti correnti bancari passivi	-	-

I flussi di cassa relativi ad operazioni con parti correlate sono descritti nel paragrafo 6.7 delle Note Esplicative cui si rimanda.

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

6. BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2013 - 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 degli amministratori sulla gestione con particolare riferimento ai paragrafi “Iniziativa per il mantenimento della continuità aziendale”, “Rischi ed incertezze – Rischi connessi all’indebitamento finanziario”, “Eventi successivi” ed “Evoluzione prevedibile della gestione”, l’esercizio 2013 ha evidenziato un ritardo di circa 9 mesi nel completamento dell’operazione di ristrutturazione che ha comportato un differimento nell’avvio della strategia di sviluppo. Solo da settembre il *management* si è potuto infatti integralmente focalizzare sul rilancio industriale avviando nuove iniziative di crescita e di sviluppo del *business* coerentemente con la strategia di riposizionamento alla base delle operazioni di ristrutturazione potendo contare su una rinnovata attenzione da parte del mercato e degli operatori di settore.

Nonostante la focalizzazione sulla riorganizzazione e ristrutturazione del Gruppo volta a riposizionare le società operative sul mercato con profili di redditività e costi maggiormente competitivi e con una strategia di mercato integrata tra le varie *Strategic Business Units* (approccio *one stop shopping*) lo scenario di riferimento ha tuttavia determinato un peggioramento, rispetto alle previsioni, della *performance* dei servizi di agenzia, *property* e *credit servicing* nel 2013 rispetto a quanto previsto nel Piano, mentre il settore *Investment* è stato caratterizzato da una persistente debolezza del contesto di mercato che ha influenzato i risultati economici in termini di deterioramento dei profili di flussi di cassa attesi dagli *asset* immobiliari e dai crediti NPL, con conseguente effetto negativo sui valori patrimoniali di alcune attività del Gruppo che hanno inciso in modo significativo sui risultati 2013.

Nel mese di febbraio 2014 a seguito di una intensa negoziazione avviata nel 2013 è stato concluso un accordo per la cessione delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco Deutsche Grundvermögen AG (“DGAG”); tale accordo, già previsto nel Piano anche se per valori e tempistiche differenti, riguarda l’iniziativa di investimento avviata nel 2007 e partecipata al 60% da RREEF Global Opportunities Fund II LLC, fondo d’investimento gestito da Deutsche Asset & Wealth Management Real Estate (gruppo Deutsche Bank, di seguito RREEF) e al 40% da Prelios ed è stato concluso a valori complessivamente inferiori rispetto a quelli inizialmente previsti. Maggiori dettagli sono riportati nella relazione sulla gestione al paragrafo “Prelios nel 2013”.

Strettamente connessa a tale operazione, peraltro promossa e definita dal *partner* di maggioranza RREEF, è stata la cessione, in discontinuità rispetto al Piano, della piattaforma di Prelios Deutschland GmbH (società controllata al 100% da Prelios S.p.A., la “Piattaforma Servizi Residenziale”) che fornisce i servizi tecnici ed amministrativi al suddetto portafoglio residenziale.

Il complesso ed unitario progetto di cessione relativo alla sopracitata operazione DGAG è stato riflesso in bilancio secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 5 “*discontinued operations*” per entrambe le componenti di attività cedute ed ha comportato:

- (i) la cessione del portafoglio relativo agli *asset* del settore residenziale (“*investment*”) in linea con l’indirizzo strategico ed in linea sia con i valori di mercato attuali per tale tipologia di *asset* che con il *timing* previsto dal Piano della Società. Tuttavia, gli accordi conclusi comportano l’ottenimento di un flusso di cassa atteso al termine della cessione differito di un anno e sensibilmente inferiore rispetto al Piano;
- (ii) la dismissione, in discontinuità con il piano approvato che ipotizzava di mantenere la gestione degli immobili oggetto di disinvestimento, delle attività di servizi in Germania a minore profittabilità (“servizi”) anche a seguito della mancata individuazione di soggetti interessati alla sola componente immobiliare, mantenendo i servizi in *outsourcing*, che ha comportato un significativo impatto negativo a conto economico sostanzialmente riconducibile alla svalutazione dell’avviamento iscritto in bilancio.

Inoltre, la complessa evoluzione del mercato immobiliare ha evidenziato tendenze negative rispetto alle previsioni del Piano in termini di capacità di assorbimento degli attivi immobiliari da dismettere ed in termini di valutazioni dei portafogli immobiliari posseduti al 31 dicembre 2013, come attestato da valutatori indipendenti.

In termini finanziari le disponibilità finanziarie al 31 dicembre 2013 risultano solo temporaneamente superiori alle previsioni del Piano, principalmente a motivo del temporaneo differimento di impegni prevalentemente riferiti ad iniezioni di capitali a supporto di veicoli di investimento, partecipati ma non controllati, che si trovano in difficoltà finanziarie. Inoltre, nei primi mesi del 2014, è stato raggiunto l’accordo per la descritta cessione del portafoglio DGAG, dalla quale sono attesi flussi di cassa significativamente inferiori e con tempistiche più lunghe rispetto a quanto previsto nel Piano. Tali elementi, unitamente ad una revisione dei flussi di cassa attesi dalla gestione caratteristica e dai disinvestimenti previsti, evidenziano nelle *Guidelines 2014 – 2016* un deficit finanziario complessivo a fronte di flussi di cassa in uscita significativamente eccedenti le attuali disponibilità ed affidamenti, non sostenibile per il Gruppo, in assenza di adeguate azioni correttive.

L’esercizio 2013, in considerazione principalmente degli eventi inattesi in precedenza descritti, si chiude con una perdita del Gruppo di 332,8 milioni di euro (perdita d’esercizio di Prelios S.p.A. 299,8 milioni di euro) evidenziando al 31 dicembre 2013 un patrimonio netto negativo consolidato e della Capogruppo e quindi la fattispecie prevista dall’art 2447 del codice civile; il capitale sociale è stato pertanto automaticamente ricostituito attraverso l’integrale conversione del prestito obbligazionario convertendo (235,9 milioni di euro) deliberata dal Consiglio di Amministrazione del 9 aprile 2014.

Ad esito della menzionata conversione del prestito obbligazionario convertendo la Società si trova nella fattispecie prevista dall’art. 2446 del codice civile, essendo comunque la perdita d’esercizio superiore al terzo del capitale sociale risultante dopo la citata conversione.

In tale contesto di mercato e preso atto del fatto che - per le ragioni in precedenza evidenziate - alcuni degli obiettivi già comunicati con il Piano sono da considerarsi superati, il Consiglio di Amministrazione di Prelios del 9 aprile 2014 - nelle more della redazione del nuovo Piano Industriale la cui approvazione è prevista congiuntamente alla Relazione Finanziaria del primo trimestre 2014 - ha approvato le *Guidelines* del Gruppo per il periodo 2014-2016, che individuano le linee strategiche aggiornate per la crescita del Gruppo Prelios ed includono le previsioni economiche e finanziarie per il prossimo triennio.

Le *Guidelines* 2014-2016, approvate per quanto di loro competenza anche dai consigli di amministrazione delle società controllate, sono state utilizzate dall'esperto nominato da Prelios che ha supportato la Società nell'*impairment test* al 31 dicembre 2013. Si ricorda la rilevazione dell'integrale perdita di valore (circa 10 milioni di euro), degli avviamenti iscritti riferibili alle CGU Agency, Credit Servicing e Polonia a causa, principalmente, della riduzione rispetto al Piano, dei flussi di cassa attesi.

Le *Guidelines* 2014-2016 evidenziano, per la componente "servizi", una base di ricavi e risultati inferiore rispetto al Piano, a fronte della cessione della piattaforma residenziale tedesca e del mancato conseguimento nel 2013 dello sviluppo di ricavi delle CGU Agency, Credit Serving, Integra e Commerciale Germania, e prevedono un tasso di crescita della *management platform* comparabile alle precedenti previsioni. Con riferimento invece alla componente *Investment* è stato previsto uno scenario di mercato capace di sostenere la recuperabilità del valore dei portafogli immobiliari posseduti, ma con un significativo differimento delle tempistiche delle cessioni immobiliari; analogamente, le ipotesi di rimborso del debito finanziario *Senior* prevedono un significativo differimento temporale rispetto al Piano.

Le previsioni aggiornate delle *Guidelines* 2014-2016, che saranno riflesse nel nuovo Piano Industriale del Gruppo che sarà sottoposto all'approvazione del Consiglio di Amministrazione nel mese di maggio 2014, tengono in considerazione gli eventi inattesi realizzatisi nell'esercizio 2013, le mutate previsioni di mercato e di sviluppo nonché gli impegni cui il Gruppo deve far fronte, ed evidenziano l'attesa di risultati economici significativamente negativi nel triennio unitamente ad un assorbimento di cassa superiore a quello previsto nel Piano, con un conseguente deficit di mezzi finanziari non sostenibile dal Gruppo. Tali previsioni - allo stato attuale e in assenza di ulteriori iniziative ed azioni, in particolare sotto il profilo della razionalizzazione dei costi e dell'ulteriore incremento dell'attività di *business development*, oltre che alle azioni di revisione degli impegni finanziari che potrebbero mitigarne le dimensioni - risultano non più in linea con gli impegni e le capacità del Gruppo, evidenziando incertezze tali da determinare significativi dubbi sulla capacità del Gruppo ad operare in continuità aziendale.

A fronte di tali incertezze, si rendono pertanto necessarie iniziative, già individuate dagli amministratori e descritte nel seguito, che consentano al Gruppo di disporre della liquidità necessaria a coprire i propri fabbisogni per il tempo necessario a definire i termini e le modalità tecniche di un intervento strutturato da parte dei principali Finanziatori nonché azionisti della Società che permetta di supportare le necessità di cassa ed i risultati economici attesi nel prossimo triennio, dando così tempo di attuare le azioni per il recupero di profittabilità e, quindi, della capacità ad operare in continuità. Tali iniziative

prevedono lo sviluppo di azioni di mitigazione degli impegni finanziari, quanto meno connesse al differimento nel tempo di manifestazione sia nel breve che nel medio termine, al fine di rendere tali impegni sostenibili per il Gruppo in coerenza con uno strutturale riequilibrio della posizione finanziaria. A tal fine, sono state individuate diverse linee di intervento - con diversi gradi di probabilità attesa di successo - riassumibili nel (i) differimento successivamente al 2016 del pagamento di oneri contrattuali in relazione a cessione di quote partecipative avvenute nel passato, (ii) ottenimento di *waiver* all'impegno ad effettuare una contribuzione ad una partecipata in liquidazione, (iii) eventuale pagamento di un *settlement* da *claim* legale successivamente al 2016, (iv) *standstill* principali *equity injection* nelle iniziative partecipate con quote di minoranza qualificata da negoziare individualmente con ciascun partner e con le rispettive banche finanziatrici, (v) ottenimento di *waiver* ad alcuni aspetti degli attuali accordi di finanziamento della Capogruppo, tra cui, in particolare, le tempistiche di rimborso dei flussi di cassa che deriveranno dalla cessione delle attività di co-investimento (meccanismo di rimborso del debito Senior 65%-35%) da rendere coerenti, per importi e scadenze, alla capacità del Gruppo di generare risorse finanziarie dalla propria attività complessiva. Si ritiene che le azioni di mitigazione del fabbisogno finanziario in corso di discussione con tali principali Finanziatori potranno essere sufficienti al fine di consentire al Gruppo di fronteggiare lo stimato fabbisogno di cassa, di breve e medio termine, e quindi di operare in continuità.

Gli amministratori, come più diffusamente illustrato al paragrafo "Iniziativa per il mantenimento della continuità aziendale" della relazione sulla gestione, allo stato ritengono che vi sia la ragionevole aspettativa che, in tempi compatibili con l'attuale situazione della Società, si possa addivenire alla esecuzione di tali iniziative idonee a differire taluni impegni finanziari e quindi ottenere dai Finanziatori le risorse necessarie a coprire i fabbisogni previsti dalle *Guidelines*, per il tempo necessario e funzionale alla definizione con gli stessi di una più strutturale operazione di riequilibrio finanziario e patrimoniale coerente con le necessità evidenziate nelle *Guidelines* 2014 – 2016 e con gli obiettivi di risanamento del Gruppo e tale da consentire al medesimo di continuare ad operare in una situazione di continuità aziendale.

Con tale finalità, la Società ha avviato i confronti con i principali Finanziatori, peraltro anche azionisti, per un coordinato e condiviso supporto nelle forme e nei tempi coerenti con le descritte necessità, che - sulla base dei rapporti intercorsi - si ritiene ragionevolmente di poter acquisire nel brevissimo termine prevalentemente sulla base della disponibilità di massima mostrata dalle stesse a supportare l'esecuzione delle descritte azioni di mitigazione del previsto fabbisogno di cassa nonché alla revisione della struttura finanziaria di medio termine entro limiti sostenibili per il Gruppo.

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 2013, nonché ai provvedimenti 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 2012, fatti salvi i nuovi principi/interpretazioni adottati dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2013. Tali nuovi principi/interpretazioni non hanno avuto impatto sul presente bilancio al 31 dicembre 2013.

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.

Le *guidelines* utilizzate a base del processo valutativo sviluppato dall'esperto indipendente - descritto nelle note esplicative al bilancio consolidato - sono state approvate a livello consolidato dal Consiglio di Amministrazione della capogruppo, nonché delle diverse società controllate.

Nel caso delle società di investimento, 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, del 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.

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.

A seguito dell’accordo raggiunto dalla *joint venture* Solaia RE S.à r.l. per la cessione delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco conosciuto come DGAG (Deutsche Grundvermögen) ed il trasferimento di parte della piattaforma di Prelios Deutschland GmbH (società controllata al 100% da Prelios S.p.A.), che fornisce i servizi tecnici ed amministrativi al suddetto portafoglio residenziale, il Gruppo Prelios esce sostanzialmente dal mercato residenziale tedesco; si configura pertanto una *discontinued operation*, come individuata dai principi contabili internazionali (IFRS 5).

Gli effetti economici e patrimoniali dell’operazione, sia nella componente *asset* sia in quella dei servizi, saranno quindi trattati in modo differenziale rispetto alla usuale attività della Società; per omogeneità di trattamento, alcune poste del conto economico dell’esercizio precedente sono stati rideterminati, per evidenziare separatamente gli effetti dell’operazione.

6.3 Politica di gestione dei rischi finanziari

Oltre a quanto già esposto nella relazione degli amministratori sulla gestione in merito alla ristrutturazione del debito, le principali passività finanziarie della Società 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 generalmente 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 la *joint venture* Polish Investments Real Estate Holding II B.V. (che è a capo di alcune iniziative immobiliari in Polonia) e al debito finanziario verso la società controllata di diritto polacco Prelios Polska Sp.z.o.o. ed è gestito dalla funzione Treasury di Gruppo, responsabile di valutare e gestire la posizione netta per valuta, in accordo con le linee guida ed i vincoli prefissati, eventualmente mediante la negoziazione di contratti derivati di copertura.

Nel corso dell'esercizio la Società ha sottoscritto contratti a termine con finalità di parziale copertura, ancorché non designati come tali ai sensi dello IAS 39, relativi alle poste di crediti e debiti finanziari sopra citate. Al 31 dicembre 2013 la Società, anche in relazione alle previsioni di cambio fornite dai principali analisti che delineano un rafforzamento prospettico del rapporto euro/zloty, ha deciso di non rinnovare tali contratti; alla data di riferimento del presente bilancio non vi sono pertanto in essere strumenti di copertura sul rischio di cambio.

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 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 seguito dell'accordo di rimodulazione del debito, che ha avuto effetto dal 1° gennaio 2013, il debito finanziario della Società risulta essere sostanzialmente a tasso fisso; pertanto, non sussiste di fatto esposizione della Società al rischio di tasso di interesse al 31 dicembre 2013.

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 11 migliaia di euro (rettifica positiva di 165 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) 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 11 migliaia di euro (a fronte di un impatto negativo di 165 migliaia di euro al 31 dicembre 2012).

Si consideri che tale simulazione viene effettuata dalla funzione Treasury (previo controllo con la funzione Administration and Financial Statements), relativamente all'esercizio successivo, sulla base del *fixing* del primo trimestre ovvero del primo semestre di riferimento con simulazioni per i successivi tre trimestri ed il successivo semestre dell'anno.

Tale simulazione include l'effetto su oneri/proventi finanziari dei debiti e crediti a tasso variabile.

Rischio di credito

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione della Società a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni 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 dei flussi di incassi attesi e le eventuali azioni di recupero. Viene quindi predisposta 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.

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. 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 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 funzione 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 2013 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	523.549	576.899	65.214	2.088	258.909	250.688
Debiti commerciali	20.022	20.022	20.022	-	-	-
Altri debiti	29.359	29.359	28.447	51	153	708
Totale	572.930	626.280	113.683	2.139	259.062	251.396

Nella tabella seguente è riportata la situazione al 31 dicembre 2012:

	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

6.4 Misurazione al *fair value*

La Società valuta gli strumenti finanziari, quali i titoli *junior* emessi da veicoli *non performing loan*, le attività finanziarie disponibili per la vendita (*available for sale*) e le attività non finanziarie al *fair value* ad ogni chiusura di bilancio.

Il *fair value* è il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività, o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività, in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. Una valutazione del *fair value* suppone che l'operazione di vendita dell'attività o di trasferimento della passività abbia luogo:

- (a) nel mercato principale dell'attività o passività; o
- (b) in assenza di un mercato principale, nel mercato più vantaggioso per l'attività o passività. Il mercato principale o il mercato più vantaggioso devono essere accessibili per la Società.

Il *fair value* di un'attività o passività è valutato adottando le assunzioni che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo dell'attività o passività, presumendo che gli stessi agiscano per soddisfare nel modo migliore il proprio interesse economico.

Una valutazione del *fair value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo massimo e migliore utilizzo o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.

La Società utilizza tecniche di valutazione che sono adatte alle circostanze e per le quali vi sono sufficienti dati disponibili per valutare il *fair value*, massimizzando l'utilizzo di *input* osservabili rilevanti e minimizzando l'uso di *input* non osservabili.

L'IFRS 13 richiede che tutte le attività e passività per le quali il *fair value* viene valutato o esposto in bilancio siano classificate 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* a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- 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) o 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.

In alcuni casi, i dati utilizzati per valutare il *fair value* di un'attività o passività potrebbero essere classificati in diversi livelli della gerarchia del *fair value*. In tali casi, la valutazione del *fair value* è classificata interamente nello stesso livello di gerarchia in cui è classificato l'*input* di livello più basso, tenendo conto della sua importanza per la valutazione.

Per le attività e passività rilevate nel bilancio su base ricorrente, la Società determina se siano intervenuti dei trasferimenti tra i livelli della gerarchia rivedendo la categorizzazione

(basata sull'*input* di livello più basso, che è significativo ai fini della valutazione del *fair value* nella sua interezza) ad ogni chiusura di bilancio.

Categorie di attività e passività finanziarie

A complemento delle analisi richieste dall'IFRS 13, 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	31.12.2013			31.12.2012		
		Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato							
Altre attività finanziarie	4	193	193	-	193	193	-
Attività finanziarie valutate al <i>fair value</i>							
Altre attività finanziarie	4	11.123	11.123	-	-	-	-
Finanziamenti e crediti							
Crediti commerciali	6	17.593	-	17.593	18.408	-	18.408
Altri crediti	7	233.271	183.669	49.602	326.852	258.169	68.683
Disponibilità liquide	8	69.008	-	69.008	27.896	-	27.896
Attività finanziarie disponibili per la vendita							
Altre attività finanziarie	4	744	744	-	3.704	3.704	-
Depositi vincolati							
Altre attività finanziarie	4	197	197	-	2.654	2.654	-
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE		332.129	195.926	136.203	379.707	264.720	114.987
Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato							
Debiti verso banche e altri finanziatori	14	523.549	460.603	62.946	622.538	415.154	207.384
Debiti commerciali	15	20.022	-	20.022	14.544	-	14.544
Altri debiti	16	29.359	912	28.447	33.878	963	32.915
Strumenti finanziari derivati							
Strumenti finanziari derivati	20	-	-	-	2.526	-	2.526
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE		572.930	461.515	111.415	673.486	416.117	257.369

Livelli gerarchici di valutazione del *fair value*

La seguente tabella evidenzia le attività e passività che sono valutate al *fair value* al 31 dicembre 2013, suddivise nei tre livelli sopra definiti:

	Nota	Valore contabile al 31.12.2013	Misurazione del <i>fair value</i>		
			livello 1	livello 2	livello 3
ATTIVITA' FINANZIARIE					
Attività finanziarie valutate a <i>fair value</i>					
Altre attività finanziarie	4	11.123	-	-	11.123
Attività finanziarie disponibili per la vendita					
Altre attività finanziarie	4	744	-	-	744
Totale		11.867	-	-	11.867

Nel corso del 2013, 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.

La seguente tabella evidenzia le variazioni intervenute nel livello 3 nel corso dell'esercizio:

	01.01.2013/ 31.12.2013
Saldo iniziale	3.704
Incrementi	11.123
Decrementi	-
Attività destinate ad essere cedute	(2.960)
Saldo finale	11.867

Nel corso dell'esercizio non vi sono stati trasferimenti dal livello 3 ad altri livelli e viceversa.

Ai sensi dell'IFRS 5, le partecipazioni minoritarie detenute in alcune società tedesche riconducibili al *deal* DGAG sono state riclassificate alla voce "Attività destinate ad essere cedute", come meglio illustrato nelle note 10 e 32 a cui si rimanda.

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 ha intensificato nel 2013 le iniziative finalizzate allo sviluppo del business pur nel costante monitoraggio della situazione di cassa, che, rispetto al Piano:

- è stata impattata negativamente dal ritardo nel perfezionamento dell'operazione di

ristrutturazione e nello smobilizzo del capitale netto investito (CNI);

□ risente positivamente dello slittamento “temporaneo” nel supporto finanziario alle iniziative in portafoglio;

□ include gli effetti di una efficiente gestione del circolante volte alla protezione della stessa.

In tale contesto i principali indicatori utilizzati in passato per la gestione del capitale (Roe, Gearing e Posizione Finanziaria Netta) torneranno ad assumere significatività al termine del *turnaround*.

6.6 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..

ATTIVITA'

Nota 1. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Ammontano a 690 migliaia di euro e risultano così composte:

	31.12.2013			31.12.2012		
	Costo storico	F.do Amm.to	Valore Netto	Costo storico	F.do Amm.to	Valore Netto
Fabbricati	149	(26)	123	96	(3)	93
Impianti e macchinari	715	(529)	186	759	(639)	120
Attrezzature industriali e commerciali	11	(11)	-	11	(11)	-
Altri beni di cui:	3.988	(3.607)	381	3.681	(3.620)	61
- automezzi	9	(9)	-	9	(9)	-
- macchine ufficio	2.511	(2.508)	3	2.574	(2.552)	22
- mobili e arredi	1.445	(1.090)	355	1.075	(1.059)	16
- opere d'arte	23	-	23	23	-	23
Totale	4.863	(4.173)	690	4.547	(4.273)	274

Il prospetto seguente evidenzia la movimentazione dei costi storici e dei fondi ammortamento intervenuta nel corso del 2013:

Costo storico	31.12.2012	Incrementi	Decrementi	31.12.2013
Fabbricati	96	142	(89)	149
Impianti e macchinari	759	103	(147)	715
Attrezzature industriali e commerciali	11	-	-	11
Altri beni di cui:	3.681	373	(66)	3.988
- automezzi	9	-	-	9
- macchine ufficio	2.574	3	(66)	2.511
- mobili e arredi	1.075	370	-	1.445
- opere d'arte	23	-	-	23
Totale	4.547	618	(302)	4.863

Fondo ammortamento	31.12.2012	Amm.ti periodo	Utilizzi periodo	31.12.2013
Fabbricati	(3)	(25)	2	(26)
Impianti e macchinari	(639)	(37)	147	(529)
Attrezzature industriali e commerciali	(11)	-	-	(11)
Altri beni di cui:	(3.620)	(53)	66	(3.607)
- automezzi	(9)	-	-	(9)
- macchine ufficio	(2.552)	(22)	66	(2.508)
- mobili e arredi	(1.059)	(31)	-	(1.090)
- opere d'arte	-	-	-	-
Totale	(4.273)	(115)	215	(4.173)

Si segnala che al 31 dicembre 2013 non vi sono immobilizzazioni materiali in corso.

Nei primi mesi del 2013 è stato completato il trasferimento degli uffici di Milano dall'edificio HQ2 all'immobile denominato "R&D", in zona Bicocca; nei mesi di giugno e luglio anche gli uffici di Roma sono stati trasferiti da via Malfante alla nuova sede di via Colombo – Largo Fochetti.

Gli incrementi delle voci "Fabbricati", "Impianti e macchinari" e "Mobili e arredi" si riferiscono ai costi sostenuti da Prelios per migliorie apportate alle sedi e per l'acquisto di arredi e impianti di telecomunicazione. Si segnala che parte degli arredi e impianti presenti nell'edificio R&D sono stati acquistati da Pirelli Tyre S.p.A., che occupava in precedenza gli spazi.

Il decremento intervenuto nella voce "Impianti e macchinari" è relativo alla dismissione della centrale telefonica utilizzata in precedenza nella sede di Roma.

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			
	31.12.2011	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)

Nota 2. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Ammontano a 451 migliaia di euro.

Le movimentazioni intervenute nel corso del 2013 sono le seguenti:

	31.12.2012	Incrementi	Ammortamenti	Svalutazioni	31.12.2013
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	267	-	-	-	267
Software applicativo	321	76	(213)	-	184
Aviamento	175	-	-	(175)	-
Totale	763	76	(213)	(175)	451

L'incremento della voce "Software applicativo", pari a 76 migliaia di euro, include le spese sostenute per la manutenzione evolutiva dei software dedicati alla reportistica gestionale, nonché per l'implementazione di un nuova applicazione dedicata alla gestione commerciale del gruppo. Si segnala che i costi relativi a quest'ultimo progetto, pari a 34 migliaia di euro, sono stati registrati fra le immobilizzazioni in corso.

Si riporta di seguito la movimentazione intervenuta nel corso del precedente esercizio:

	31.12.2011	Incrementi	Ammortamenti	31.12.2012
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	270	-	(3)	267
Software applicativo	478	207	(364)	321
Aviamento	175	-	-	175
Totale	923	207	(367)	763

Nota 3. PARTECIPAZIONI

La voce include il valore delle partecipazioni in imprese controllate, collegate e *joint venture* e ammonta a 134.666 migliaia di euro, con un decremento netto di 168.491 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012.

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 91.251 migliaia di euro con un decremento netto di 156.273 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012.

La voce presenta la seguente movimentazione:

	01.01.2013/ 31.12.2013	01.01.2012/ 31.12.2012
Saldo iniziale	247.524	322.478
Acquisizioni / Versamenti in conto capitale	11.751	24.039
Conferimento ramo d'azienda	-	100
Decrementi	(2.957)	-
Decremento crediti finanziari	36.649	-
<i>Impairment</i> società di servizi	(44.224)	(15.620)
<i>Impairment</i> società di investimento	(63.524)	(83.011)
Variazione fondo rischi su partecipazioni	13.724	(462)
Attività destinate ad essere cedute	(107.692)	-
Saldo finale	91.251	247.524

Ai sensi dell'IFRS 5, la quota delle partecipazioni nelle società Prelios Deutschland GmbH e Prelios Netherlands B.V. afferente il portafoglio residenziale tedesco DGAG oggetto di futura cessione è stata riclassificata alla voce “Attività destinate ad essere cedute”, come illustrato nelle note 10 e 32 a cui si rimanda.

La voce “Decremento crediti finanziari” accoglie la riduzione dei crediti finanziari vantati verso le società controllate 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 controllate eccedenti il loro valore di carico e dei crediti finanziari vantati verso le stesse. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto indicato a commento della nota 17.

La voce *impairment* ammonta complessivamente a 107.748 migliaia di euro, di cui 44.224 migliaia di euro sono relativi alle società di servizi e 63.524 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 31 dicembre 2013 con l'ausilio di un esperto indipendente.

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 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 *guidelines* e del valore terminale, calcolato proiettando in *perpetuity* il flusso di risultato atteso in uscita del triennio. Le *guidelines* utilizzate a base del processo valutativo sono state approvate a livello consolidato dal Consiglio di Amministrazione della Capogruppo, nonché dai Consigli di Amministrazione delle *legal entities*.

L'esperto ha rilevato che le nuove *guidelines* 2014-2016 recepiscono significative variazioni al ribasso dei flussi attesi nelle *guidelines* di tutte le CGU, eccetto quelli della CGU Fund Management per la quale i risultati 2013 sono stati migliori rispetto al *budget*. Gli scostamenti fra piano precedente e nuove *guidelines* recepiscono le variazioni negative di risultato a consuntivo per la quota che non risulta recuperabile nel periodo di *guidelines*.

Per eliminare l'asimmetria dei flussi di *guidelines*, che presentano *upside* in misura superiore ai *downside*, l'esperto ha apportato delle rettifiche al ribasso dei flussi di tutte le CGU, sulla base del contributo della componente di ricavi attesa a piano relativa alle componenti non contrattualizzate o già in fase di negoziazione, dopo aver sterilizzato gli effetti di ristrutturazioni ed efficientamenti futuri che il principio contabile richiede di escludere (IAS 36 § 44).

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 nella misura del 8,52% *post-tax*, mentre per la CGU tedesca si è tenuto conto del minor rischio paese Germania (WACC = 7,29%).

La stima del costo dei mezzi propri si è fondata sul CAPM, assumendo i seguenti parametri:

- risk free rate = 4,27% Italia; 1,62% Germania;
- beta = 1,357;
- premio per il rischio di mercato = 5%.

Il costo del debito lordo d'imposta è stato assunto pari al 8,71% (= 6,32% *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 *g* adottati per ciascuna CGU sono dettagliati nella tabella seguente:

	Tasso di sconto <i>post-tax</i>		Saggio di crescita <i>g</i>	
	2013	2012	2013	2012
Prelios Agency S.p.A.	8,52%	9,84%	0,00%	0,00%
Prelios Credit Servicing S.p.A.	8,52%	9,84%	-1,00%	-1,00%
Prelios Integra S.p.A. (già Property & Project Management S.p.A.)	8,52%	9,84%	0,00%	0,00%
Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	8,52%	9,84%	0,00%	0,00%
Prelios Deutschland GmbH	7,29%	8,04%	0,00%	1,00%

Il saggio di crescita *g* è stato assunto pari a 0 per tutte le CGU, eccetto per la CGU Credit Servicing, dove è stato assunto un saggio di de-crescita dell'1%, coerentemente con le prospettive a lungo termine del *business*.

Le perdite di valore per le controllate per cui il valore recuperabile delle partecipazioni è risultato inferiore al valore di carico sono sintetizzabili come segue:

- Prelios Agency S.p.A. per 30.974 migliaia di euro;
- Prelios Credit Servicing S.p.A. per 6.785 migliaia di euro;

a cui si aggiunge l'integrale perdita di valore, quale attività destinata ad essere ceduta limitatamente alle attività residenziali, per la controllata Prelios Deutschland GmbH per 80.762 migliaia di euro.

La perdita di valore della partecipazione tedesca considera gli effetti della cessione della piattaforma di servizi residenziali e i relativi costi di *run-off*.

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 2013.

In data 11 marzo la società Progetto Vallata 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 di Milano in data 28 novembre.

In data 21 maggio 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 24 luglio la società Orione Immobiliare Prima S.p.A. è stata ricapitalizzata tramite rinuncia al credito finanziario a breve termine per l'importo di 2.000 migliaia di euro.

In data 26 settembre la società Brand for Agency Services S.r.l. è stata ricapitalizzata per l'importo di 1.149 migliaia di euro, in parte mediante rinuncia del credito finanziario a breve termine e per la quota residua mediante versamento di cassa. Successivamente, in data 27 settembre, la società è stata ceduta interamente a terzi.

Nel corso dell'esercizio, la società Prelios Netherlands B.V. è stata ricapitalizzata mediante versamenti in conto capitale per complessivi 2.800 migliaia di euro; i versamenti sono stati effettuati in data 6 maggio per 800 migliaia di euro, in data 30 agosto per 400 migliaia di euro ed infine in data 19 dicembre per 1.600 migliaia di euro.

In data 16 ottobre Prelios S.p.A. ha acquistato da DGAD International S.à r.l. una quota pari al 20% del capitale sociale di Prelios Credit Servicing S.p.A. per l'importo di 1.000 migliaia di euro; a seguito dell'acquisto Prelios detiene il 100% della società.

In data 31 dicembre Prelios S.p.A. ha effettuato un versamento in conto capitale a favore della società Prelios Integra S.p.A. (già Prelios Property & Project Management S.p.A.) per l'importo di 1.800 migliaia di euro.

Partecipazioni in imprese collegate e *joint venture*

Le partecipazioni in imprese collegate e *joint venture* ammontano a complessivi 43.415 migliaia di euro, con un decremento di 12.218 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012.

La voce presenta la seguente movimentazione:

	01.01.2013 - 31.12.2013			01.01.2012 - 31.12.2012		
	Totale	Collegate	Joint venture	Totale	Collegate	Joint venture
Saldo iniziale	55.633	304	55.329	77.494	4.530	72.964
Acquisizioni / Versamenti in conto capitale	48.456	3	48.453	16.768	12	16.756
Decrementi	-	-	-	(1.678)	(3.481)	1.803
Decremento crediti finanziari	7.550	(5)	7.555	64.711	5	64.706
<i>Impairment</i> società di investimento	(65.824)	3	(65.827)	(97.565)	(762)	(96.803)
Variazione fondo rischi su partecipazioni	10.944	-	10.944	(4.097)	-	(4.097)
Attività destinate ad essere cedute	(13.344)	-	(13.344)	-	-	-
Saldo finale	43.415	305	43.110	55.633	304	55.329

Ai sensi dell'IFRS 5, la partecipazione detenuta nella *joint venture* Solaia RE S.à r.l., cui fanno capo le società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco DGAG oggetto di futura cessione, è stata riclassificata alla voce "Attività destinate ad essere cedute", come meglio illustrato nelle note 10 e 32 a cui si rimanda.

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 venture* 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 17.

Si segnalano di seguito le principali operazioni effettuate nel corso del 2013.

In data 24 aprile l'Assemblea dei Soci di Manifatture Milano S.p.A., società partecipata da Prelios S.p.A. con una quota del 50%, ha deliberato la ricapitalizzazione mediante rinuncia parziale da parte dei soci al finanziamento soci infruttifero in essere, per l'importo totale di 10.000 migliaia di euro (pro-quota Prelios 5.000 migliaia di euro).

In data 8 luglio Prelios S.p.A. ha effettuato un versamento in conto capitale per l'importo di 187 migliaia di euro a favore della società Popoy Holding B.V..

In data 24 luglio 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.

Nel terzo trimestre la società Masseto I B.V. è stata ricapitalizzata mediante due versamenti in conto capitale per l'importo complessivo di 650 migliaia di euro.

Nel corso dell'esercizio la società Solaia RE S.à r.l. è stata ricapitalizzata tramite versamenti in conto capitale per l'importo complessivo di 8.260 migliaia di euro; nei mesi di luglio e agosto sono stati effettuati due versamenti per un totale di 760 migliaia di euro,

successivamente, nel mese di dicembre, sono stati versati da Prelios S.p.A. ulteriori 7.500 migliaia di euro.

In data 16 ottobre Prelios S.p.A. ha ceduto a DGAD International S.à r.l. l'intera partecipazione detenuta in European NPL S.A., pari al 33% del capitale sociale, unitamente al credito finanziario vantato verso la società, per un corrispettivo pari a 4.000 migliaia di euro.

In data 5 dicembre 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 11.873 migliaia di euro. Successivamente, in data 23 dicembre, Prelios ha ricapitalizzato la società per ulteriori 13.061 migliaia di euro, ancora tramite rinuncia al finanziamento soci.

Si segnala, infine, che risultano costituiti in pegno titoli di società collegate e *joint venture* per un importo complessivo pari a 29.504 migliaia di euro.

Nota 4. ALTRE ATTIVITA' FINANZIARIE

Al 31 dicembre 2013 ammontano a 12.257 migliaia di euro, a fronte di 6.551 migliaia di euro del 31 dicembre 2012. La voce è così composta:

	31.12.2013	31.12.2012
Partecipazioni in altre società	744	3.704
Altre attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	193	193
Altre attività finanziarie valutate al <i>fair value</i>	11.123	-
Depositi vincolati	197	2.654
Totale	12.257	6.551

Partecipazioni in altre società

Ammontano a 744 migliaia di euro, con un decremento di 2.960 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012. La variazione è relativa alle partecipazioni minoritarie detenute in alcune società tedesche che fanno capo alla *joint venture* Solaia RE S.à r.l., che sono state riclassificate tra le attività destinate ad essere cedute.

In data 20 dicembre Prelios S.p.A. ha acquistato da HGA Real Estate GmbH una quota pari al 2,04% del capitale sociale di Projekt Northwind GmbH, società già partecipata indirettamente tramite le *joint venture* Solaia RE S.à r.l., Jamesmail B.V e Prelios Residential Real Estate GmbH; il corrispettivo per l'acquisto delle quote è stato determinato in 20 euro.

Altre attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

L'importo di 193 migliaia di euro, invariato rispetto al 31 dicembre 2012, è riferito 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..

Altre attività finanziarie valutate al fair value

Al 31 dicembre 2013 la voce è relativa alle *junior notes* di classe D che la *joint venture* Espelha – Serviços de Consultadoria L.d.A. ha assegnato ai propri soci in data 23 dicembre, per un controvalore pari a 11.123 migliaia di euro.

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 fin dall'esercizio 2011 a seguito della modifica nella stima dei flussi di cassa attesi, in considerazione del peggioramento del quadro generale macroeconomico.

Depositi vincolati

La voce si riferisce per 158 migliaia di euro al saldo al 31 dicembre 2013 del conto corrente vincolato presso Banca Intesa costituito a seguito degli accordi di rimodulazione del debito.

La voce include inoltre 39 migliaia di euro riferiti ad un conto corrente vincolato costituito presso Credito Valtellinese, a garanzia di fidejussioni relative ad un contratto di affitto.

Nota 5. ATTIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE

La voce è così composta:

	31.12.2013	31.12.2012
Attività per imposte differite	3.891	3.411
Fondo per imposte differite	(502)	(500)
Totale	3.389	2.911

Le attività per imposte differite, al lordo del fondo per imposte differite, ammontano a 3.891 migliaia di euro rispetto a 3.411 migliaia di euro al 31 dicembre 2012.

La movimentazione avvenuta nel corso del 2013 è la seguente:

	31.12.2012	Incrementi	Decrementi	31.12.2013
Imposte su compensi amministratori	67	19	(63)	23
Costi capitalizzati su aumento capitale sociale	341	1.757	(341)	1.757
Imposte su valutazione <i>fair value</i> di strumenti derivati	695	-	(695)	-
Altre imposte anticipate	2.308	1.306	(1.503)	2.111
Totale	3.411	3.082	(2.602)	3.891

La valutazione delle imposte anticipate è stata effettuata nell'ipotesi di probabile realizzo e di recuperabilità fiscale, tenuto conto anche delle *guidelines* triennali del Gruppo. Tale valutazione considera che la consolidante Prelios S.p.A. e le sue controllate che dispongono dei requisiti di legge hanno proceduto in data 14 giugno 2013 al rinnovo del consolidato fiscale anche per il triennio 2013-2015, salvo interruzione anticipata causa perdita del controllo della consolidata od esercizio sociale non coincidente con la consolidante.

La voce "Altre imposte anticipate" attiene essenzialmente ai fondi rischi accantonati.

Le perdite fiscali a fronte delle quali non sono state rilevate imposte anticipate ammontano al 31 dicembre 2013 a 16.186 migliaia di euro, di cui 9.760 migliaia di euro riferite ai periodi di imposta antecedenti al consolidato fiscale in capo a Prelios S.p.A, e 6.426 migliaia di euro relative alla quota di perdite fiscali residue non remunerate nell'ambito del consolidato fiscale. Si ricorda che tali perdite sono illimitatamente riportabili, ma compensabili fino a concorrenza dell'80% del reddito imponibile di ciascun anno.

A fronte delle sopra esposte perdite fiscali le imposte anticipate non rilevate ammonterebbero a 4.451 migliaia di euro.

Il fondo per imposte differite ammonta a 502 migliaia di euro rispetto a 500 migliaia di euro al 31 dicembre 2012; l'incremento 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 17.593 migliaia di euro e sono di natura corrente.

Sono così suddivisi:

	31.12.2013			31.12.2012		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti commerciali verso imprese controllate	12.918	-	12.918	11.081	-	11.081
Crediti commerciali verso imprese collegate	1	-	1	79	-	79
Crediti commerciali verso <i>joint venture</i>	10.246	-	10.246	10.014	-	10.014
Crediti commerciali verso altre parti correlate	115	-	115	15	-	15
Crediti commerciali verso terzi	1.708	-	1.708	1.758	-	1.758
Totale crediti commerciali lordi	24.988	-	24.988	22.947	-	22.947
Fondo svalutazione crediti	(7.395)	-	(7.395)	(4.539)	-	(4.539)
Totale crediti commerciali	17.593	-	17.593	18.408	-	18.408

Del totale crediti commerciali lordi pari a 24.988 migliaia di euro (22.947 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), 11.125 migliaia di euro sono scaduti (11.051 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), di cui 9.518 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 2013, una minor incidenza sul totale rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente (44,5% a fronte del 48%), nonostante il peso dei crediti scaduti da più di un anno sia leggermente incrementato rispetto al 31 dicembre 2012.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

	01.01.2013	01.01.2012
	31.12.2013	31.12.2012
Valore iniziale	4.539	3.443
Accantonamenti	3.775	2.563
Accantonamenti a riduzione ricavi	320	104
Utilizzi	(1.239)	(1.571)
Valore finale	7.395	4.539

Per una maggiore informativa sugli accantonamenti a fondo svalutazione crediti effettuati si rimanda alla nota 27.

La voce "Utilizzi" si riferisce principalmente all'utilizzo del fondo svalutazione crediti a copertura della rinuncia parziale ai crediti commerciali in essere verso la *joint venture* Lupicaia S.r.l., per l'importo di 1.199 migliaia di euro, formalizzata in data 26 febbraio 2013.

Alla data del bilancio il valore contabile di iscrizione dei crediti approssima il relativo *fair value*.

Crediti commerciali verso imprese controllate

Ammontano a 12.918 migliaia di euro con un incremento netto di 1.837 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012. 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.

Crediti commerciali verso *joint venture*

Ammontano a 10.246 migliaia di euro con incremento netto di 232 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012 e sono relativi principalmente a prestazioni di *asset management*.

Si segnala che il fondo svalutazione crediti al 31 dicembre 2013 fa riferimento per 7.029 migliaia di euro a crediti commerciali verso *joint venture* (4.175 migliaia di euro al 31 dicembre 2012).

Crediti commerciali verso altre parti correlate

Ammontano a 115 migliaia di euro, con un incremento complessivo di 100 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012; si riferiscono prevalentemente al credito derivante dalla cessione di migliorie apportate all'edificio R&D a Pirelli & C. S.p.A., proprietaria dell'immobile.

Crediti commerciali verso terzi

Ammontano a 1.708 migliaia di euro con un decremento netto di 50 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012. La voce include crediti per cui è stato accantonato un fondo svalutazione specifico per 293 migliaia di euro, nonché un credito verso terzi, scaduto da oltre un anno, già oggetto di specifico accordo transattivo e già parzialmente svalutato nello scorso esercizio.

Nota 7. ALTRI CREDITI

Ammontano complessivamente a 233.271 migliaia di euro, con un decremento di 93.581 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012. Sono costituiti, per 183.669 migliaia di euro, da crediti non correnti riferiti a finanziamenti concessi a società del Gruppo Prelios e, per 49.602 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:

	31.12.2013			31.12.2012		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Altri crediti verso imprese controllate	62	-	62	490	-	490
Altri crediti verso <i>joint venture</i>	3.273	-	3.273	3.283	-	3.283
Altri crediti verso altre parti correlate	1.650	-	1.650	663	-	663
Crediti diversi	9.571	-	9.571	11.493	-	11.493
Ratei e risconti attivi commerciali	616	-	616	294	-	294
- Verso <i>joint venture</i>	72	-	72	25	-	25
- Verso <i>altre parti correlate</i>	69	-	69	69	-	69
- Verso <i>terzi</i>	475	-	475	200	-	200
Crediti finanziari	220.517	183.669	36.848	310.629	258.169	52.460
Totale altri crediti lordi	235.689	183.669	52.020	326.852	258.169	68.683
Fondo svalutazione altri crediti	(2.418)	-	(2.418)	-	-	-
Totale	233.271	183.669	49.602	326.852	258.169	68.683

Di seguito si riporta una descrizione delle poste più significative.

Altri crediti verso imprese controllate

Ammontano a 62 migliaia di euro, a fronte di 490 migliaia di euro al 31 dicembre 2012.

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 3.273 migliaia di euro, con un decremento di 10 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012. La voce include per 2.418 migliaia di euro il credito residuo verso Polish Investments Real Estate Holding II B.V.; il credito è scaduto da oltre un anno, e risulta di difficile recuperabilità anche in relazione al contenzioso instaurato nel 2013 dal partner della *joint venture*, pertanto è stato accantonato un fondo svalutazione di pari importo.

La voce include inoltre 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 1.650 migliaia di euro e sono relativi al deposito cauzionale per l'affitto dell'edificio R&D versato a Pirelli S.p.A..

Crediti diversi

Ammontano a 9.571 migliaia di euro con un decremento netto di 1.922 migliaia di euro

rispetto al 31 dicembre 2012.

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 (7.254 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 16. Il credito, che al 31 dicembre 2012 era pari a 8.696 migliaia di euro, è stato parzialmente incassato nel mese di marzo 2013.

Altre poste rilevanti che concorrono al saldo sono i crediti verso istituti previdenziali (pari a 445 migliaia di euro) e gli altri crediti verso l'Erario (per un totale di 572 migliaia di euro).

Ratei e risconti attivi commerciali

La quota corrente dei ratei e risconti attivi commerciali ammonta a 616 migliaia di euro con un incremento di 322 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012.

La voce include principalmente risconti attivi relativi a premi assicurativi e a costi per servizi di *information technology*, nonché a canoni di affitto delle sedi di Milano R&D e di Roma via Colombo.

Crediti finanziari

Al 31 dicembre 2013 i crediti finanziari non correnti ammontano a 183.669 migliaia di euro con un decremento netto di 74.500 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012, mentre i crediti finanziari correnti ammontano a 36.848 migliaia di euro con un decremento netto di 15.612 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012.

Sono così composti:

	31.12.2013			31.12.2012		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti verso imprese controllate	167.699	130.851	36.848	214.424	161.964	52.460
Crediti verso imprese collegate	632	632	-	629	629	-
Crediti verso <i>joint venture</i>	52.186	52.186	-	95.520	95.520	-
Crediti verso altri	-	-	-	56	56	-
Totale	220.517	183.669	36.848	310.629	258.169	52.460

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.

Per i rapporti di conto corrente infragruppo (crediti finanziari correnti) e per il finanziamento concesso a Prelios Deutschland GmbH (controllata al 100%), esposti al netto delle perdite di valore rilevate a fronte di svalutazioni eccedenti il valore di carico delle partecipazioni, con decorrenza dal 1° gennaio 2013 si applicano interessi a tasso fisso che prendono a riferimento gli oneri finanziari contrattualmente concordati da Prelios sul proprio indebitamento.

I finanziamenti concessi alle partecipate (crediti finanziari non correnti) sono regolati a tassi di mercato, ad eccezione di alcune società a cui sono stati concessi finanziamenti infruttiferi, per un importo totale di 10.925 migliaia di euro (23.953 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), per i quali sono stati rilevati i relativi proventi finanziari misurati a condizioni di mercato.

La movimentazione avvenuta nel corso del 2013 dei crediti finanziari non correnti è la seguente:

	31.12.2012	Erogazioni / Altri incrementi	Rimborsi /Altri decrementi	Rinunce per ricapitalizzazioni	Attualizzazione	Attività destinate ad essere cedute	31.12.2013
Crediti verso controllate	161.964	7.355	(20.717)	-	80	(17.831)	130.851
Crediti verso collegate	629	1	5	(3)	-	-	632
Crediti verso <i>joint venture</i>	95.520	14.419	(25.129)	(33.534)	910	-	52.186
Crediti verso altri	56	-	(56)	-	-	-	-
Totale	258.169	21.775	(45.897)	(33.537)	990	(17.831)	183.669

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.

La colonna “Attività destinate ad essere cedute” include parte del credito finanziario verso la controllata Prelios Netherlands B.V., che, in base agli accordi sottoscritti per la cessione del portafoglio DGAG, verrà rimborsato al perfezionamento dell’operazione; tale importo è stato pertanto riclassificato nella voce “Attività destinate ad essere cedute”, in conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5).

L’incremento dei crediti finanziari verso controllate è riferito in gran parte agli interessi maturati nel 2013 sui finanziamenti soci verso le controllate estere Prelios Netherlands B.V., parzialmente oggetto di riclassifica nella voce “Attività destinate ad essere cedute”, e Prelios Deutschland GmbH.

Fra gli incrementi dei crediti finanziari verso *joint venture* si segnala in particolare l’erogazione di nuovi finanziamenti soci a favore delle società Manifatture Milano S.p.A., per l’importo di 3.250 migliaia di euro, Polish Investments Real Estate Holding II B.V., per l’importo di 2.912 migliaia di euro, Afrodite S.à r.l., per 1.264 migliaia di euro, e Artemide S.à r.l., per 684 migliaia di euro; gli incrementi nei crediti finanziari includono inoltre gli interessi maturati sui finanziamenti nell’esercizio.

Il decremento dei crediti finanziari verso controllate si riferisce alla riduzione operata a fronte delle svalutazioni delle partecipazioni in Prelios Netherlands B.V. e Prelios Deutschland GmbH.

Fra i decrementi dei crediti finanziari verso *joint venture* si segnalano:

- (i) per 13.226 migliaia di euro, il decremento del credito finanziario verso Espelha – Serviços de Consultadoria Lda, che è stato compensato con i debiti di Prelios verso la *joint venture* riconducibili alle *junior notes* di classe D assegnate in data 23 dicembre al prezzo 11.123 migliaia di euro, e al prezzo differito per 2.103 migliaia di euro, inclusivo degli interessi maturati, delle *junior notes* classe C acquistate nel mese di settembre 2012;
- (ii) l'incasso di 4.000 migliaia di euro a seguito della cessione a terzi della società European NPL S.A..

Il decremento residuo si riferisce essenzialmente alla riduzione operata a fronte delle svalutazioni delle partecipazioni.

Le rinunce per ricapitalizzazioni di *joint venture* si riferiscono per 24.934 migliaia di euro alle ricapitalizzazioni effettuate a favore di Espelha – Serviços de Consultadoria Lda nel mese di dicembre 2013, per 5.000 migliaia di euro alla rinuncia parziale al finanziamento soci verso Manifatture Milano S.p.A., effettuata nel mese di aprile, e per 3.600 migliaia di euro alla ricapitalizzazione di Trixia S.r.l., effettuata in data 24 luglio.

Nota 8. DISPONIBILITA' LIQUIDE

Ammontano a 69.008 migliaia di euro con un incremento di 41.112 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012.

La voce accoglie sia i conti correnti bancari nella piena disponibilità del detentore, sia i *time deposit* svincolabili a semplice richiesta del correntista entro un massimo di 7 giorni lavorativi. Entrambi sono intrattenuti con primarie istituzioni bancarie e finanziarie con elevato merito di credito.

La liquidità presente sui conti correnti bancari e sui *time deposit* viene remunerata a tassi di volta in volta concordati con il sistema bancario.

Nota 9. CREDITI TRIBUTARI

Ammontano a 2.377 migliaia di euro con un decremento di 5.059 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012. Sono così composti:

	31.12.2013	31.12.2012
Crediti verso Erario	1.888	3.752
Crediti verso controllate per consolidato fiscale	489	3.684
Totale	2.377	7.436

Crediti verso Erario

Includono principalmente 1.761 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, nonché 99 migliaia di euro relativi a ritenute su interessi attivi di Prelios S.p.A..

La voce è al netto di 220 migliaia di euro di crediti verso Erario per IRAP, portati a riduzione del rispettivo debito per accantonamento IRAP dell'esercizio.

Il decremento della voce in oggetto rispetto al 31 dicembre 2012 è riconducibile al credito IRAP utilizzato dalla Società in compensazione con i versamenti per ritenute d'acconto (per complessivi 492 migliaia di euro) e alla cessione di crediti IRES a società controllate del gruppo (per l'importo totale di 1.339 migliaia di euro).

Crediti verso controllate per consolidato fiscale

Si segnala che a partire dall'esercizio 2010 la Società ha esercitato l'opzione per la tassazione consolidata in capo alla consolidante Prelios S.p.A. ai sensi dell'art. 117 e seguenti del TUIR, 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.

La consolidante Prelios S.p.A. e le sue controllate che dispongono dei requisiti di legge hanno proceduto in data 14 giugno 2013 col rinnovo del consolidato fiscale anche per il triennio 2013-2015, salvo interruzione anticipata causa perdita del controllo della consolidata o esercizio sociale non coincidente con la consolidante.

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, quando spettante 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.

Il credito verso le società controllate, pari a 489 migliaia di euro, si riferisce per 361 migliaia di euro ai redditi imponibili positivi trasferiti a Prelios S.p.A. in applicazione del suddetto "Regolamento", mentre per 128 migliaia di euro si riferisce al credito residuo

verso le controllate beneficiarie della cessione di credito IRES; tale credito, infatti, viene rimborsato a Prelios S.p.A. nel momento in cui viene utilizzato dalle controllate.

Nota 10. ATTIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE

In data 12 febbraio 2014 la società Solaia RE S.à r.l., *joint venture* partecipata al 60% da un fondo gestito da Deutsche Asset & Wealth Management Real Estate (Gruppo Deutsche Bank) ed al 40% da Prelios S.p.A., ha infine raggiunto un accordo con la società Buwog, controllata integralmente dal Gruppo austriaco Immofinanz, per la cessione delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco meglio conosciuto come DGAG. Connesso all'operazione, promossa e definita dal partner di maggioranza Deutsche Asset & Wealth Management Real Estate (Gruppo Deutsche Bank), il trasferimento di parte della piattaforma di Prelios Deutschland GmbH (società controllata al 100% da Prelios S.p.A.) che fornisce servizi tecnici ed amministrativi al suddetto portafoglio residenziale. L'operazione si inquadra nell'ambito del processo di implementazione del nuovo modello di business, che vede Prelios come gestore di un portafoglio di servizi immobiliari integrati, focalizzando le proprie risorse umane e finanziarie sui segmenti a maggior valore aggiunto del mercato europeo del *real estate*. Con tale operazione il Gruppo Prelios focalizza ulteriormente la propria presenza operativa in Germania nel segmento "premium", ad alto valore aggiunto, degli *shopping centers* e dell'*highstreet retailing*.

In conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5), la voce in commento include le attività oggetto di *discontinued operations*, quale è l'operazione sopra menzionata, per i dettagli della quale si rimanda a quanto esposto nella Relazione sulla Gestione.

La voce, pari a 26.050 migliaia di euro al 31 dicembre 2013, accoglie:

- (i) per 18.800 migliaia di euro, la quota di crediti finanziari, inclusivi dei relativi interessi, vantati verso la controllata Prelios Netherlands B.V., e da questa utilizzati a finanziamento delle *joint venture* cui fa capo il portafoglio DGAG, che sarà rimborsata a Prelios S.p.A. includendo la stima degli oneri e delle garanzie connessi all'esecuzione della cessione a seguito del perfezionamento dell'operazione;
- (ii) per 4.400 migliaia di euro, il valore della partecipazione detenuta nella *joint venture* Solaia RE S.à r.l.;
- (iii) per 2.850 migliaia di euro, il valore delle partecipazioni minoritarie detenute in alcune società tedesche che fanno capo alla *joint venture* Solaia RE S.à r.l..

PATRIMONIO NETTO

A seguito della perdita registrata nell'esercizio 2013 pari a 299.772 migliaia di euro, il patrimonio netto al 31 dicembre 2013 risulta negativo per 112.987 migliaia di euro; tale circostanza dà pertanto luogo alla conversione automatica dell'intero prestito obbligazionario a conversione obbligatoria iscritto a bilancio al 31 dicembre 2013 per un importo di 235.902 migliaia di euro. Ad esito di tale conversione la perdita risultante sarebbe tale da non determinare la situazione dell'art. 2447 c.c. bensì quella del primo comma dell'art. 2446 del codice civile. Per maggiori dettagli si rimanda alla convocazione dell'Assemblea per gli opportuni provvedimenti.

Nota 11. CAPITALE SOCIALE

In data 8 maggio l'Assemblea degli Azionisti di Prelios S.p.A. ha deliberato la copertura integrale della perdita registrata nell'esercizio 2012, pari a 213.996 migliaia di euro, attraverso la riduzione del capitale sociale da 218.877.613,14 euro a 4.881.622,50 euro. Nella medesima riunione assembleare è stato altresì deliberato il raggruppamento delle azioni ordinarie nel rapporto di 1 azione ordinaria ogni 10 azioni ordinarie possedute, previo annullamento di nr 1.171.777 azioni ordinarie possedute dalla Società, senza riduzione del capitale sociale; a seguito del raggruppamento, il numero delle azioni ordinarie in circolazione è di 84.000.000. La variazione del capitale sociale è divenuta efficace in data 14 maggio 2013, data di iscrizione della delibera assembleare al competente Registro delle Imprese.

In data 27 agosto 2013, è stata iscritta al competente Registro delle Imprese la variazione del capitale sociale di Prelios S.p.A., a seguito del perfezionamento degli aumenti di capitale, riservato e in opzione, in esecuzione della delibera assembleare dell'8 maggio 2013. Pertanto, a decorrere da tale data, il capitale sociale di Prelios S.p.A. è pari a 189.896.923,40 euro interamente sottoscritto e versato, suddiviso in numero 277.195.887 azioni ordinarie prive del valore nominale e numero 117.597.496 azioni di Categoria B prive del valore nominale e non destinate alla quotazione.

Il capitale sociale al 31 dicembre 2013, al netto delle azioni proprie in portafoglio, così come prescritto dallo IAS 32, ammonta a 189.887.983,40 euro.

Piani LTI/Stock option

La Società al 31 dicembre 2013 non ha attivi piani LTI/Stock option.

Nota 12. ALTRE RISERVE

Riserva utili e perdite attuariali

Ammonta a 227 migliaia di euro, con un incremento pari a 7 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012. 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”, al lordo dei relativi effetti fiscali.

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 2013 ammonta a 2.240 migliaia di euro, con un incremento netto pari a 2.195 migliaia di euro, riconducibile essenzialmente all’effetto fiscale rilevato per i costi sostenuti in relazione all’aumento di capitale sociale, che sono stati portati a rettifica del patrimonio netto.

Altre riserve

Al 31 dicembre 2013 ammontano a un valore negativo di 5.570 migliaia di euro. La voce include i costi sostenuti in relazione all’aumento di capitale sociale, al lordo del relativo effetto fiscale, che sono stati portati a rettifica del patrimonio netto.

Nota 13. UTILI (PERDITE) A NUOVO

Al 31 dicembre 2013 non vi sono utili o perdite a nuovo.

In relazione alla perdita dell’esercizio, che erode l’intero capitale sociale e le riserve, queste ultime sono indisponibili e non distribuibili al 31 dicembre 2013, come di seguito dettagliato:

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nel triennio 2011-2013
Capitale sociale ¹	189.888	-	-	415.704 ²⁻³
Riserva da sovrapprezzo	-	-	-	158.336 ³⁻⁴
Riserva di rivalutazione	-	-	-	15 ³
Riserva Legale	-	-	-	4.265 ³
Riserva avanzo fusione	-	-	-	313 ³
Riserva stock option equity settled	-	-	-	5.156 ³
Riserva Versamento f.do perduto	-	-	-	19.069 ⁴
Riserva utili/perdite attuariali	227	-	-	-
Riserva imposte riferite a partite accreditate/addebitate a PN	2.240	-	-	1.596 ³
Altre riserve	(5.570)	-	-	(6.190) ³
Utile/Perdita a nuovo	-	-	-	60.707 ⁴
Perdita d'esercizio	(299.772)	-	-	-
Totale	(112.987)		-	

- A** per aumento di capitale
B per copertura perdite
C per distribuzione ai soci

- 1** Valore al netto delle nr. 1.788 azioni proprie con controvalore pari a complessivi 9 migliaia di euro.
- 2** L'assemblea dei soci tenutasi in data 8 Maggio 2013 ha deliberato di coprire la perdita relativa all'esercizio 2012 mediante la riduzione del capitale sociale.
- 3** 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".
- 4** 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.

PASSIVITA'**Nota 14. DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI FINANZIATORI**

I debiti verso banche ed altri finanziatori sono così dettagliati:

	31.12.2013			31.12.2012		
	Totali	non correnti	correnti	Totali	non correnti	correnti
Debiti finanziari verso imprese controllate	56.509	-	56.509	68.543	-	68.543
Debiti finanziari verso <i>joint venture</i>	6.327	-	6.327	1.438	-	1.438
Debiti finanziari verso altre parti correlate	-	-	-	170.863	157.357	13.506
Debiti verso banche, di cui:	224.811	224.701	110	381.694	257.797	123.897
- <i>Finanziamento Senior</i>	183.156	183.156	-	-	-	-
- <i>Finanziamento Super Senior</i>	41.545	41.545	-	-	-	-
- <i>Finanziamento Club Deal</i>	-	-	-	381.389	257.797	123.592
- <i>Altro</i>	110	-	110	305	-	305
Prestito obbligazionario convertendo sottoscritto da terzi	86.026	86.026	-	-	-	-
Prestito obbligazionario convertendo sottoscritto da altre parti correlate	149.876	149.876	-	-	-	-
Totale	523.549	460.603	62.946	622.538	415.154	207.384

Al 31 dicembre 2013 la ripartizione dei debiti per tasso e per valuta di origine del debito è la seguente:

Valuta di origine: euro	31.12.2013				
	Totale	Tasso fisso	%	Tasso variabile	%
Debiti correnti	59.906	59.105	99%	801	1%
Debiti non correnti	460.603	460.603	100%	-	0%
Totale Euro	520.509	519.708		801	

Valuta di origine: PLN	31.12.2013				
	Totale	Tasso fisso	%	Tasso variabile	%
Debiti correnti	3.040	-	0%	3.040	100%
Totale Euro	3.040	-	0%	3.040	100%

Al 31 dicembre 2012 la situazione era invece 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%

Il valore dei debiti a tasso fisso sopra riportato include i debiti denominati contrattualmente a tasso fisso e quei debiti, con riferimento solo al periodo di confronto 2012, denominati contrattualmente a tasso variabile a fronte dei quali sono stati posti in essere derivati di copertura.

I nuovi debiti finanziari derivanti dall'operazione di aumento di capitale sociale e di rimodulazione del debito finanziario di Prelios risultano contrattualmente regolati a tassi fissi, in particolare:

- Tasso pari all'1% per il prestito obbligazionario Convertendo;
- Tasso pari al 4% per il finanziamento Super Senior;
- Tasso pari al 3% per il finanziamento Senior per i primi 4 anni (con scadenza quindi al 31 dicembre 2016), e successivamente *step-up* a tasso di mercato.

Anche i tassi di interesse applicati ai depositi *intercompany* fra Prelios S.p.A. e le controllate sono stati modificati, con effetto retroattivo dal 1° gennaio 2013, per renderli coerenti con gli oneri finanziari contrattuali derivanti dalla ristrutturazione finanziaria eseguita da Prelios S.p.A.; pertanto, gli interessi non sono più parametrizzati al tasso Euribor come in precedenza, ma sono calcolati a tassi fissi, in particolare 3,5% per anno per i saldi attivi per Prelios S.p.A. e 1% per anno per i saldi passivi per Prelios S.p.A..

Al 31 dicembre 2013 la percentuale di esposizione alla variabilità dei tassi è pertanto sostanzialmente nulla; al 31 dicembre 2012 era pari al 16,9%, considerando la copertura naturale fornita 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.

Debiti finanziari verso imprese controllate

Ammontano a 56.509 migliaia di euro con un decremento netto di 12.034 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012.

Al 31 dicembre 2013 i debiti finanziari risultano interamente correnti e sono rappresentati principalmente dai depositi *intercompany* che le imprese controllate effettuano presso la controllante.

La variazione dei debiti finanziari verso controllate rispetto al precedente esercizio è determinata principalmente dalla riduzione del debito *intercompany* verso le società Prelios Netherlands B.V. (per 5.923 migliaia di euro), Prelios Deutschland GmbH (per 2.705 migliaia di euro) e Prelios Credit Servicing S.p.A. (per 2.556 migliaia di euro).

La voce include inoltre per 3.040 migliaia di euro (2.265 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) il saldo del finanziamento in valuta polacca erogato dalla controllata Prelios Polska 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 include il saldo passivo del conto corrente *intercompany* con Jamesmail B.V., pari a 801 migliaia di euro, nonché i debiti di natura finanziaria a fronte delle obbligazioni ad effettuare versamenti in conto capitale a favore delle partecipate Aree Urbane S.r.l. – in liquidazione (per 4.892 migliaia di euro) e Solaia RE S.à r.l. (per 634 migliaia di euro).

Al 31 dicembre 2012 la voce accoglieva, oltre al 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; tale debito è stato estinto in data 30 luglio con l'erogazione di un *mezzanine loan* a favore delle due società.

Debiti finanziari verso altre parti correlate

Al 31 dicembre 2012 la voce, pari a 170.863 migliaia di euro, era riferita 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.

Con la conclusione dell'operazione di aumento di capitale è divenuto efficace l'accordo di rimodulazione dell'indebitamento, contemplata dal piano di risanamento secondo l'art. 67 Legge Fallimentare, sottoscritto in data 7 maggio 2013 fra Prelios, le banche finanziatrici e Pirelli & C. S.p.A.; pertanto, con effetto dal 1° gennaio 2013, il debito finanziario verso Pirelli & C. S.p.A., il cui valore nominale era pari a 173.505 migliaia di euro, è stato convertito in:

- Capitale sociale, per 21.523 migliaia di euro;
- Prestito obbligazionario Convertendo, tranche A, per 80.880 migliaia di euro;
- Prestito obbligazionario Convertendo, tranche B, per 67.492 migliaia di euro.

Il debito residuo, pari a 3.610 migliaia di euro, è stato rimborsato.

Debiti verso banche

Ammontano al 31 dicembre 2013 a 224.811 migliaia di euro, con un decremento di 156.883 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012.

La voce presenta la seguente composizione:

	31.12.2013			31.12.2012		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Linee di credito a termine, finanziamenti Senior e Super Senior	218.631	218.631	-	352.797	257.797	95.000
Interessi e commissioni su linee di credito	6.180	6.070	110	28.897	-	28.897
Totale	224.811	224.701	110	381.694	257.797	123.897

La voce “Linee di credito a termine, finanziamenti Senior e Super Senior” si riferisce al saldo al 31 dicembre 2013 dei finanziamenti denominati “Senior” e “Super Senior”, concessi a Prelios S.p.A. da primarie banche italiane già appartenenti al *pool* del c.d. “Club Deal”.

Con la conclusione dell’operazione di aumento di capitale è divenuto efficace l’accordo di rimodulazione dell’indebitamento, contemplata dal piano di risanamento secondo l’art. 67 Legge Fallimentare, sottoscritto in data 7 maggio 2013 fra Prelios, le banche finanziatrici e Pirelli & C. S.p.A.; pertanto, con effetto dal 1° gennaio 2013, il debito finanziario verso le banche finanziatrici, il cui valore nominale era pari a 387.474 migliaia di euro, è stato convertito in:

- Capitale sociale, per 48.065 migliaia di euro;
- Prestito obbligazionario convertendo, tranche A, per 85.162 migliaia di euro;
- Finanziamento Senior, per 200.000 migliaia di euro;
- Finanziamento Super Senior, per 50.000 migliaia di euro.

Il debito residuo, pari a 4.247 migliaia di euro, è stato rimborsato.

Le nuove linee di credito Senior e Super Senior sono state iscritte al *fair value* calcolato secondo le metodologie valutative ritenute appropriate rispetto alle caratteristiche di ciascuna componente del nuovo debito. Al 31 dicembre 2013 il valore contabile delle passività finanziarie è rilevato al costo ammortizzato.

Entrambe le linee di finanziamento risultano non correnti: il finanziamento Senior ha scadenza il 31 dicembre 2018, seppur prevedendo l’obbligo di rimborso anticipato in misura pari al 65% delle risorse incassate dalla cessione degli attivi immobiliari, mentre il finanziamento Super Senior ha scadenza il 31 dicembre 2017.

Gli interessi e commissioni su linee di credito si riferiscono essenzialmente agli interessi maturati sul finanziamento Senior dal 1° gennaio al 31 dicembre 2013, che sono classificati fra i debiti non correnti in quanto l’accordo di rimodulazione dell’indebitamento prevede che gli interessi siano rimborsati in via posticipata alla scadenza del finanziamento. Gli interessi sul finanziamento Super Senior vengono invece rimborsati con

cadenza semestrale; gli interessi maturati nell'esercizio, pari a 2.028 migliaia di euro, sono stati pagati in data 31 dicembre.

Si segnala che per entrambi i finanziamenti non sono stati fissati *covenant* finanziari.

In data 26 giugno 2013 è giunto a scadenza il contratto di finanziamento di tipo *revolving* sottoscritto con Banca Intesa in data 28 dicembre 2011, per l'importo massimo utilizzabile a determinate condizioni di 20 milioni di euro; nel corso dei 18 mesi di durata del contratto, la linea di finanziamento non è stata utilizzata da Prelios.

Prestito obbligazionario Convertendo

La voce si riferisce al saldo al 31 dicembre 2013 del prestito obbligazionario a conversione obbligatoria sottoscritto da Pirelli & C. S.p.A. e dalle banche finanziatrici a seguito della conclusione dell'operazione di aumento di capitale, per un valore nominale complessivo pari a 233.534 migliaia di euro; include l'ammontare degli interessi maturati nell'esercizio.

Il prestito obbligazionario è suddiviso in due *tranches*:

- *tranche* A (pari al 71,1% del totale), riservata alle banche finanziatrici e a Pirelli S.p.A., che dà diritto alla conversione in azioni ordinarie;
- *tranche* B (pari al 28,9% del totale), riservata a Pirelli & C. S.p.A., che dà diritto alla conversione in azioni di classe B.

Il regolamento del prestito obbligazionario, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 10 giugno, ne ha fissato la durata fino al 31 dicembre 2019, salva proroga di ulteriori tre anni e salvo il verificarsi degli specifici *trigger events* previsti ai fini dell'eventuale conversione anticipata; sul prestito obbligazionario maturano interessi capitalizzati e da rimborsare a scadenza ad un tasso *all-in* pari all'1%. Il regolamento prevede inoltre un'opzione per il rimborso, esercitabile da parte di Prelios S.p.A. alla scadenza (*cash option*) e la possibilità di conversione in ulteriore finanziamento Super Senior.

Nota 15. DEBITI COMMERCIALI

Sono così composti:

	31.12.2013			31.12.2012		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Debiti commerciali verso imprese controllate	2.246	-	2.246	1.639	-	1.639
Debiti commerciali verso imprese collegate	1.128	-	1.128	1.037	-	1.037
Debiti commerciali verso <i>joint venture</i> e altre imprese del Gruppo Prelios	281	-	281	441	-	441
Debiti commerciali verso altre parti correlate	547	-	547	122	-	122
Debiti commerciali verso terzi	15.820	-	15.820	11.305	-	11.305
Totale	20.022	-	20.022	14.544	-	14.544

Per i debiti commerciali si ritiene che il valore contabile approssimi il relativo *fair value*.

I debiti commerciali includono la quota di debiti verso terzi scaduta da oltre 90 giorni per un importo pari al 31 dicembre 2013 a circa 1.261 migliaia di euro (52 migliaia di euro al 31 dicembre 2012).

Debiti commerciali verso imprese controllate

Ammontano a 2.246 migliaia di euro, con un incremento di 607 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012, e si riferiscono essenzialmente a debiti per fee di servizi amministrativi e altri servizi di staff addebitati da Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A., a fee retrocesse alle società Prelios Credit Servicing S.p.A. e Prelios Integra S.p.A. (già *Prelios Property & Project Management S.p.A.*), nonché a costi riaddebitati a Prelios da parte delle controllate.

Debiti commerciali verso collegate

Ammontano a 1.128 migliaia di euro, a fronte di 1.037 migliaia di euro al 31 dicembre 2012. 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 281 migliaia di euro, a fronte di 441 migliaia di euro al 31 dicembre 2012, e sono relativi al debito verso Fondo Cloe per i canoni integrativi dovuti per l'edificio HQ2 di Milano e per l'affitto della nuova sede di Roma – via Colombo. Al 31 dicembre 2012 la voce includeva inoltre il debito verso Tiglio Il S.r.l. per alcuni costi riaddebitati negli esercizi precedenti, rimborsato nel corso del 2013.

Debiti commerciali verso altre parti correlate

Ammontano a 547 migliaia di euro con un incremento di 425 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012. Al 31 dicembre 2013 includono principalmente il debito verso Pirelli Tyre S.p.A. per utenze e spese dell'edificio R&D, che vengono addebitate a Prelios a partire dal 1° gennaio 2013, nonché per l'acquisto di arredi e impianti di pertinenza dello stesso edificio; includono inoltre debiti per prestazioni sanitarie erogate dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l..

Debiti commerciali verso terzi

Ammontano a 15.820 migliaia di euro con un incremento netto di 4.515 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012. Si riferiscono essenzialmente a corrispettivi per prestazioni di servizi. L'incremento è riconducibile principalmente ai costi sostenuti a fronte dell'operazione di aumento del capitale sociale non ancora pagati, pari al 31 dicembre 2013 a circa 2.688 migliaia di euro.

Nota 16. ALTRI DEBITI

Sono così composti:

	31.12.2013			31.12.2012		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Altri debiti verso imprese controllate	8.262	-	8.262	9.755	-	9.755
Altri debiti verso imprese collegate	1	-	1	1	-	1
Altri debiti verso <i>joint venture</i>	5.022	-	5.022	7.009	-	7.009
Altri debiti verso terzi	15.564	520	15.044	16.619	520	16.099
Ratei e risconti passivi	510	392	118	494	443	51
Totale	29.359	912	28.447	33.878	963	32.915

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 2013 sono pari a 8.262 migliaia di euro, con un decremento di 1.493 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012. Includono per 7.254 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 2012 era pari a 8.696 migliaia di euro, è stato parzialmente pagato nel mese di marzo 2013.

La voce include inoltre per 431 migliaia di euro i debiti verso le società controllate che aderiscono al consolidato IVA.

Altri debiti verso *joint venture*

Al 31 dicembre 2013 ammontano a 5.022 migliaia di euro, a fronte di 7.009 migliaia di euro del precedente esercizio. Al 31 dicembre 2012 la voce includeva per 1.987 migliaia di euro l'importo ancora da corrispondere ad Espelha – Serviços de Consultadoria Lda a fronte della compravendita di *junior notes* classe C avvenuta nel mese di settembre 2012; tale debito, unitamente agli interessi maturati nell'esercizio, è stato rimborsato nel mese di dicembre 2013 mediante la compensazione con il credito finanziario residuo vantato da Prelios verso la *joint venture*.

Altri debiti verso terzi

Ammontano a 15.564 migliaia di euro, con un decremento di 1.055 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012, e includono principalmente:

- debiti verso amministratori e Organismo di Vigilanza: sono pari al 31 dicembre 2013 a 1.035 migliaia di euro, a fronte di 295 migliaia di euro al 31 dicembre 2012; includono i compensi non ancora liquidati al 31 dicembre 2013 e l'accantonamento di MBO previsti contrattualmente a favore di amministratori;
- debiti verso Erario: ammontano a 1.041 migliaia di euro con un decremento di 127 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012; includono prevalentemente il debito per IVA, le ritenute su lavoro dipendente e le ritenute d'acconto sui compensi dei professionisti da versare;
- debiti verso dipendenti: accolgono le passività contrattualizzate a fronte dei piani di ristrutturazione posti in essere nonché le passività a fronte di ferie maturate; al 31 dicembre 2013 ammontano a 721 migliaia di euro, a fronte di 2.047 migliaia di euro al 31 dicembre 2012;
- debiti verso istituti di previdenza: ammontano a 388 migliaia di euro con un decremento netto di 376 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012 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; il decremento rispetto all'esercizio precedente è riconducibile essenzialmente alla diminuzione del personale in forza nella *holding*, come illustrato alla successiva nota 18;
- debiti per oneri di urbanizzazione verso il Comune di Milano: ammontano a 156 migliaia di euro e risultano invariati rispetto al 31 dicembre 2012.

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 17. FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI

I fondi ammontano complessivamente a 36.113 migliaia di euro (di cui non correnti 31.484 migliaia di euro) a fronte di 11.905 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 (di cui non correnti 8.193 migliaia di euro).

	31.12.2013			31.12.2012		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Fondo rischi contenziosi, arbitrati e vertenze in corso	6.053	3.053	3.000	5.152	5.152	-
Fondo ristrutturazione	1.072	-	1.072	3.143	-	3.143
Fondo rischi su partecipazioni	25.618	25.618	-	950	950	-
Fondo altri rischi	3.370	2.813	557	2.660	2.091	569
Totale fondi	36.113	31.484	4.629	11.905	8.193	3.712

Le movimentazioni intervenute nel corso del 2013 sono le seguenti:

	31.12.2012	Movimentazione		31.12.2013
		Incrementi	Decrementi	
Fondo rischi contenziosi, arbitrati e vertenze in corso	5.152	3.128	(2.227)	6.053
Fondo ristrutturazione	3.143	341	(2.412)	1.072
Fondo rischi su partecipazioni	950	25.078	(410)	25.618
Fondo altri rischi	2.660	1.294	(584)	3.370
Totale fondi	11.905	29.841	(5.633)	36.113

Il fondo rischi per contenziosi, arbitrati e vertenze in corso, pari al 31 dicembre 2013 a 6.053 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. L'incremento rispetto al 31 dicembre 2012 è riconducibile essenzialmente all'accantonamento effettuato, per l'importo di 3.000 migliaia di euro, a fronte di oneri ritenuti probabili a carico della Società in relazione ad una risoluzione contrattuale avvenuta in passato, come meglio specificato alla sezione "Rischi legali legati ai contenziosi di natura civile e amministrativa" della Relazione degli Amministratori sulla Gestione. Tra i decrementi dell'esercizio si segnala il fondo rischi accantonato nel 2011 a fronte di possibili oneri a carico di Prelios legati alla cessione di La Rinascente S.r.l., che è stato utilizzato per 439 migliaia di euro a copertura del pagamento effettuato in luglio a favore dell'acquirente della società, ed è stato rilasciato per le residue 877 migliaia di euro; nel corso dell'esercizio sono stati rilasciati anche alcuni fondi rischi accantonati negli anni precedenti a fronte di vertenze legali concluse con esito positivo per Prelios, o per cui il rischio di soccombenza non viene più ritenuto probabile da parte dei legali esterni incaricati dei contenziosi.

Il fondo per ristrutturazione ammonta al 31 dicembre 2013 a 1.072 migliaia di euro, con un decremento netto di 2.071 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012. 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 2013 a 25.618 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. Tra gli accantonamenti effettuati nell'esercizio si segnalano in particolare i fondi rischi relativi alle partecipazioni detenute in:

- Tamerice Immobiliare S.r.l. – in liquidazione, per 11.000 migliaia di euro, a fronte di passività fiscali stimate e ritenute probabili a carico della società partecipata, e tenuto conto delle indicazioni fornite dal liquidatore;
- Prelios Deutschland GmbH (per 9.267 migliaia di euro), la cui perdita di valore è riconducibile alla prospettata cessione della piattaforma di gestione del portafoglio residenziale DGAG);
- Lambda S.r.l., per 3.512 migliaia di euro;
- Centrale Immobiliare S.r.l., per 1.045 migliaia di euro.

Il fondo altri rischi accoglie, tra l'altro, l'accantonamento a fronte degli oneri futuri previsti in relazione alla risoluzione anticipata del contratto di affitto per l'edificio HQ2, con l'obbligazione a carico di Prelios a corrispondere al proprietario dell'immobile un canone di affitto integrativo. L'incremento nell'esercizio, pari a 1.294 migliaia di euro, è dovuto all'adeguamento del fondo, in considerazione dell'andamento previsto dell'indice di inflazione, la cui riduzione comporta un maggior onere per Prelios; il decremento è invece riferito agli utilizzi del fondo a copertura dei canoni integrativi corrisposti nel corso dell'esercizio. Il fondo altri rischi include inoltre 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 18. FONDI DEL PERSONALE

Ammontano al 31 dicembre 2013 a 619 migliaia di euro, con un decremento netto di 702 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012. La voce presenta la seguente composizione:

	31.12.2013	31.12.2012
Fondo trattamento di fine rapporto	324	1.026
Altri benefici ai dipendenti	295	295
Totale	619	1.321

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 2013, al netto delle anticipazioni concesse ai dipendenti.

Al 31 dicembre 2012 la voce includeva 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; tale importo è stato corrisposto nel mese di maggio, unitamente all'ulteriore accantonamento maturato nei primi mesi del 2013.

Le movimentazioni intervenute nel fondo T.F.R. nel corso del 2013 e nel corso del precedente esercizio sono di seguito riportate:

	01.01.2013 / 31.12.2013	01.01.2012 / 31.12.2012
Saldo iniziale	1.026	1.021
Quota maturata e stanziata a conto economico	48	87
Quota maturata e stanziata a conto economico <i>curtailment</i>	-	(14)
Variazione per conferimento ramo d'azienda "Project "	-	(100)
Variazione per personale ricevuto dalle società appartenenti al Gruppo Prelios	108	35
Variazione per personale ceduto alle società appartenenti al Gruppo Prelios	(523)	(24)
Adeguamento patrimoniale per utili/perdite attuariali	(7)	163
Anticipi su TFR	(6)	(11)
Indennità liquidate	(322)	(131)
Saldo finale	324	1.026

Gli ammontari rilevati nel conto economico sono inclusi nella voce “Costi del personale” (nota 25).

La variazione più consistente è dovuta al trasferimento di personale verso altre società del gruppo, in particolare verso le controllate Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A. e Prelios Integra S.p.A.; si segnala a riguardo che, a partire dal secondo semestre 2013, alcune funzioni di staff (acquisti, tesoreria, *information technology*, *human resources*) sono state esternalizzate alla società Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A..

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 2013.

Gli utili e le perdite netti attuariali maturati nel corso dell’esercizio imputati direttamente a patrimonio netto ammontano ad un valore positivo per 7 migliaia di euro (valore negativo di 163 migliaia di euro al 31 dicembre 2012).

Le principali assunzioni attuariali utilizzate al 31 dicembre 2013 e al 31 dicembre 2012 sono le seguenti:

	31.12.2013	31.12.2012
tasso di sconto	3,50%	3,35%
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 2013 è pari a 63 unità, contro 105 unità al 31 dicembre 2012.

Nella tabella seguente viene indicata la composizione dell’organico:

	Numero finale		Numero medio	
	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2013 31.12.2013	01.01.2012 31.12.2012
Dirigenti	16	28	21	30
Quadri	14	37	25	36
Impiegati	32	39	36	40
Operai	1	1	1	1
Totale	63	105	83	107

Nota 19. DEBITI TRIBUTARI

Ammontano al 31 dicembre 2013 a 3.079 migliaia di euro con un incremento di 95 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012 e sono così composti:

	31.12.2013	31.12.2012
Debiti verso Erario	952	-
Debiti per consolidato fiscale	1.047	1.904
Debiti verso <i>joint venture</i> per trasparenza fiscale	1.080	1.080
Totale	3.079	2.984

Debiti verso Erario

Sono riferiti al debito per IRAP accantonata nell'esercizio, al netto di 220 migliaia di euro di crediti verso Erario per IRAP.

Debiti per consolidato fiscale

Ammontano al 31 dicembre 2013 a 1.047 migliaia di euro e si riferiscono essenzialmente 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 20. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Al 31 dicembre 2012 la voce ammontava a 2.526 migliaia di euro e includeva la 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, per un nozionale pari a 170.000 migliaia di euro.

In data 31 luglio 2013 tali contratti derivati, in relazione alla nuova struttura di indebitamento a tassi fissi, sono stati chiusi anticipatamente rispetto alla scadenza.

L'effetto positivo dell'azzeramento del *fair value*, al netto delle liquidazioni a favore delle banche controparti, è stato rilevato a conto economico fra i proventi finanziari, per un importo complessivo di 99 migliaia di euro.

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 16.530 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 83.457 migliaia di euro così composte:

- coobblighi assicurativi verso terzi di varia natura per un importo complessivo di 23.132 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 7.100 migliaia di euro;
- lettere di *patronage* rilasciate a favore di HSH Nordbank AG per un importo complessivo pari a 28.225 migliaia di euro e relative a linee di credito di firma accordate a società controllate tedesche successivamente all'acquisizione;
- garanzie rilasciate a favore di Deutsche Pfandbriefbank AG (già 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;

Pegni su titoli

Sono stati costituiti in pegno titoli di società controllate, collegate e *joint venture* per un importo pari a 29.504 migliaia di euro.

Impegni per acquisto di partecipazioni/quote di fondi/titoli/finanziamenti/copertura perdite

Ammontano a 11.176 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 7.634 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.;

- 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.

Si segnala inoltre un impegno della Capogruppo alla copertura perdite tramite rinuncia del finanziamento in essere ed eventuale versamento di *equity* nei confronti della società Manifatture Milano S.p.A..

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 287.270 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:

	31.12.2013	31.12.2012
ATTIVITA' CORRENTI		
Altri crediti	36.848	52.460
- di cui verso parti correlate	36.848	52.460
Crediti finanziari	36.848	52.460
- verso imprese controllate	36.848	52.460
Disponibilità liquide	69.008	27.896
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI - A	105.856	80.356
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(62.946)	(207.384)
- di cui verso parti correlate	(62.836)	(83.487)
- verso imprese controllate	(56.509)	(68.543)
- verso joint venture	(6.327)	(1.438)
- verso altre parti correlate	-	(13.506)
- Debiti verso banche	(110)	(123.897)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI - B	(62.946)	(207.384)
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(460.603)	(415.154)
- di cui verso parti correlate	(149.876)	(157.357)
- verso altre parti correlate	-	(157.357)
- Prestito obbligazionario convertendo (*)	(235.902)	-
- Debiti verso banche	(224.701)	(257.797)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI - C	(460.603)	(415.154)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (**) D = (A+B+C)	(417.693)	(542.182)

(*) Il prestito obbligazionario convertendo (235.902 migliaia di euro inclusivo degli interessi maturati nell'esercizio) è riferibile per 149.876 migliaia di euro a Pirelli & C. S.p.A..

(**) 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 6.7 delle Note Esplicative cui si rimanda.

CONTO ECONOMICO

Nota 21. RICAVI PER VENDITE E PRESTAZIONI

Ammontano a 8.017 migliaia di euro, con un decremento di 2.704 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*.

La riduzione rispetto all'esercizio 2012 è per lo più riconducibile alla contrazione delle *fee* per i servizi di staff: infatti, a partire dal secondo semestre 2013, alcune funzioni di staff (acquisti, tesoreria, *information technology*, *human resources*) sono state esternalizzate alla società Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A..

Le prestazioni verso società del Gruppo Prelios sono state effettuate alle medesime condizioni che sarebbero applicate a soggetti terzi.

Nota 22. ALTRI PROVENTI

La voce in oggetto è così dettagliata:

	01.01.2013 31.12.2013	01.01.2012 31.12.2012
Verso Gruppo Prelios:		
verso imprese controllate	3.478	4.359
verso imprese collegate	20	11
verso <i>joint venture</i>	21	43
Totale	3.519	4.413
Verso altre parti correlate	104	309
Verso terzi	1.392	2.196
Totale	5.015	6.918

Gli altri ricavi verso imprese del Gruppo Prelios ammontano al 31 dicembre 2013 a 3.519 migliaia di euro, a fronte di 4.413 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, e i recuperi verso le società controllate per il marchio Prelios;

includono inoltre i ricavi relativi al personale distaccato presso altre società del gruppo, e i 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).

Gli altri proventi verso altre parti correlate si riferiscono principalmente ad alcuni recuperi verso il gruppo Pirelli di costi sostenuti in relazione all'edificio HQ2.

Gli altri ricavi verso terzi ammontano a 1.392 migliaia di euro, con un decremento di 804 migliaia di euro rispetto al 2012; la voce accoglie, tra l'altro, l'eccedenza del fondo rischi accantonato nel 2011 a fronte di possibili oneri a carico di Prelios legati alla cessione di La Rinascente S.r.l. (come illustrato alla nota 17) nonché di fondi rischi accantonati negli anni precedenti a fronte di contenziosi legali.

Nota 23. COSTI OPERATIVI

I costi operativi ammontano a 41.393 migliaia di euro con un decremento di 7.935 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012. Sono così composti:

	01.01.2013	01.01.2012
	31.12.2013	31.12.2012
Materie prime e materiali di consumo utilizzati	16	34
Costi per il personale	8.418	15.991
Ammortamenti	503	843
Altri costi	32.456	32.460
Totale	41.393	49.328

Nelle note successive si descrivono i costi operativi per natura di costo.

Nota 24. MATERIE PRIME E MATERIALI DI CONSUMO UTILIZZATI

La voce ammonta al 31 dicembre 2013 a 16 migliaia di euro con un decremento di 18 migliaia di euro rispetto all'esercizio precedente ed include essenzialmente i costi per materiali di consumo quali carburanti e piccoli accessori di telefonia.

Nota 25. COSTI PER IL PERSONALE

La voce presenta la seguente composizione:

	01.01.2013	01.01.2012
	31.12.2013	31.12.2012
Salari, stipendi ed incentivi all'esodo	5.991	12.589
Oneri sociali	1.581	2.294
Trattamento di fine rapporto	48	73
Contributi fondi pensione a contributi definiti / Altri costi	798	1.035
Totale	8.418	15.991

Il costo per il personale include incentivi all'esodo per 523 migliaia di euro, a fronte di 4.131 migliaia di euro nel 2012; 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 6,21% (25,83% nel 2012). Al netto delle poste non ricorrenti la voce presenta un decremento pari a 3.965 migliaia di euro, riconducibile principalmente alla riduzione dell'organico di Prelios S.p.A., come indicato nel commento ai fondi del personale (nota 18).

Nota 26. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Ammontano complessivamente a 503 migliaia di euro con un decremento di 340 migliaia di euro rispetto all'esercizio precedente.

Sono riferiti per 213 migliaia di euro ad ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali (367 migliaia di euro nel 2012) e per 115 migliaia di euro ad ammortamenti delle immobilizzazioni materiali (476 migliaia di euro nel 2012).

La voce accoglie inoltre la svalutazione di immobilizzazioni immateriali per l'importo di 175 migliaia di euro.

Per un maggior dettaglio degli ammortamenti e svalutazioni si rimanda ai prospetti presentati nei commenti alle voci dell'attivo immobilizzato.

Nota 27. ALTRI COSTI

Al 31 dicembre 2013 ammontano a 32.456 migliaia di euro e risultano sostanzialmente in linea rispetto all'esercizio precedente.

	01.01.2013	01.01.2012
	31.12.2013	31.12.2012
Costi per servizi	17.139	16.563
Costi godimento beni di terzi	2.725	4.829
Perdite di valore dei crediti	6.193	5.203
Accantonamento rischi	4.422	2.766
Oneri diversi di gestione	1.977	3.099
Totale	32.456	32.460

Al 31 dicembre 2013 la posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 11.532 migliaia di euro (8.699 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), con un'incidenza sul totale della voce pari al 35,53% (26,80% al 31 dicembre 2012).

Costi per servizi

I costi per servizi al 31 dicembre 2013 ammontano complessivamente a 17.139 migliaia di euro con un incremento pari a 576 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012, come di seguito esposto:

	01.01.2013	01.01.2012
	31.12.2013	31.12.2012
Costi per servizi di cui:		
- verso imprese controllate	2.283	2.193
- verso imprese collegate	87	118
- verso <i>joint venture</i>	3	10
- verso altre parti correlate	667	325
- verso terzi	14.099	13.917
<i>Compensi amministratori e Organismo di Vigilanza</i>	3.131	1.886
<i>Consulenze e prestazioni diverse</i>	3.080	2.352
<i>Consulenze informatiche</i>	2.871	2.704
<i>Consulenze e spese legali e notarili</i>	854	1.341
<i>Spese di viaggio</i>	557	539
<i>Pubblicità e comunicazione</i>	553	573
<i>Manutenzioni e assicurazioni</i>	458	500
<i>Altre spese generali</i>	357	1.052
<i>Spese per utenze</i>	311	889
<i>Altro</i>	1.927	2.081
Totale	17.139	16.563

Al 31 dicembre 2013 la posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 474 migliaia di euro, con un'incidenza sul totale della voce pari al 2,77%. Tali oneri includono principalmente alcuni costi di consulenza legali alla riorganizzazione aziendale e le spese sostenute per il trasferimento degli uffici della sede di Roma da via Malfante a via Colombo – largo Fochetti.

I costi verso imprese controllate ammontano a 2.283 migliaia di euro con un incremento di 90 migliaia di euro rispetto allo scorso esercizio. L'incremento dei costi addebitati da Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A. per servizi amministrativi e altri servizi di staff è stato pari a circa 267 migliaia di euro; sono inoltre aumentati rispetto al 2012 i costi per servizi tecnici prestati dalle controllate Prelios Integra S.p.A. e Prelios Agency S.p.A., incluse le retrocessioni di fee di asset management. Tali variazioni sono state compensate in gran parte dalla riduzione delle fee retrocesse a Prelios Credit Servicing S.p.A., che passano da 730 migliaia di euro del 2012 a 291 migliaia di euro al 31 dicembre 2013.

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 2013 a 667 migliaia di euro e includono principalmente i costi per utenze della sede di Milano R&D (495 migliaia di euro) che dal 1° gennaio 2013 sono addebitati a Prelios S.p.A. da Pirelli Tyre S.p.A. e, per 162 migliaia di euro, il servizio sanitario prestato da Poliambulatorio Bicocca S.r.l..

I costi per servizi verso terzi risultano nel loro complesso sostanzialmente invariati rispetto all'esercizio precedente; le variazioni principali rispetto al 2012 hanno interessato le seguenti voci:

- “Compensi amministratori e Organismo di Vigilanza”: rispetto all'esercizio 2012, la voce ha subito un incremento pari a 1.245 migliaia di euro, riconducibile per 938 migliaia di euro all'accantonamento al 31 dicembre 2013 di MBO previsti contrattualmente;
- “Consulenze e prestazioni diverse”: rispetto al precedente esercizio la voce si è incrementata per l'importo di 728 migliaia di euro. Nel 2013 la voce include maggiori costi relativi alle collaborazioni continuative, nonché alcuni costi per consulenze legate alla riorganizzazione aziendale qualificate come oneri non ricorrenti;
- “Consulenze e spese legali e notarili”: rispetto al precedente esercizio, che includeva costi per assistenza legale relativi alla possibile riorganizzazione del Gruppo Prelios, i costi per consulenze legali si sono ridotti per l'importo di 487 migliaia di euro;
- “Altre spese generali”: il decremento rispetto al 2012, pari a 695 migliaia di euro, è dovuto alla riduzione delle spese sostenute per la vigilanza delle sedi di Milano e di Roma, nonché al fatto che nel 2012 la posta includeva parte degli oneri per il trasferimento della sede di Milano, qualificati come oneri non ricorrenti;
- “Spese per utenze”: la voce si è ridotta di 578 migliaia di euro rispetto allo scorso esercizio, in quanto a seguito del trasferimento della sede di Milano dal palazzo

HQ2 all'edificio R&D tali spese non vengono più sostenute verso fornitori terzi, ma vengono riaddebitate a Prelios S.p.A. dal Gruppo Pirelli; i costi che sono ancora sostenuti verso terzi rimangono essenzialmente le spese telefoniche. Al 31 dicembre 2013 la voce include inoltre alcuni costi sostenuti da Prelios S.p.A. nei primi mesi 2013 per il riscaldamento dell'edificio HQ2 (circa 72 migliaia di euro), riaddebitati a Pirelli Tyre S.p.A..

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 6.8.

Costi di godimento beni

Ammontano a 2.725 migliaia di euro, con un decremento di 2.104 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2012, dovuto essenzialmente alle migliori condizioni economiche di cui la società ha beneficiato con la sottoscrizione del contratto d'affitto della nuova sede di Milano, denominata "R&D".

Sono ripartiti come segue:

	01.01.2013	01.01.2012
	31.12.2013	31.12.2012
Costi godimento beni di terzi di cui:		
- verso Gruppo Prelios	78	3.661
- verso altre parti correlate	1.760	426
- verso terzi	887	742
Totale	2.725	4.829

Al 31 dicembre 2013 la posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 17 migliaia di euro, con un'incidenza sul totale della voce pari allo 0,62%.

I costi verso le imprese del Gruppo Prelios includono al 31 dicembre 2013 i costi per affitto e oneri accessori per la sede di Roma via Colombo addebitati da Fondo Cloe, proprietario dell'immobile, nonché alcuni costi per noleggio auto riaddebitati a Prelios dalle controllate. Lo scorso esercizio la voce si riferiva principalmente ai canoni di affitto della sede di Milano – HQ2, anch'esso di proprietà del Fondo Cloe. Il contratto di affitto per la nuova sede di Roma, che decorre dal 1° giugno 2013, prevede un canone annuo pari a 290 migliaia di euro, ridotto per il primo anno di 145 migliaia di euro, oltre oneri accessori, determinati per il primo anno di affitto in 30 migliaia di euro annui.

I costi verso altre parti correlate includono principalmente il canone di affitto addebitato da Pirelli & C. S.p.A. per l'edificio R&D (canone annuo pari a 1.650 migliaia di euro), e il riaddebito da parte di Pirelli Tyre S.p.A. degli oneri accessori relativi allo stesso edificio,

pari a 104 migliaia di euro; i costi legati alle sedi vengono in buona parte riaddebitati alle società controllate tramite i contratti di sublocazione.

I costi verso terzi includono principalmente l'affitto della sede di Roma via Malfante per il primo semestre 2013, pari complessivamente a 300 migliaia di euro, nonché costi per affitto sostenuti da Prelios S.p.A. a favore di dipendenti e canoni di *leasing* e noleggio di autovetture e macchine d'ufficio, questi ultimi parzialmente riaddebitati alle altre società del Gruppo.

Perdita di valore dei crediti

Al 31 dicembre 2013 la voce ammonta a 6.193 migliaia di euro, a fronte di 5.203 migliaia di euro al 31 dicembre 2012, 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. I principali accantonamenti a fondo svalutazione crediti rilevati al 31 dicembre 2013 fanno riferimento ai crediti commerciali verso le *joint venture* Aree Urbane S.r.l. – in liquidazione (per 1.444 migliaia di euro), Fondo Vivaldi (per 1.084 migliaia di euro) e Fondo Diomira (per 923 migliaia di euro).

È stato inoltre accantonato un fondo svalutazione per l'importo di 2.418 migliaia di euro a fronte del credito vantato da Prelios S.p.A. verso Polish Investments Real Estate Holding II B.V. derivante dalla cessione, avvenuta nel 2008, delle quote partecipative in due società di diritto polacco; questo ulteriore fondo è stato rilevato a rettifica della voce "Altri crediti" (nota 7).

La voce include al 31 dicembre 2013 costi che si qualificano come oneri non ricorrenti per un totale di 6.034 migliaia di euro (4.945 migliaia di euro nel 2012), con un'incidenza sul totale della voce del 97,43% (95,04% nel 2012).

Accantonamenti rischi

Ammontano complessivamente a 4.422 migliaia di euro, a fronte di 2.766 migliaia di euro nel precedente esercizio, e includono per 4.294 migliaia di euro costi relativi ad eventi non ricorrenti (1.820 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), con un'incidenza sul totale della voce pari al 97,11% (pari al 65,80% al 31 dicembre 2012).

Tali costi sono relativi, per 1.294 migliaia di euro, all'adeguamento del fondo rischi accantonato a fronte degli oneri futuri previsti per la Società in relazione alla risoluzione anticipata del contratto di affitto con Fondo Cloe per l'edificio HQ2, siglata nel 2012; la voce accoglie inoltre, per 3.000 migliaia di euro, un accantonamento a fronte di possibili oneri a carico della Società in relazione ad una risoluzione contrattuale avvenuta in passato.

Oneri diversi di gestione

Ammontano a 1.977 migliaia di euro a fronte di 3.099 migliaia di euro al 31 dicembre 2012.

Al 31 dicembre 2013 la voce in commento include oneri non ricorrenti per l'importo di 713 migliaia di euro (1.369 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), con un'incidenza sul totale della voce pari a 36,06% (44,18% al 31 dicembre 2011); tali oneri sono legati alla risoluzione anticipata del contratto di affitto relativo alla sede di Roma via Malfante.

La voce accoglie inoltre costi relativi a tributi e imposte varie (incluso il costo rilevato per la quota indetraibile di IVA legata alle attività finanziarie), nonché costi per cancelleria e stampati, liberalità e altri oneri diversi.

Nota 28. RISULTATO DA PARTECIPAZIONI

Al 31 dicembre 2013 presenta un valore negativo per 174.191 migliaia di euro, a fronte di un valore negativo per 155.161 migliaia di euro al 31 dicembre 2012. La voce è così composta:

	01.01.2013/ 31.12.2013	01.01.2012/ 31.12.2012
Dividendi da imprese controllate	-	34.129
Dividendi da imprese collegate	-	104
Dividendi da <i>joint venture</i>	-	5.248
Dividendi da altre attività finanziarie	53	673
Totale dividendi	53	40.154
Utili su partecipazioni	1.881	5.858
Perdite su partecipazioni	(176.125)	(201.173)
Totale	(174.191)	(155.161)

I dividendi, pari a 53 migliaia di euro, si riferiscono ai proventi distribuiti dalla società Dicembre 2007 S.p.A. – in liquidazione, partecipata da Prelios S.p.A. con una quota di circa il 20%.

Gli utili su partecipazioni accolgono la plusvalenza realizzata con la liquidazione della società Progetto Vallata S.r.l. – in liquidazione, pari a 1.014 migliaia di euro; la voce include inoltre gli adeguamenti positivi del valore di carico delle partecipazioni.

La voce "Perdite su partecipazioni" accoglie 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 Agency S.p.A. (30.974 migliaia di euro), Aree Urbane S.r.l. – in liquidazione (17.081 migliaia di euro), Centrale Immobiliare S.r.l. (15.605 migliaia di euro), Lambda S.r.l. (13.956 migliaia di euro), Iniziative

Immobiliari 3 S.r.l. (13.455 migliaia di euro) e Tamerice Immobiliare S.r.l. – in liquidazione (11.000 migliaia di euro).

La voce in commento include inoltre parzialmente, per 10.940 migliaia di euro, la svalutazione effettuata con riferimento alla partecipazione in Prelios Netherlands B.V.; l'ulteriore svalutazione rilevata, riconducibile alla cessione del portafoglio residenziale tedesco DGAG, è stata riclassificata, per 26.930 migliaia di euro, nella voce "Risultato derivante dalle attività / passività destinate ad essere cedute", in conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5).

La voce accoglie inoltre la minusvalenza realizzata con la cessione a terzi dell'intera partecipazione detenuta in Brand for Agency Services S.r.l., pari a 1.847 migliaia di euro.

Al 31 dicembre 2013 la posta accoglie un effetto negativo per 11.000 migliaia di euro (positivo per 1.235 migliaia di euro nel 2012), riconducibile ad eventi che si qualificano come non ricorrenti, con un'incidenza sul totale della voce pari al 6,31% (0,80% al 31 dicembre 2012).

Nota 29. PROVENTI FINANZIARI

I proventi finanziari ammontano al 31 dicembre 2013 a 57.808 migliaia di euro con un incremento pari a 37.156 migliaia di euro rispetto al precedente esercizio.

La voce è così composta:

	01.01.2013	01.01.2012
	31.12.2013	31.12.2012
Interessi attivi derivanti da attività non correnti:		
Interessi attivi da crediti finanziari verso imprese controllate	6.485	6.084
Interessi attivi da crediti finanziari verso imprese collegate	1	37
Interessi attivi da crediti finanziari verso <i>joint venture</i>	7.230	8.328
Totale interessi attivi derivanti da attività non correnti	13.716	14.449
Interessi attivi derivanti da attività correnti:		
Interessi attivi bancari e interessi attivi diversi	493	169
Interessi attivi da crediti finanziari verso imprese controllate	1.854	3.555
Interessi attivi da crediti verso <i>joint venture</i>	615	312
Totale interessi attivi derivanti da attività correnti	2.962	4.036
Altri proventi derivanti da attività non correnti:		
Proventi da titoli senior	1	2
Totale proventi finanziari derivanti da attività non correnti	1	2
Altri proventi derivanti da attività correnti:		
Altri proventi verso imprese controllate	859	374
Totale proventi finanziari derivanti da attività correnti	859	374
Utili su cambi	33	1.738
Valutazione strumenti derivati	99	-
Altri/Varie	40.138	53
Totale	57.808	20.652

Gli interessi derivanti da attività non correnti ammontano al 31 dicembre 2013 a 13.716 migliaia di euro, con un decremento di 733 migliaia di euro rispetto al 2012; sono riferiti agli interessi maturati sui finanziamenti soci erogati a favore delle società del Gruppo.

Si segnala che la voce è al netto degli interessi attivi maturati sulla parte di credito finanziario verso Prelios Netherlands B.V. che verrà rimborsata a seguito della cessione del portafoglio residenziale tedesco DGAG; tali interessi sono stati riclassificati, per 969 migliaia di euro (1.832 migliaia di euro nel 2012), nella voce “Risultato derivante dalle attività / passività destinate ad essere cedute”, in conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5).

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 615 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 33 migliaia di euro al 31 dicembre 2013, sono riferiti principalmente al finanziamento passivo in valuta polacca ottenuto dalla controllata Prelios Polska Sp.z.o.o..

La voce "Valutazione strumenti derivati", pari a 99 migliaia di euro, include l'effetto positivo dell'azzeramento del *fair value* degli strumenti derivati a copertura del rischio di tasso, al netto dell'onere sostenuto da Prelios S.p.A. per i differenziali liquidati nel corso dell'esercizio e per i premi dovuti alle banche controparti a fronte della chiusura anticipata dei contratti derivati.

La voce "Altri/varie" accoglie l'effetto positivo connesso all'iscrizione iniziale delle nuove linee di debito Super Senior e Senior al *fair value*, calcolato secondo le metodologie valutative ritenute appropriate rispetto alle caratteristiche di ciascuna componente del nuovo debito, che risulta in un importo inferiore al valore nominale delle stesse per 39.862 migliaia di euro. Tale provento si qualifica come non ricorrente, con un'incidenza sul totale della voce pari al 68,96%.

Nota 30. ONERI FINANZIARI

Ammontano a 36.711 migliaia di euro con un decremento pari a 18.828 migliaia di euro rispetto all'esercizio 2012.

Presentano la seguente composizione:

	01.01.2013/ 31.12.2013	01.01.2012/ 31.12.2012
Interessi passivi bancari	25.861	32.325
Interessi passivi verso Gruppo Prelios	834	2.489
Interessi passivi verso altre parti correlate	2.657	14.824
Interessi passivi verso altre parti correlate su prestito obbligazionario convertendo	1.504	-
Interessi passivi verso terzi su prestito obbligazionario convertendo	864	-
Totale interessi passivi	31.720	49.638
Oneri finanziari verso <i>joint venture</i>	117	37
Oneri finanziari verso altri	3.929	895
Totale altri oneri finanziari	4.046	932
Valutazione strumenti derivati	-	2.783
Perdite su cambi	945	2.186
Totale	36.711	55.539

Gli interessi passivi bancari includono gli interessi maturati sui finanziamenti Senior e Super Senior calcolati ai tassi determinati contrattualmente, per 8.098 migliaia di euro, nonché gli oneri finanziari calcolati a tasso di mercato sulle stesse linee di finanziamento, per 11.560 migliaia di euro; si ricorda a tal proposito che l'operazione di rimodulazione dell'indebitamento finanziario ha avuto efficacia a partire dal 1° gennaio 2013. La voce include inoltre la spesatura dell'intero valore residuo al 31 dicembre 2012 delle commissioni *up front* corrisposte negli esercizi precedenti da Prelios per il finanziamento Club Deal, pari a 6.203 migliaia di euro.

Gli interessi passivi verso il Gruppo Prelios si riferiscono per 632 migliaia di euro agli interessi maturati sui conti correnti infragruppo in essere con le società controllate, nonché, per 202 migliaia di euro, agli interessi maturati sul finanziamento concesso da Prelios Polska Sp.z.o.o..

Gli interessi passivi verso altre parti correlate si riferiscono principalmente alla spesatura dell'intero valore residuo al 31 dicembre 2012 delle commissioni *up front* pagate per il finanziamento accordato da Pirelli & C. S.p.A., pari a 2.643 migliaia di euro; includono inoltre, per 14 migliaia di euro, gli interessi maturati sull'utilizzo del finanziamento *bridge* accordato da Fenice S.r.l. nelle settimane precedenti alla finalizzazione dell'aumento di capitale.

Gli interessi passivi su prestito obbligazionario convertendo si riferiscono agli interessi maturati dal 1° gennaio al 31 dicembre 2013 sia sulla quota sottoscritta da Pirelli & C. S.p.A. sia sulle quote sottoscritte dalle banche finanziatrici.

Gli oneri finanziari verso *joint venture* si riferiscono essenzialmente agli oneri finanziari sul debito verso Espelha - Serviços de Consultadoria L.d.A. a fronte del pagamento differito per l'acquisto di *junior notes* di classe C.

Gli oneri finanziari verso altri accolgono l'effetto economico negativo, pari a 3.004 migliaia di euro, calcolato limitatamente alla sola porzione di debito finanziario convertito, e

relativo al differenziale tra la quotazione di borsa rilevata il giorno dell'esecuzione dell'aumento di capitale ed il prezzo di sottoscrizione dell'aumento di capitale. Includono inoltre le commissioni bancarie per fidejussioni, in gran parte riaddebitate alle società controllate.

La voce "Valutazione strumenti derivati" includeva, al 31 dicembre 2012, la valutazione a *fair value* degli strumenti derivati (*interest rate swap*), nonché i differenziali liquidati. Al 31 dicembre 2013, l'effetto dell'azzeramento del *fair value* al netto degli importi liquidati è positivo, pertanto è stato allocato nella voce "Proventi finanziari".

Le perdite su cambi ammontano a 945 migliaia di euro, a fronte di 2.186 migliaia di euro al 31 dicembre 2012, e includono sia l'effetto della valutazione a cambi di fine periodo al 31 dicembre 2013 del finanziamento in valuta polacca erogato alla *joint venture* Polish Investments Real Estate Holding II B.V. (per 348 migliaia di euro), sia le perdite su cambi nette realizzate sui contratti di copertura cambi. Si segnala a riguardo che i contratti di copertura cambi sono stati chiusi con la liquidazione del differenziale al 31 dicembre 2013, e non sono stati più rinnovati.

Nota 31. IMPOSTE

Evidenziano al 31 dicembre 2013 un onere pari a 2.540 migliaia di euro a fronte di un provento di 5.910 migliaia di euro del 31 dicembre 2012.

La voce in esame accoglie le imposte correnti e differite calcolate in base alle aliquote vigenti ed è così dettagliabile:

	01.01.2013	01.01.2012
	31.12.2013	31.12.2012
Imposte correnti	1.611	9
Oneri (Proventi) da consolidato fiscale	(348)	(4.592)
Imposte differite attive	1.277	(1.327)
Totale imposte	2.540	(5.910)

La voce "Imposte", relativa ad imposte correnti, anticipate e differite, ed oneri/(proventi) da consolidato fiscale, calcolate in base alle aliquote vigenti, è negativa per 2.540 migliaia di euro a fronte di 5.910 migliaia di euro positivi del 2012.

La variazione è dovuta principalmente al decremento dei proventi da consolidato fiscale per 4.244 migliaia di euro e dalla variazione delle imposte correnti per 1.602 migliaia di euro, relative principalmente ad IRAP per 1.171 migliaia di euro.

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:

IRAP	31.12.2013
RISULTATO OPERATIVO	(28.361)
Costo del lavoro	8.418
Gestione finanziaria (*)	22.066
Totale imponibile	2.123
IRAP teorica (aliquota 5,57%)	(118)
Delta imposte esercizio precedente	-
IRAP teorica rettificata	(118)
IRAP da bilancio	(1.171)
Differenza dovuta a:	(1.053)
Svalutazione crediti	(345)
Prestiti personale / CO. CO. PRO./Amministratori	(211)
Acc.to fondo rischi / Utilizzo	(185)
Minusvalenza su aumento di capitale per conversione	(167)
Interessi passivi	(84)
Altre variazioni	(61)

(*) Inclusivo dei proventi finanziari riclassificati nella voce "Risultato da attività/passività destinate ad essere cedute".

IMPOSTE SUL REDDITO	31.12.2013
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(297.232)
Storno risultato da partecipazioni	290.937
Dividendi tassati	3
Altre variazioni tassabili/indeducibili	160
Totale imponibile	(6.132)
Imposta teorica	1.686
Delta imposte esercizio precedente	(779)
Imposta teorica rettificata	907
Imposte da bilancio	(1.368)
Differenza dovuta a:	(2.275)
Utilizzo perdite fiscali pregresse	2.730
Plusvalenza rimodulazione debito finanziario	682
Proventi conso fiscale non distribuiti	361
Interessi indeducibili art.96 TUIR	(2.415)
Perdita su crediti e svalutazione crediti	(1.767)
Minusvalenza su aumento di capitale per conversione	(826)
Costi indeducibili e sopravvenienze passive	(795)
Altre variazioni	(245)

Nota 32. RISULTATO DERIVANTE DA ATTIVITA'/PASSIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE

In conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5), la voce in commento accoglie i proventi e gli oneri derivanti da attività e passività oggetto di *discontinued operations*, quale è la cessione a terzi delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco DGAG (Deutsche Grundvermögen GmbH) ed il trasferimento della piattaforma di Prelios Deutschland GmbH che fornisce i servizi tecnici ed amministrativi al suddetto portafoglio residenziale. Per i dettagli sull'operazione, il cui perfezionamento è previsto nel primo semestre 2014, si rimanda a quanto esposto nella Relazione sulla Gestione.

Al 31 dicembre 2013 la voce è pari complessivamente ad un valore negativo per 115.777 migliaia di euro ed è composta da:

- (i) Risultato da partecipazioni, pari complessivamente ad un valore negativo per 116.746 migliaia di euro, che include le perdite di valore registrate sulle partecipazioni detenute in Prelios Deutschland GmbH (per 80.762 migliaia di euro), Prelios Netherlands B.V. (per 26.930 migliaia di euro), Solaia RE S.à r.l. (per 8.944 migliaia di euro) e sulle quote minoritarie detenute direttamente da Prelios S.p.A. nelle società tedesche facenti parte del gruppo DGAG, per 110 migliaia di euro;
- (ii) Proventi finanziari, pari a 969 migliaia di euro, riferiti agli interessi attivi maturati nel corso dell'esercizio sulla parte di crediti finanziari non correnti vantati verso la controllata Prelios Netherlands B.V., da questa utilizzati a finanziamento delle *joint venture* cui fa capo il portafoglio DGAG, e che saranno rimborsati a seguito del perfezionamento dell'operazione.

Al 31 dicembre 2012 la voce è pari ad un valore positivo per 1.832 migliaia di euro, interamente riferiti agli interessi attivi maturati sul credito finanziario non corrente verso Prelios Netherlands, sopra menzionato.

Le principali classi di attività e passività destinate ad essere cedute sono al 31 dicembre, le seguenti:

	Valore contabile	Adeguamento al fair value	Proventi finanziari	Riclassifica	di cui verso parti correlate
Partecipazioni in controllate	107.692	(107.692)	-	-	-
. Prelios Deutschland GmbH	80.762	(80.762)	-	-	-
. Prelios Netherlands B.V.	26.930	(26.930)	-	-	-
Partecipazioni in <i>joint venture</i>	13.344	(8.944)	-	(4.400)	-
. Solaia RE S.à r.l.	13.344	(8.944)	-	(4.400)	-
Altre attività finanziarie	2.960	(110)	-	(2.850)	-
Altri crediti finanziari non correnti	17.831	-	969	(18.800)	(18.800)
. Prelios Netherlands B.V.	17.831	-	969	(18.800)	(18.800)
Attività destinate ad essere cedute	141.827	(116.746)	969	(26.050)	(18.800)
Totale risultato derivante dalle attività destinate ad essere cedute		(116.746)	969		969

6.7 Operazioni con parti correlate

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

	01.01.2013 / 31.12.2013	Incidenza % (*)	01.01.2012 / 31.12.2012	Incidenza % (*)
Ricavi operativi	11.681	90%	15.720	89%
Costi operativi	(4.897)	12%	(12.421)	25%
Risultato da partecipazioni	53		40.154	
Proventi finanziari	17.044	29%	18.690	90%
Oneri finanziari	(5.112)	14%	(17.350)	31%
Imposte	348		4.592	
Risultato derivante da attività/passività destinate ad essere cedute	969		1.832	

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

	31.12.2013				31.12.2012			
	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti
Crediti commerciali	16.251	92%	-	16.251	17.014	92%	-	17.014
Altri crediti:	223.225	96%	183.669	39.556	315.101	96%	258.113	56.988
- di cui finanziari	220.517	100%	183.669	36.848	310.573	100%	258.113	52.460
Crediti tributari	489	21%	-	489	3.684	50%	-	3.684
Attività destinate ad essere cedute	18.800	100%	-	18.800				
Debiti commerciali	(4.202)	21%	-	(4.202)	(3.239)	22%	-	(3.239)
Altri debiti	(13.352)	45%	-	(13.352)	(16.765)	49%	-	(16.765)
Debiti tributari	(2.127)	69%	-	(2.127)	(2.984)	100%	-	(2.984)
Debiti verso altri finanziatori	(212.712)	41%	(149.876)	(62.836)	(240.844)	39%	(157.357)	(83.487)

(*) 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 2013 con le società controllate, collegate, le *joint venture* e le altre società del Gruppo Prelios.

Verso controllate e collegate

Ricavi operativi	10.055	Includono principalmente fee per servizi generali, nonché il recupero di costi per affitto delle sedi, per l'utilizzo del marchio e costi di varia natura sostenuti da Prelios S.p.A. per conto delle controllate.
Costi operativi	(2.401)	Includono principalmente i costi per servizi generali prestati dalla controllata Sare S.p.A. e per l'assistenza tecnica prestata da Prelios Integra S.p.A., nonché i costi per la retrocessione di fee di asset management a Prelios Agency S.p.A., Prelios Credit Servicing S.p.A. e Prelios Integra S.p.A.
Proventi finanziari	9.199	Si riferiscono prevalentemente agli interessi attivi maturati sui conti correnti infragruppo e sui finanziamenti concessi alle società partecipate, nonché ai recuperi di commissioni su fidejussioni pagate per conto di controllate. La voce è al netto degli interessi attivi maturati sulla parte di credito finanziario verso Prelios Netherlands B.V. che verrà rimborsata a seguito della cessione del portafoglio residenziale tedesco DGAG, riclassificati per 969 migliaia di euro nella voce "Risultato derivante da attività/passività destinate ad essere cedute".
Oneri finanziari	(834)	Includono gli interessi passivi maturati sui conti correnti infragruppo, nonché sul finanziamento in valuta polacca dalla controllata Prelios Polska Sp.z.o.o..
Imposte	348	Si riferiscono ai proventi trasferiti a Prelios S.p.A. dalle società controllate che aderiscono al consolidato fiscale.
Risultato derivante da attività/passività destinate ad essere cedute	969	Accoglie gli interessi attivi verso Prelios Netherlands maturati sui finanziamenti destinati alle <i>joint venture</i> cui fa capo l'investimento DGAG.
Crediti commerciali correnti	12.919	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, per il marchio e costi di varia natura sostenuti da Prelios S.p.A. per conto delle controllate.
Altri crediti non correnti	131.483	La voce si riferisce ai saldi al 31 dicembre 2013 dei finanziamenti concessi alle società partecipate. La voce è al netto della parte di credito finanziario verso Prelios Netherlands B.V., che, in base agli accordi sottoscritti per la cessione del portafoglio DGAG, verrà rimborsato al perfezionamento dell'operazione; tale importo è stato riclassificato nella voce "Attività destinate ad essere cedute".
- di cui finanziari	131.483	
Altri crediti correnti	36.910	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	36.848	
Crediti tributari correnti	489	Si riferiscono prevalentemente ai proventi trasferiti a Prelios S.p.A. dalle società controllate che aderiscono al consolidato fiscale.
Attività destinate ad essere cedute	18.800	La voce si riferisce alla quota di crediti finanziari vantati verso la controllata Prelios Netherlands B.V., e da questa utilizzati a finanziamento delle <i>joint venture</i> cui fa capo il portafoglio DGAG, che saranno rimborsati a seguito del perfezionamento dell'operazione di cessione.
Debiti commerciali correnti	(3.374)	Si riferiscono principalmente ai debiti per servizi svolti, nonché al riaddebito di costi dalle società controllate; includono inoltre, per circa 1,1 milioni di euro, il debito verso la collegata Progetto Corsico S.r.l. per gli oneri di urbanizzazione.
Altri debiti correnti	(8.330)	Includono, per 7.254 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	(1.047)	Sono riferiti ai debiti verso le società che aderiscono al consolidato fiscale.
Debiti verso altri finanziatori correnti	(56.509)	Sono riferiti ai saldi passivi dei conti correnti intercompany in essere fra Prelios S.p.A. e le società partecipate (pari a 53.469 migliaia di euro), nonché, per 3.040 migliaia di euro, al saldo al 31 dicembre 2013 del finanziamento in valuta ottenuto dalla controllata Prelios Polska Sp.z.o.o..

Verso joint venture ed altre imprese

Ricavi operativi	1.512	Si riferiscono prevalentemente a ricavi per fees di asset management, incluse le fees retrocesse alle controllate Prelios Agency S.p.A., Prelios Credit Servicing S.p.A. e Prelios Integra S.p.A..
Costi operativi	(69)	Sono relativi principalmente ai costi per affitto e oneri accessori della sede di Roma - via Colombo, addebitati da Fondo Cloe, proprietario dell'immobile. Includono inoltre la retrocessione a Fondo Cloe degli incentivi per l'impianto fotovoltaico dell'edificio HQ2, incassate da Prelios.
Risultato da partecipazioni	53	La voce si riferisce al provento distribuito dalla società Dicembre 2007 S.r.l..
Proventi finanziari	7.845	Si riferiscono essenzialmente agli interessi attivi maturati sui finanziamenti concessi alle società partecipate.
Oneri finanziari	(117)	Si riferiscono essenzialmente agli interessi maturati sul debito verso Espelha - Serviços de Consultadoria Lda a fronte del pagamento differito per l'acquisto di <i>junior notes</i> di classe C.
Crediti commerciali correnti	3.217	Sono relativi prevalentemente a crediti per fee di asset management.
Altri crediti non correnti	52.186	Si riferiscono ai saldi al 31 dicembre 2013 dei finanziamenti erogati a favore delle società partecipate.
- di cui finanziari	52.186	
Altri crediti correnti	927	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	(281)	Si riferiscono al debito verso Fondo Cloe per il canone di affitto integrativo dell'edificio HQ2 e per il canone di affitto della sede di Roma - via Colombo.
Altri debiti correnti	(5.022)	Includono principalmente debiti verso <i>joint venture</i> del gruppo DGAG per costi riaddebitati a Prelios S.p.A..
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	(6.327)	Si riferiscono al saldo al 31 dicembre 2013 del conto corrente <i>intercompany</i> con Jamesmail B.V., nonché i debiti di natura finanziaria a fronte delle obbligazioni ad effettuare versamenti in conto capitale a favore delle partecipate Aree Urbane S.r.l. - in liquidazione (per 4.892 migliaia di euro) e Solaia RE S.à r.l. (per 634 migliaia di euro).

Si segnalano, inoltre, ai fini di una completa informativa, i rapporti in essere al 31 dicembre 2013 tra Prelios S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A., le società del Gruppo Pirelli 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., Gruppo Pirelli e altre società per il tramite di amministratori

Ricavi operativi	114	Includono il recupero di costi relativi all'edificio di Milano - HQ2.
Costi operativi	(2.427)	La voce include principalmente i costi per affitto e spese dell'edificio R&D, addebitati a Prelios S.p.A. dal Gruppo Pirelli, nonché i costi per il servizio sanitario prestato dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l..
Oneri finanziari	(4.161)	Includono la spesa delle up front pagate per il finanziamento accordato da Pirelli & C.S.p.A. e gli interessi maturati dal 1° gennaio al 31 dicembre 2013 sulla quota del prestito obbligazionario convertendo sottoscritta da Pirelli & C. S.p.A.. Includono inoltre gli interessi maturati sull'utilizzo del finanziamento <i>bridge</i> accordato da Fenice S.r.l. (parte indirettamente correlata al Gruppo per il tramite di amministratori) successivamente convertito in capitale alla data del 31 luglio 2013.
Crediti commerciali correnti	115	Includono prevalentemente il credito derivante dalla cessione di migliori apportate all'edificio R&D a Pirelli & C. S.p.A., proprietaria dell'immobile in oggetto.
Altri crediti correnti	1.719	La voce include principalmente il deposito cauzionale versato a Pirelli & C. S.p.A. per l'affitto dell'edificio R&D, nonché il risconto del canone di affitto dello stesso.
- di cui finanziari	-	
Debiti commerciali correnti	(547)	Si riferiscono principalmente al debito verso Pirelli Tyre per il riaddebito di utenze e spese dell'edificio R&D, nonché per l'acquisto di arredi e impianti di pertinenza dello stesso edificio. Includono inoltre debiti per prestazioni sanitarie prestate dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l..
Debiti verso altri finanziatori non correnti	(149.876)	Si riferiscono alla quota del prestito obbligazionario convertendo sottoscritta da Pirelli & C. S.p.A., nonché agli interessi maturati sullo stesso nel periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre 2013.

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 segnala il finanziamento *bridge* per l'importo di 20 milioni di euro concesso a Prelios S.p.A. da parte di Fenice S.r.l. (società veicolo partecipata da Feidos 11, Pirelli & C. S.p.A., Unicredit e Intesa Sanpaolo) in data 18 luglio, a supporto delle esigenze finanziarie di Prelios S.p.A. in attesa dell'esecuzione degli aumenti di capitale. Il finanziamento è stato erogato il giorno seguente, ed è stato poi integralmente rimborsato, unitamente agli interessi maturati, contestualmente alla sottoscrizione da parte di Fenice S.r.l. dell'aumento di capitale riservato, in data 31 luglio 2013.

Dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa

Al 31 dicembre 2013, i compensi spettanti ai 31 dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa (di cui 19 in carica alla data del 31 dicembre 2013), 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 4.218 migliaia di euro (5.491 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), di cui 393 migliaia di euro imputati nella voce di conto economico "Costi

per il personale” (3.412 migliaia di euro nel 2012) e 3.825 migliaia di euro rilevati nella voce di conto economico “Altri costi” (2.079 migliaia di euro nel 2012).

6.8 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 2013 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	826
Servizi di attestazione (*)	935
Totale	1.761

(*) Includono le attività legate all’operazione di aumento di capitale e rimodulazione del debito.

Milano, 9 aprile 2014

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)

Denominazione	Sede Legale Città	Capitale sociale ultimo bilancio	Patrimonio netto ultimo bilancio	Utile/(Perdita) ultimo bilancio	% di possesso	Valore di carico 31.12.2013	Patrimonio netto pro quota	
Partecipazioni in società controllate								
1	Centrale Immobiliare S.r.l.	Milano	2.427	(10.479)	(15.324)	100,00%	-	(10.479)
2	CFT Finanziaria S.p.A.	Milano	20.110	15.182	(2.920)	100,00%	15.182	15.182
3	Edinord Gestioni S.r.l. (in liquidazione)	Milano	100	63	(467)	100,00%	347	63
4	Iniziativa Immobiliari 3 S.r.l.	Milano	10	11.368	(12.109)	100,00%	6.360	11.368
5	Lambda S.r.l.	Milano	579	(3.933)	(13.847)	100,00%	-	(3.933)
6	Orione Immobiliare Prima S.p.A.	Milano	104	(678)	(3.595)	100,00%	-	(678)
7	Parcchegg Bicocca S.r.l.	Milano	1.500	3.176	(2.003)	100,00%	3.078	3.176
8	Prelios Agency S.p.A.	Milano	1.000	(6.331)	(11.639)	100,00%	-	(6.331)
9	Prelios Credit Servicing S.p.A.	Milano	14.250	4.526	(7.682)	100,00%	4.216	4.526
10	Prelios Deutschland GmbH (a)	Amburgo (Germania)	5.000	48.756	5.341	100,00%	-	48.756
11	Prelios Investments Deutschland GmbH	Amburgo (Germania)	25	(21)	(1)	100,00%	21	(21)
12	Prelios Netherlands B.V. (b)	Amsterdam (Olanda)	21	(11.897)	(65.525)	100,00%	-	(11.897)
13	Prelios Polska Sp.z.o.o. (b) (c)	Varsavia (Polonia)	8.529	2.086	(1.766)	100,00%	1.786	2.086
14	Prelios Integra S.p.A. (già Prelios Property & Project Management S.p.A.)	Milano	124	80	(2.772)	100,00%	6.463	80
15	Prelios Residential Investments GmbH	Amburgo (Germania)	570	653	(28)	100,00%	1.158	653
16	Prelios SGR S.p.A.	Milano	24.559	22.538	(7.824)	90,00%	52.634	20.284
17	Progetto Bicocca Università S.r.l. (in liquidazione)	Milano	50	(18)	(835)	50,50%	-	(9)
18	Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	Milano	520	(281)	(972)	100,00%	-	(281)
19	Sustainable Energy S.r.l.	Milano	10	8	(2)	100,00%	6	8
Totale partecipazioni in società controllate			79.488	74.798	(143.970)		91.251	72.553
Partecipazioni in società collegate								
20	Cairo Finance S.r.l. (in liquidazione) (a)	Milano	10	16	7	35,00%	4	6
21	Progetto Corsico S.r.l.	Milano	100	1.067	(68)	49,00%	300	523
22	Progetto Fontana S.r.l. (in liquidazione) (a)	Milano	10	3	(23)	23,00%	1	1
23	Sci Roev Texas Partnership L.P. (d)	Dallas (USA)	359	235	(124)	10,00%	-	24
Totale partecipazioni in società collegate			479	1.321	(208)		305	553
Partecipazioni in joint venture								
24	Afrodite S.à.r.l.	Lussemburgo	4.129	(15.213)	(3.852)	40,00%	-	(6.085)
25	Alceo B.V. (a)	Amsterdam (Olanda)	18	(15.110)	(815)	33,00%	-	(4.986)
26	Almede Luxembourg S.à.r.l.	Lussemburgo	13	(141)	(78)	35,05%	-	(49)
27	Alhitak S.à.r.l.	Lussemburgo	4.453	(28.191)	(2.131)	35,00%	-	(9.867)
28	Aree Urbane S.r.l. (in liquidazione) (a)	Milano	100	(61.639)	(21.165)	34,60%	-	(21.324)
29	Artemide S.à.r.l.	Lussemburgo	2.857	(10.932)	(2.794)	35,00%	-	(3.826)
30	Austin S.à.r.l.	Lussemburgo	125	(17.339)	(558)	28,46%	-	(4.935)
31	Bicocca S.à.r.l.	Lussemburgo	13	273	(107)	35,00%	157	96
32	Colombo S.à.r.l.	Lussemburgo	960	35.524	(338)	35,00%	2.576	12.433
33	Continuum S.r.l. (in liquidazione) (a)	Milano	20	727	(47)	40,00%	291	291
34	Dallas S.à.r.l.	Lussemburgo	125	(17.337)	(557)	28,46%	-	(4.934)
35	Delaman S.à.r.l.	Lussemburgo	13	564	(164)	49,00%	2.217	276
36	Doria S.à.r.l.	Lussemburgo	993	35.411	(351)	35,00%	2.476	12.394
37	Espeha - Serviços de Consultoria L.d.A. (a)	Funchal (Madeira)	5	(24.229)	(24.231)	49,00%	-	(11.872)
38	Golfo Aranci S.p.A. (già STU - Golfo Aranci S.p.A.) (e)	Golfo Aranci (OT)	1.000	801	(652)	43,80%	-	351
39	IN Holdings I S.à.r.l. (a)	Lussemburgo	2.596	(1)	(51)	20,50%	-	(0)
40	Induxia S.r.l. (in liquidazione) (a)	Milano	40	(19.361)	(18.158)	24,75%	-	(4.792)
41	Inimm Due S.à.r.l. (a)	Lussemburgo	241	1.132	(22)	25,01%	82	283
42	Iniziativa Immobiliari S.r.l. (in liquidazione)	Milano	5.000	2.022	(1.293)	49,46%	2.034	1.000
43	M.S.M.C. Italy Holding B.V. (a)	Amsterdam (Olanda)	20	12.915	(2.973)	25,00%	2.171	3.229
44	Manifatture Milano S.p.A.	Roma	11.230	(2.971)	(13.971)	50,00%	-	(1.486)
45	Maro S.r.l. (in liquidazione) (a)	Milano	20	(1.718)	(727)	25,00%	-	(430)
46	Masseto I B.V. (a)	Amsterdam (Olanda)	19	1.244	(327)	33,00%	-	411
47	Mistral Real Estate B.V. (a)	Amsterdam (Olanda)	18	46.167	(2.963)	35,02%	26.227	16.167 (**)
48	Nashville S.à.r.l.	Lussemburgo	125	(17.300)	(552)	28,46%	-	(4.924)
49	Polish Investments Real Estate Holding II B.V. (a) (c)	Amsterdam (Olanda)	18	(37.440)	(40.332)	40,00%	-	(14.976)
50	Popoy Holding B.V. (a)	Amsterdam (Olanda)	27	1.561	(258)	25,00%	437	390
51	Progetto Bicocca La Piazza S.r.l. (in liquidazione)	Milano	3.152	3.235	429	26,00%	201	841
52	Progetto Goberti S.r.l. (in liquidazione) (a)	Milano	100	(443)	(84)	50,00%	-	(222)

Denominazione	Sede Legale Città	Capitale sociale ultimo bilancio	Patrimonio netto ultimo bilancio	Utile/(Perdita) ultimo bilancio	% di possesso	Valore di carico 31.12.2013	Patrimonio netto pro quota
53 Rinascente/Upim S.r.l. (f)	Milano	10	2.080	(15)	20,00%	416	416
54 Riva dei Ronchi S.r.l. (e)	Milano	100	100	(135)	50,00%	-	50
55 Roca S.r.l. (in liquidazione) (a)	Milano	20	(3.100)	(36)	25,00%	-	(775)
56 S.I. Real Estate Holding B.V. (in liquidazione) (a)	Amsterdam (Olanda)	763	(963)	(166)	25,00%	-	(241)
57 Sicily Investments S.à.r.l. (e)	Lussemburgo	13	3.677	637	40,00%	573	1.471
58 Solaa RE S.à.r.l. (A) (g)	Lussemburgo	13	2.666	(1.181)	40,00%	4.400	1.066
59 Solaris S.r.l. (in liquidazione) (a)	Milano	20	(5.285)	(1.112)	40,00%	-	(2.114)
60 Tamerice Immobiliare S.r.l. (in liquidazione)	Milano	500	(58.404)	-	20,00%	-	(11.681)
61 Trinacria Capital S.à.r.l. (e)	Lussemburgo	13	4.425	771	40,00%	671	1.770
62 Tribia S.r.l. (a)	Milano	1.210	(2.336)	(9.151)	36,00%	-	(841)
63 Vespucci S.à.r.l.	Lussemburgo	960	35.559	(336)	35,00%	2.577	12.446
64 Vesta Finance S.r.l.	Milano	10	12	-	35,00%	4	4
Totale partecipazioni in joint venture		41.062	(149.354)	(149.846)		47.510	(44.974)

(a) Dati riferiti al 31 dicembre 2012, ultimo bilancio approvato della società.

(b) Miglior risultato stimato della società.

(c) I valori sono stati convertiti al tasso PLN/EUR del 31 dicembre 2013, pari a 4,1543.

(d) I valori sono stati convertiti al tasso USD/EUR del 31 dicembre 2013, pari a 1,3791.

(e) Dati riferiti al 31 dicembre 2011, ultimo bilancio approvato della società.

(f) Dati riferiti al 31 luglio 2013, ultimo bilancio approvato della società.

(g) La partecipazione risulta iscritta al *fair value* in coerenza con le disposizioni dell'IFRS 5. Il *fair value* è stato determinato sulla base della stima dei flussi di cassa rinvenienti dall'operazione di dismissione del portafoglio DGAG.

Al 31 dicembre 2013 il valore della partecipazione è stato riclassificato nella voce "Attività destinate ad essere cedute".

(*) In qualità di detentore delle azioni di classe A, Prelios S.p.A. ha diritto a una quota di distribuzione dei risultati della società pari al 55,65%.

(**) In virtù della presenza delle cosiddette tracking shares sul portafoglio Mistral, il patrimonio netto di competenza stimato al 31/12/2013 ammonta a 29.039 migliaia di euro.

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. I sottoscritti Sergio Iasi, in qualità di Amministratore Delegato, e Marco Andreasi, 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 2013 – 31 dicembre 2013.

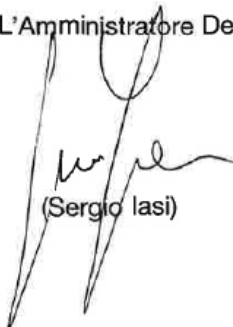
2. Al riguardo si segnala che la valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 è avvenuta sulla base della valutazione del sistema di controllo interno. Tale valutazione si è basata su di uno specifico processo definito in coerenza dei criteri stabiliti nel modello "*Internal Control – Integrated Framework*" emesso dal "*Committee of Sponsoring Organizations of Treadway 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.

9 aprile 2014

L'Amministratore Delegato



(Sergio Iasi)

Il Dirigente Preposto alla
redazione dei documenti contabili
societari



(Marco Andreasi)

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 tenuto a riferire all'Assemblea degli Azionisti chiamata ad approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2013 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.

Il Collegio Sindacale in carica alla data della presente relazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti dell'8 maggio 2013, che ha confermato nell'incarico il Presidente Prof. Enrico Laghi e ha nominato, per la prima volta, quali sindaci effettivi il Dott. Marco de Ruvo e la Dott.ssa Michela Zeme.

Sono stati, altresì, nominati quali sindaci supplenti il Dott. Luca Aurelio Guarna e la Dott.ssa Flavia Daunia Minutillo.

La presente relazione tiene conto anche delle informazioni ricevute e delle attività svolte dal Collegio Sindacale nell'esercizio 2013 prima del citato rinnovo e dell'attività dal medesimo svolta nell'ambito del precedente organo di controllo.

Nel corso dell'esercizio 2013, 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 tuttora instabile, caratterizzato da una persistente debolezza 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 verso il modello della “*pure management company*”, così come illustrato nella Relazione degli Amministratori sulla gestione e sostanzialmente fondato sulle attività di (i) *asset/fund management*; (ii) servizi immobiliari tecnici e amministrativi e (iii) gestione di portafogli di crediti *non performing* (NPLs).

Nello scenario di riferimento del 2013, sono state adottate dagli Amministratori, nel corso dell'esercizio, le misure giudicate dai medesimi idonee a consentire alla Società il mantenimento delle condizioni per operare in continuità aziendale attraverso l'operazione di natura straordinaria, più volte comunicata al mercato, finalizzata 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 (**l'Operazione Straordinaria**).

Al riguardo, si rammenta che nel corso dell'esercizio è stata data esecuzione, previa riduzione del capitale sociale per copertura delle perdite emergenti alla chiusura dell'esercizio 2012 e raggruppamento delle azioni in circolazione, alle ulteriori deliberazioni assunte dall'Assemblea Straordinaria degli azionisti dell'8 maggio 2013 e, segnatamente:

- all'aumento il capitale sociale, a pagamento, in via inscindibile, per un importo complessivo di Euro 70.005.789,37 riservato a Fenice S.r.l. – società 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, prive di diritti di voto e non destinate alla quotazione (**l'Aumento di Capitale Riservato**);
- all'aumento del 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, godimento regolare e caratteristiche identiche a quelle delle azioni in circolazione al momento della loro emissione (**l'Aumento di Capitale in Opzione**)

L'Aumento di Capitale Riservato e l'Aumento di Capitale in Opzione sono stati integralmente sottoscritti – anche in forza della garanzia prestata dai soggetti finanziatori della Società – e, ai sensi dell'art. 2444 del cod. civ., in data 26 agosto 2013, è stata depositata presso il competente registro delle imprese l'attestazione dell'avvenuta esecuzione relativamente al nuovo capitale sociale, unitamente allo Statuto Sociale aggiornato.

Si ricorda inoltre che, in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 10 giugno 2013, è stata esercitata la facoltà conferita dalla richiamata Assemblea Straordinaria dell'8 maggio 2013 ai sensi dell'art. 2420-ter, comma 2, cod. civ., e, in data 26 agosto 2013, sono state emesse n. 233.534 obbligazioni a conversione obbligatoria (le **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., per un ammontare pari a nominali Euro 233.534.000,00, con conseguente aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione, in via scindibile, per massimi Euro 258.401.789,44, da attuarsi mediante emissione, entro il termine ultimo del 31 marzo 2023, di massime n. 434.069.863 azioni ordinarie e massime n. 125.446.190 azioni di categoria B, azioni prive del valore nominale, godimento regolare, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione alla data di emissione.

Le caratteristiche del sopracitato prestito obbligazionario denominato *“Prestito convertendo Prelios 2013-2019”*, e dell'aumento di capitale a servizio della conversione, sono descritte nel relativo regolamento (il **Regolamento del Convertendo**) e nello Statuto Sociale della Società.

Il Collegio Sindacale rammenta, infine, che la prospettata Operazione Straordinaria è stata 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 nonché pubblicato presso il competente registro delle imprese di Milano.

*

Premesso quanto sopra, il Collegio Sindacale segnala, innanzitutto, che, in data 9 aprile 2014, il Consiglio di Amministrazione:

- in considerazione dei risultati dell'esercizio 2013, non in linea con il Piano Strategico, ha approvato le Guidelines 2014 – 2016, che includono nuove proiezioni economico finanziarie e sulla cui base è prevista a breve la predisposizione di un nuovo piano industriale. Tali Guidelines 2014 – 2016 evidenziano la previsione di ulteriori perdite nel triennio, nonché un assorbimento di cassa tale da generare già nell'anno 2014 un deficit finanziario che, in assenza di interventi specifici, non sarebbe sostenibile per il Gruppo. Come descritto nelle Note Esplicative, che richiamano la Relazione sulla Gestione, gli Amministratori hanno definito azioni di mitigazione del fabbisogno finanziario, che sono prevalentemente finalizzate alla dilazione di taluni impegni del Gruppo per il tempo necessario alla definizione di una condivisa struttura finanziaria che consenta uno strutturale riequilibrio patrimoniale e finanziario, coerentemente con le stimate necessità finanziarie.
- il bilancio al 31 dicembre 2013 che chiude con una perdita di gruppo di Euro migliaia 332.838 a livello consolidato e di Euro 299.772.019 a livello di bilancio d'esercizio. Gli Amministratori hanno illustrato le incertezze che fanno sorgere dubbi significativi sulla capacità del gruppo Prelios di continuare ad operare in continuità, nonché le motivazioni in base alle quali il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che sussistano le condizioni per continuare ad adottare il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2013, che dipendono soprattutto dalla disponibilità delle principali banche finanziatrici, nonché azioniste di Prelios S.p.A., a supportare il Gruppo nell'esecuzione di tali azioni e nella definizione di una struttura patrimoniale e finanziaria adeguata alle esigenze del Gruppo, in coerenza con le necessità finanziarie individuate nelle Guidelines 2014-2016.

Considerata l'entità della perdita, il Consiglio di Amministrazione, in pari data, ha rilevato e dato atto che si sono verificati i presupposti obbligatoriamente previsti dal Regolamento del Convertendo per procedere, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8, all'esecuzione dell'automatica ed integrale conversione delle Obbligazioni Convertende ed alla conseguente e correlata esecuzione dell'aumento di capitale sociale già deliberato a servizio del "Prestito convertendo Prelios 2013-2019", sulla base delle determinazioni effettuate da BNP Paribas Securities Services (in qualità di Agente per la Conversione e per il Calcolo) che, ai sensi del Regolamento del Convertendo, sono vincolanti per la Società e per gli Obbligazionisti.

In data 14 aprile 2014, è stata conseguentemente data esecuzione all'aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione per Euro 236.544.333,80 mediante emissione di n. 229.757.292 azioni ordinarie e n. 93.390.705 azioni di categoria B, azioni prive del valore nominale, godimento regolare, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione alla data di emissione e, in pari data, è stata depositata ed iscritta presso il competente registro delle imprese di Milano l'attestazione dell'avvenuta esecuzione relativamente al nuovo capitale sociale, unitamente allo Statuto Sociale aggiornato.

Pertanto, il capitale sociale sottoscritto e versato è oggi pari a Euro 426.441.257,20 suddiviso in n. 506.953.179 azioni ordinarie e in n. 210.988.201 azioni di categoria B.

Tenuto conto dell'ammontare del capitale sociale, come da ultimo attestato, il risultato d'esercizio fa emergere una perdita superiore al terzo del capitale sociale e configura, pertanto, la fattispecie prevista dall'art. 2446 del codice civile.

Quanto sopra ha, dunque, indotto il Consiglio di Amministrazione ad approvare la convocazione dell'Assemblea degli azionisti per discutere e deliberare anche in merito all'assunzione dei provvedimenti di competenza ai sensi dell'art. 2446 del codice civile. In proposito, il Collegio Sindacale esprimerà separatamente - con le modalità e nei termini di legge - anche le proprie osservazioni sulla Relazione illustrativa che gli Amministratori sono tenuti a redigere, e a mettere a disposizione del pubblico, ai sensi dell'art 74, primo comma, del Regolamento Emittenti adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.

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 2013, 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 annuale sul Governo Societario e gli Assetti proprietari.

Nella Relazione degli Amministratori sulla gestione sono riepilogati i principali rischi e incertezze e si dà conto dell'evoluzione prevedibile della gestione.

Si segnala inoltre che, con specifico riferimento all'esercizio 2013, in conformità e ai sensi dell'art. 123-ter del Testo Unico della Finanza, la Relazione sulla Remunerazione, è 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 2013 dei componenti degli organi di amministrazione e controllo, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche nella quale deve essere 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 l'8 maggio 2013.

Operazioni ed eventi di particolare rilevanza

In data 12 febbraio 2014 la società Solaia RE S.à.r.l., *joint venture* partecipata al 60% da *RREEF Global Opportunities Fund II LLC*, fondo d'investimento gestito da *Deutsche Asset & Wealth Management Real Estate* (gruppo *Deutsche Bank*, di seguito **RREEF**) e al 40% da Prelios S.p.A., ha raggiunto un accordo con la società Buwog, controllata

integralmente dal gruppo austriaco Immofinanz, per la cessione delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco meglio conosciuto come DGAG.

Strettamente connesso a tale operazione, promossa e definita dal *partner* di maggioranza RREEF, è il trasferimento della piattaforma di servizi residenziale di Prelios Deutschland (società controllata al 100% da Prelios S.p.A.) che fornisce i servizi tecnici ed amministrativi per il segmento residenziale, *in primis*, al suddetto portafoglio residenziale.

Per maggiori dettagli, si fa rinvio a quanto già reso noto al mercato in data 12 febbraio 2014 e ulteriormente precisato nella Relazione Finanziaria Annuale 2013, evidenziando che la richiamata operazione di cessione ha determinato rilevanti impatti economico-patrimoniali e finanziari - non stimati e prevedibili - che hanno conseguentemente contribuito in maniera significativa ai negativi risultati del Bilancio 2013. Quanto sopra configura una *discontinued operation*, come individuata dai principi contabili internazionali (IFRS 5).

Ulteriori informazioni sulle operazioni e l'attività svolta dalla Società e dalle sue partecipate, ivi comprese quelle intervenute successivamente alla chiusura dell'esercizio, sono contenuti nella Relazione degli Amministratori sulla gestione al 31 dicembre 2013.

Operazioni atipiche o inusuali

Le operazioni rilevanti dell'esercizio 2013 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, in ogni caso, realizzate previo esame e valutazione da parte del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* (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.

Al riguardo, si evidenzia in particolare che la finalizzazione della già citata Operazione Straordinaria ha implicato, tra l'altro, anche il coinvolgimento dei soggetti finanziatori di Prelios, tenuto conto della revisione della struttura finanziaria complessiva della Società e, in particolare, del contratto di finanziamento di 160 milioni di euro stipulato con Pirelli & C. S.p.A., valutata "parte correlata" della Società.

Alla luce della capitalizzazione della Società, poiché l'importo complessivo oggetto del finanziamento superava 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 per le Operazioni con Parti Correlate *pro tempore* in carica ha qualificato l'operazione di "maggiore rilevanza" e – previo un articolato processo di riunioni e flussi informativi e conseguenti valutazioni – ha espresso all'unanimità il proprio parere favorevole vincolante all'operazione, poi approvata, senza astensioni né voti contrari, dal Consiglio di Amministrazione in data 27 marzo 2013.

Si segnala infine che, in coerenza con quanto stabilito dalla disciplina vigente e dalla Procedura OPC adottata dalla Società, è stata effettuata la periodica revisione triennale della Procedura OPC stessa, anche sulla base del parere di un professionista esperto indipendente. Tale analisi – tenuto conto anche delle modifiche intervenute negli assetti proprietari – è stata effettuata in data 4 novembre 2013 e di ciò è stato reso edotto il mercato nel comunicato stampa diffuso in pari data.

Politica della Società in materia di Remunerazione.

Il Collegio Sindacale, per quanto di propria competenza, ha esaminato nel corso dell'esercizio 2013 le proposte avanzate - previa valutazione del Comitato per la Remunerazione - relativamente alla struttura remunerativa degli amministratori investiti di particolari cariche, esprimendo i pareri previsti dall'art. 2389 del codice civile.

In linea generale, il Collegio Sindacale ha verificato la loro coerenza con la vigente 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.

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 partecipazione alle riunioni dei vari organi ed al sistema di flussi informativi in essere.

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, determinando inoltre il grado di compatibilità di tali rischi con una gestione dell'impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati.

Nel corso del 2013, tale attività è stata effettuata e monitorata con particolare riguardo alla struttura finanziaria complessiva ed al livello di debito sostenibile. Nel corso dell'esercizio sono state inoltre avviate le attività per l'implementazione del nuovo modello di *Enterprise Risk Management* (ERM), il cui presidio nonché il coordinamento del processo di *Risk*

Management sono affidati al *Risk Officer* della Società, finalizzato a:

- fornire al *management* uno strumento idoneo per esplicitare e valutare i fattori di rischio e le opportunità insiti nelle decisioni aziendali a supporto e rafforzamento dei processi decisionali e delle capacità previsionali del Gruppo;
- mettere a disposizione degli Amministratori uno strumento organico sul quale fare affidamento per: (i) comprendere e valutare il profilo di rischio assunto nel perseguimento della strategia definita; (ii) valutare periodicamente l'adeguatezza e l'efficacia del sistema di gestione dei rischi.

Si segnala, che il Consiglio di Amministrazione, in data 9 aprile 2014, ha approvato, previa positiva valutazione del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance, le attività svolte e in corso di implementazione del nuovo modello ERM.

Il Consiglio di Amministrazione, che ha individuato l'Amministratore Delegato Sergio Iasi quale "*Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi*", 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 Consiglio ha, inoltre, istituito le funzioni di *Internal Audit* e *Risk Management*.

Il Collegio Sindacale interagisce con il predetto Comitato e con i Responsabili delle funzioni *Internal Audit* e *Risk Management* 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.

Sono, altresì, previsti specifici perimetri di interazione con le società del Gruppo soggette a vigilanza (*i.e.* Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A.) nel rispetto della loro autonomia e indipendenza, come richiesto dalla vigente normativa.

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 2013, in particolare, il Collegio Sindacale è sempre intervenuto alle riunioni del Comitato per Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance, 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*") 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.

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 2013, approvato dal Consiglio di Amministrazione, e il relativo consuntivo.

Il Collegio Sindacale dà, altresì, atto che 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. 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;
- nel corso dell’anno 2013, ha riferito periodicamente sul proprio operato al Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, alle cui riunioni hanno sempre partecipato il Collegio Sindacale e il Dirigente Preposto;
- attraverso *reports* di *audit* specifici ha evidenziato quanto periodicamente rilevato nell’attività di controllo ed i conseguenti suggerimenti relativi alle misure giudicate necessarie per il miglioramento del Sistema di Controllo Interno. Tali misure sono state condivise dal *management* con l’individuazione di specifici piani di azioni da porre in essere, che sono stati poi oggetto di *follow up*;

- ha predisposto tempestivamente le relazioni su eventi di particolare rilevanza ed effettuato gli interventi di *audit* richiesti seppur non previsti nel piano delle verifiche.

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 2013, 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 essere parte del sistema di flussi informativi interni ai fini contabili e di aver approvato tutte le procedure aziendali che hanno avuto impatto sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

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 controlli periodici 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 ha, inoltre, preso atto del Piano di revisione 2013 nonché è stato aggiornato su struttura e attività della stessa società di revisione nell'ambito del Gruppo Prelios.

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. In particolare, con specifico riferimento all'esercizio 2013 e fino alla data di rilascio della comunicazione ufficiale in data 18 marzo 2014 indirizzata al Comitato per il controllo interno e la revisione contabile ai sensi dell'art. 17, comma 9, lett. a), del D.Lgs. 39/2010, la Società di Revisione *Reconta Ernst & Young S.p.A.* ha confermato l'assenza di situazioni che possano aver compromesso l'indipendenza della stessa o cause di incompatibilità ai sensi della disciplina applicabile.

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 2013, *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	Onorari totali
Servizi di revisione:		1.579
Prelios S.p.A.	826	
Servizi di attestazione:		957
Prelios S.p.A.	935	
Servizi di diversi dalla revisione:		29
	29	
Totale generale:		2.565
Prelios S.p.A.		1.761

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 non risultano 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 2013 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 30 aprile 2014, 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. 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 2013 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, quale Dirigente Preposto, prima del Dott. Angelo Cattaneo, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 27 marzo 2013, e, successivamente, della Dott.ssa Elena Capra, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 4 novembre 2013, e da ultimo, alla nomina del Dott. Marco Andreasi, attuale Dirigente Preposto in carica, nominato in tale ruolo dal Consiglio di Amministrazione in data 24 febbraio 2014.

Il Collegio Sindacale dà, inoltre, atto che, con specifico riferimento ai richiamati Aumento di Capitale in Opzione e Aumento di Capitale Riservato, la società di revisione ha effettuato le seguenti attività, rilasciando pareri richiesti ai sensi di legge:

- la revisione limitata del bilancio abbreviato (consolidato e separato) al 30 settembre 2012, sulla base dei cui dati patrimoniali ed economici la Società ha redatto il Piano Strategico 2013-2016;
- le procedure concordate (*Agreed Upon Procedures*) su alcune poste patrimoniali del bilancio abbreviato al 30 settembre 2012 su richiesta della Società ed utilizzate dal dott. Mario Civetta per l'espressione del proprio giudizio sul Piano di Risanamento della Società, ai sensi dell'articolo 67, comma 3, lett. d), del Regio Decreto n. 267 del 1942;
- il parere sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni di categoria B (non quotate) ai fini dell'Aumento di Capitale Riservato;
- la revisione limitata del bilancio abbreviato consolidato al 31 marzo 2013, i cui dati patrimoniali ed economici sono inclusi nel Prospetto Informativo redatto, ai sensi di legge, dalla Società per l'Aumento di Capitale in Opzione;
- l'esame dei Dati Previsionali di Prelios S.p.A. e delle società del gruppo ad essa facenti capo, inclusi nel Piano Strategico consolidato del Gruppo per gli anni 2013-2016 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 27 marzo 2013 e contenute nel Capitolo 13 "Previsioni o stime degli utili" del Prospetto Informativo redatto nell'ambito dell'operazione di Aumento di Capitale in Opzione della Società, nonché le ipotesi e gli elementi posti alla base della formulazione dei Dati Previsionali;
- l'esame dei prospetti relativi allo stato patrimoniale, al conto economico ed al rendiconto finanziario consolidati pro-forma del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012;
- il parere sulla congruità del prezzo di emissione delle Obbligazioni Convertende in azioni ordinarie e/o in azioni di categoria B.

Il Collegio Sindacale dà, inoltre, atto che:

- 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, 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 8 maggio 2013 - è attualmente composto da 14 componenti, di cui 12 non esecutivi e, tra questi ultimi, 7 in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal Testo Unico della Finanza e dal Codice di Autodisciplina. A tal proposito si segnala che, in data 18 febbraio 2014, l'Avv. Anna Chiara Svelto – Amministratore non esecutivo e componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* – ha rassegnato le proprie dimissioni quale componente del Consiglio di Amministrazione;
 - nell'esercizio 2013, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto 8 riunioni;
 - il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, è attualmente composto da 3 Amministratori non esecutivi tutti indipendenti e nel corso dell'esercizio 2013 si è riunito 9 volte;
 - il Comitato per la Remunerazione è attualmente composto da 4 Amministratori non esecutivi di cui 3 indipendenti e nel corso dell'esercizio 2013 si è riunito 2 volte.

Il Collegio Sindacale ha sempre partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, a quelle dei Comitati endoconsiliari nonché alle Assemblee degli azionisti dell'8 maggio 2013.

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 al bilancio d'esercizio e consolidato 2012 e alla relazione finanziaria semestrale 2013, 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 11 riunioni del Collegio Sindacale tenutesi nel corso del 2013.

Proposte all'Assemblea

1. Bilancio al 31 dicembre 2013

Il Collegio Sindacale esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2013 e non ha obiezioni da formulare in merito alle proposte di deliberazione presentate dal Consiglio di Amministrazione.

2. Provvedimenti ai sensi dell'articolo 2446 del codice civile. Deliberazioni inerenti e conseguenti

Il Collegio Sindacale formulerà le proprie Osservazioni ai sensi dell'art. 2446 del codice civile che saranno pubblicate con le modalità e nei termini di legge.

3. Provvedimenti ai sensi dell'articolo 2364, comma 1, numero 2), del codice civile. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Come in precedenza anticipato, l'Avv. Anna Chiara Svelto – già Amministratore non esecutivo e componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* – ha rassegnato le proprie dimissioni quale componente del Consiglio di Amministrazione. L'assemblea è invitata ad assumere le opportune conseguenti determinazioni.

4. Relazione sulla Remunerazione: consultazione sulla Politica in materia di Remunerazione.

Ai sensi della normativa vigente, l'Assemblea è chiamata ha esprimersi sulla Politica 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 citata Politica verrà resa disponibile, nei termini di legge, nell'ambito della Relazione sulla Remunerazione unitamente al resoconto sulle remunerazioni per l'esercizio 2013 dei componenti degli organi di amministrazione e controllo nonché dei dirigenti con responsabilità strategiche.

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).

30 aprile 2014

Prof. Enrico Laghi

Dott. Marco de Ruvo

Dott.ssa Michela Zeme

10. RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE



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

Tel: +39 02 722121
Fax: +39 02 72212037
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 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 2013. 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 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 28 marzo 2013.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Prelios S.p.A. al 31 dicembre 2013 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.
4. La Società ha conseguito perdite superiori alle previsioni formulate nel Piano Strategico asseverato ai sensi dell'art.67 della Legge Fallimentare, che hanno comportato la riduzione del capitale sociale al 31 dicembre 2013 sotto i limiti di legge; di conseguenza, il Consiglio di Amministrazione del 9 aprile 2014 ha deliberato la conversione in capitale del debito convertendo, esercitando la facoltà conferitagli dall'Assemblea degli Azionisti dell' 8 maggio 2013 nell'ambito dell'operazione di ristrutturazione del debito finalizzata nel corso del 2013.



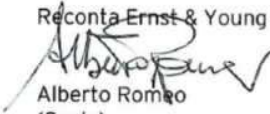
In considerazione dei risultati dell'esercizio 2013, non in linea con il Piano Strategico, il Consiglio di Amministrazione del 9 aprile 2014 ha approvato le Guidelines 2014-2016 del Gruppo Prelios, che includono nuove proiezioni economico finanziarie e sulla cui base è prevista a breve la predisposizione di un nuovo piano industriale. Tali Guidelines 2014-2016 evidenziano la previsione di ulteriori perdite nel triennio, nonché un assorbimento di cassa tale da generare già nell'anno 2014 un deficit finanziario che, in assenza di interventi specifici, non sarebbe sostenibile per il Gruppo. Come descritto nelle Note Esplicative, che richiamano la Relazione sulla Gestione, gli Amministratori hanno definito azioni di mitigazione del fabbisogno finanziario, che sono prevalentemente finalizzate alla dilazione di taluni impegni del Gruppo per il tempo necessario alla definizione di una condivisa struttura finanziaria che consenta uno strutturale riequilibrio patrimoniale e finanziario, coerentemente con le stimate necessità.

Gli Amministratori hanno illustrato le incertezze che fanno sorgere dubbi significativi sulla capacità di continuare ad operare in continuità, nonché le motivazioni in base alle quali il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che sussistano le condizioni per continuare ad adottare il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013, che dipendono soprattutto dalla disponibilità delle principali banche finanziatrici, nonché azioniste di Prelios S.p.A., a supportare l'esecuzione di tali azioni e la definizione di una struttura patrimoniale e finanziaria adeguata alle esigenze del Gruppo, in coerenza con le necessità finanziarie individuate nelle Guidelines 2014-2016.

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 2013.

Milano, 30 aprile 2014

Reconta Ernst & Young S.p.A.


Alberto Romeo
(Socio)

D. RELAZIONE ANNUALE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

INDICE

INDICE	I
GLOSSARIO	V
1. PROFILO DELL’EMITTENTE	VII
2. INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, TUF)	VIII
a) Struttura del capitale sociale.....	IX
b) Restrizione al trasferimento di titoli (ex art. 123-bis, comma 1, lettera b),TUF)	XI
c) Partecipazioni rilevanti nel capitale.	XI
d) Titoli che conferiscono diritti speciali (ex art. 123-bis, comma 1, lettera d), TUF)	XIII
e) Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera e),TUF).....	XIII
f) Restrizioni al diritto di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera f), TUF)	XIII
g) Accordi tra azionisti (ex art. 123-bis, comma 1, lettera g), TUF)	XIII
h) Clausole di <i>change of control</i> (ex art. 123-bis, comma 1, lettera h), TUF) e disposizioni statutarie in materia di OPA (ex artt. 104, comma 1-ter, e 104-bis, comma 1, TUF).....	XIV
i) Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all’acquisto di azioni proprie (ex art. 123-bis, comma 1, lettera m), TUF).....	XV
j) Attività di direzione e coordinamento (ex art. 2497 e ss. c.c.)	XV
3. COMPLIANCE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA A) TUF).....	XVI
4. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	XVII
4.1. NOMINA E SOSTITUZIONE (ex art. 123 bis, comma 1, lettera l, TUF)	XVII
4.2. COMPOSIZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d) TUF)	XIX
4.3. RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)	XXII
4.4. ORGANI DELEGATI	XXVI
4.5. ALTRI CONSIGLIERI ESECUTIVI	XXVIII
4.6. AMMINISTRATORI INDIPENDENTI	XXVIII
4.7. <i>LEAD INDEPENDENT DIRECTOR</i>	XXIX
5. TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE	XXX

6. COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D), TUF)....	XXXI
7. COMITATO PER LE NOMINE	XXXI
8. COMITATO PER LA REMUNERAZIONE	XXXII
9. REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI	XXXIV
10. COMITATO PER IL CONTROLLO INTERNO, I RISCHI E LA CORPORATE GOVERNANCE	XXXVIII
11. SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI.....	XLIII
11.1. AMMINISTRATORE ESECUTIVO INCARICATO DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI	XLV
11.2. RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI INTERNAL AUDIT	XLV
11.3. MODELLO ORGANIZZATIVO ex D.Lgs. 231/2001	XLVII
11.4. SOCIETA' DI REVISIONE.....	XLIX
11.5. DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI E ALTRI RUOLI E FUNZIONI AZIENDALI.....	L
11.6 COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI.....	LI
12. INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE.....	LII
13. NOMINA DEI SINDACI.....	LIII
14. COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COLLEGIO SINDACALE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D), TUF).....	LV
15. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI.....	LVIII
16. ASSEMBLEE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA C), TUF).....	LIX
17. ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA A), TUF).....	LXI
18. CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO	LXII
ALLEGATO 1:.....	LXIII
“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	LXIII

TABELLA 1: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEI COMITATI..... LXV

TABELLA 2: STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE..... LXVII

ALLEGATO 2: ELENCO PRINCIPALI CARICHE AMMINISTRATORI LXVIII

GLOSSARIO

Assemblea: è l'assemblea degli azionisti di Prelios S.p.A., che può riunirsi sia in sede Ordinaria che Straordinaria, in conformità alle disposizioni di legge applicabili.

Banche Finanziatrici: Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A., Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banca Popolare di Milano S.c.a.r.l., Banca Popolare di Sondrio S.p.A., Banca popolare dell'Emilia Romagna Soc.Coop., Banca Carige S.p.A. e UBI Banca Soc.Coop.p.A. (già Centrobanca – Banca di Credito Finanziario e Mobiliare S.p.A.).

Codice/Codice di Autodisciplina: il Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato nel dicembre 2011 dal Comitato per la *Corporate Governance* 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 9 aprile 2014 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.

Finanziatori: indica congiuntamente le Banche Finanziatrici e Pirelli & C. S.p.A..

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 e conclusasi nell'Esercizio.

Patto Prelios: patto parasociale avente ad oggetto azioni ordinarie Prelios S.p.A. sottoscritto in data 20 settembre 2013 da Camfin S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Massimo Moratti, quest'ultimo anche in nome e per conto di C.M.C. S.p.A. e Istifid S.p.A. (congiuntamente "Massimo Moratti"), e risolto consensualmente e anticipatamente a far tempo dalla data del 31 ottobre 2013. La notizia dello scioglimento anticipato è stata depositata presso il Registro delle Imprese di Milano in data 4 novembre 2013.

Pirelli: Pirelli & C. S.p.A., con sede in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli 25.

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 del Convertendo: il Regolamento del prestito obbligazionario a conversione obbligatoria denominato “Prestito convertendo Prelios 2013-2019”.

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 *internet* della Società *www.prelios.com*.

Società: PRELIOS S.p.A. o PRELIOS o l’Emittente.

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 Ordinaria degli azionisti di PRELIOS, riunitasi in data 8 maggio 2013, ha nominato il **Consiglio di Amministrazione** della Società in carica, fissando in tre esercizi la durata del relativo mandato e, segnatamente, fino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015.

La nomina di un quinto degli amministratori da eleggere è riservata ad una minoranza qualificata di azionisti che presenti una lista di candidati¹, 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., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Massimo Moratti, già aderenti al Patto Prelios.

Il Consiglio è l'organo investito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione² 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.

E', 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.

Il Collegio è costituito da tre Sindaci effettivi e due supplenti, nominati per un periodo di tre esercizi e rieleggibili³.

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 A seguito delle determinazioni assunte dall'Assemblea Straordinaria dell'8 maggio 2013, il numero dei Sindaci supplenti è stato aumentato da due a tre a decorrere dal primo rinnovo dell'organo di controllo successivo all'entrata in vigore della relativa modifica statutaria; fino a tale momento, il Collegio è composto da tre sindaci effettivi e da due sindaci supplenti.

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 Sindacale⁴.

Il Collegio attualmente in carica è stato nominato dall'Assemblea Ordinaria degli azionisti di PRELIOS, riunitasi in data 8 maggio 2013, sulla base di una unica lista presentata dagli azionisti Camfin S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Massimo Moratti, già aderenti al Patto Prelios.

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 Sindacale⁵.

2. INFORMAZIONI sugli ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF)

[alla Data della Relazione]

Si premette che l'Assemblea Straordinaria degli azionisti di PRELIOS dell'8 maggio 2013 ha, tra l'altro, deliberato:

1. 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 è ridotto a Euro 4.881.622,50, senza annullamento di azioni;
2. di raggruppare le azioni ordinarie secondo il rapporto di una nuova azione ordinaria, priva di valore nominale, godimento regolare, ogni dieci azioni ordinarie possedute, previo annullamento, anche per la quadratura complessiva dell'operazione di raggruppamento, di n. 1.171.777 azioni ordinarie detenute dalla Società, senza riduzione del capitale sociale;
3. di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in via inscindibile, per un importo complessivo di Euro 70.005.789,37 riservato a Fenice S.r.l. – società 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, prive di diritti di voto e non destinate alla quotazione (l'"**Aumento di Capitale Riservato**");
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

⁴ Vedasi art. 22 dello Statuto.

⁵ 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.

della Società, ai sensi dell'art. 2441, comma 1, cod. civ., mediante emissione di massime n. 193.195.887 azioni ordinarie, godimento regolare e caratteristiche identiche a quelle delle azioni in circolazione al momento della loro emissione (l'”**Aumento di Capitale in Opzione**”)⁶;

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;
6. di modificare gli articoli 5 e 6 dello Statuto Sociale introducendo un nuovo articolo 6-*bis*.

L'”Aumento di Capitale Riservato e l'”Aumento di Capitale in Opzione sono stati integralmente sottoscritti e, ai sensi dell'art. 2444 del cod. civ., in data 26 agosto 2013, è stata depositata presso il competente registro delle imprese l'attestazione dell'avvenuta esecuzione, unitamente allo Statuto Sociale aggiornato.

In esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 10 giugno 2013, che ha esercitato la richiamata facoltà conferita dall'Assemblea Straordinaria dell'8 maggio 2013 ai sensi dell'art. 2420-ter, comma 2, cod. civ., sono state emesse, in data 26 agosto 2013, n. 233.534 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., per un ammontare pari a nominali Euro 233.534.000,00, con conseguente aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione, in via scindibile, per massimi Euro 258.401.789,44, da attuarsi mediante emissione, entro il termine ultimo del 31 marzo 2023, di massime n. 434.069.863 azioni ordinarie e massime n. 125.446.190 azioni di categoria B, azioni prive del valore nominale, godimento regolare, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione alla data di emissione.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla documentazione pubblicata ai sensi di legge e disponibile sul Sito.

In esito al perfezionamento di quanto sopra, si rappresenta quanto segue.

a) Struttura del capitale sociale

Alla Data della Relazione, il **capitale sociale**, interamente sottoscritto e versato, ammonta, complessivamente, a Euro 189.896.923,40, suddiviso in numero 277.195.887 azioni ordinarie e numero 117.597.496 azioni di categoria B, prive del valore nominale ed emesse in regime di dematerializzazione.

Diritti e obblighi.

Le azioni ordinarie godono di tutti i diritti espressamente riconosciuti alle stesse dalla legge e dallo 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

⁶ Il Prospetto Informativo relativo all'offerta in opzione agli azionisti e all'ammissione a quotazione sul mercato telematico azionario organizzato e gestito da Borsa italiana S.p.A. di azioni ordinarie Prelios S.p.A. è disponibile sul Sito sezione *Investor Relations*.

azioni ordinarie, nel rapporto di un'azione ordinaria per ogni azione di categoria B, in caso di lancio di un'offerta pubblica di acquisto e/o scambio sulle azioni della Società o di trasferimento secondo le modalità indicate dallo Statuto.⁷

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. 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.

Di seguito si riporta l'esatta composizione del capitale sociale, alla Data della Relazione.

Categoria di azioni	N° azioni	% rispetto al capitale sociale	Quotato
Azioni ordinarie (Codice ISIN IT0004923022)	277.195.887	70,213	Quotate sul Mercato Telematico organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. – Segmento Small Cap
Azioni categoria B (Codice ISIN IT0004936024)	117.597.496	29,787	Non quotate

*

In data 26 agosto 2013, sono state emesse n. 233.534 obbligazioni a conversione obbligatoria (Obbligazioni Convertende) in azioni ordinarie e/o in azioni di categoria B, di valore nominale unitario pari a Euro 1.000 di cui:

- numero 166.042 obbligazioni (pari al 71,1% della complessiva emissione) costituiscono la *tranche* A, convertibili in azioni ordinarie, e sono state sottoscritte dai Finanziatori;
- numero 67.492 obbligazioni (pari al 28,9% della complessiva emissione) costituiscono la *tranche* B, convertibili in azioni di categoria B, e sono state sottoscritte da Pirelli.

Le Obbligazioni Convertende, di cui non è stata richiesta l'ammissione a quotazione, sono state emesse in regime di dematerializzazione, sono al portatore e non sono frazionabili; a richiesta possono essere trasformate in nominative e viceversa.

Per un più completo ed analitico esame delle caratteristiche del “Prestito convertendo Prelios 2013-2019”, e dell'aumento di capitale a servizio della conversione, si rinvia al Regolamento del Convertendo ed allo Statuto disponibili sul Sito.

Di seguito si riporta l'esatta composizione delle obbligazioni convertibili, alla Data della Relazione.

Obbligazioni	N° Obbligazioni emesse	Categoria di azioni al servizio della conversione	N° azioni massime al servizio della conversione
Obbligazioni Convertibili (Codice ISIN IT0004953425)	166.042	Azioni ordinarie	434.069.863
	67.492	Azioni di categoria B	125.446.190

⁷ Vedasi art. 6-bis dello Statuto.

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione in data 9 aprile 2014, in occasione dell'approvazione del Progetto di bilancio 2013, considerata l'entità della perdita dell'Esercizio, ha accertato il verificarsi dei presupposti previsti dall'articolo 8 del Regolamento del Convertendo, che prevede il rimborso anticipato obbligatorio mediante conversione del "Prestito convertendo Prelios 2013-2019", qualora la Società versi in una delle due fattispecie previste dagli artt. 2446 e 2447 del codice civile.

Conseguentemente, come comunicato al mercato⁸, viene data esecuzione al rimborso anticipato obbligatorio del "Prestito convertendo Prelios 2013-2019" stesso mediante integrale conversione delle Obbligazioni Convertende e, quindi, all'automatica esecuzione dell'aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione mediante emissione di numero 229.757.292 azioni ordinarie e numero 93.390.705 azioni di categoria B, per un controvalore complessivo pari a Euro 236.544.333,80 secondo termini e modalità previste dal Regolamento del Convertendo e in base alle determinazioni assunte dalla banca Agente per la Conversione e per il Calcolo (*BNP Paribas Securities Service*) vincolanti, ai sensi del Regolamento stesso, per la Società e gli obbligazionisti.

In esito al perfezionamento di quanto sopra, il capitale sociale risulta pari a Euro 426.441.257,20, suddiviso come indicato nella tabella che segue.

Categoria di azioni	N° azioni	% rispetto al capitale sociale	Quotato
Azioni ordinarie (Codice ISIN IT0004923022)	506.953.179	70,612	Quotate sul Mercato Telematico organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. – Segmento Small Cap
Azioni categoria B (Codice ISIN IT0004936024)	210.988.201	29,388	Non quotate

*

Alla Data della Relazione, la Società non ha in essere piani di incentivazione basati su strumenti finanziari.

b) Restrizione al trasferimento di titoli (ex art. 123-bis, comma 1, lettera b), TUF)

Le azioni ordinarie e le azioni di categoria B sono liberamente trasferibili, salvo quanto previsto all'articolo 6-bis dello Statuto.

Le Obbligazioni Convertende (e i relativi obblighi, diritti e rapporti connessi) di titolarità dei Finanziatori potevano essere trasferite, in tutto o in parte, al verificarsi dei presupposti e secondo le condizioni previsti da Regolamento del Convertendo.⁹

c) Partecipazioni rilevanti nel capitale.

A seguito dell'integrale sottoscrizione del richiamato Aumento di Capitale Riservato da parte di Fenice S.r.l., alla Data della Relazione, la stessa è titolare di tutte le numero 117.597.496 azioni di categoria B emesse, prive di diritti di voto e non quotate.

Alla Data della Relazione, sulla base delle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del TUF e delle informazioni comunque disponibili nonché secondo quanto pubblicato dalla

⁸ Cfr. Comunicato stampa del 9 aprile 2014.

⁹ Vedasi art. 17 (Trasferibilità delle Obbligazioni Convertende) del Regolamento del Convertendo.

Consob, gli azionisti possessori di azioni ordinarie superiori al 2% del capitale votante di PRELIOS, sono i seguenti:

Dichiarante ovvero soggetto posto al vertice della catena partecipativa	Azionista Diretto		Quota % su Capitale Votante			
	Denominazione	Titolo di Possesso	Quota %	di cui Senza Voto		
				Quota %	il Voto Spetta a Soggetto	Quota %
BANCA POPOLARE DI MILANO SCARL	BANCA DI LEGNANO SPA	Proprieta'	0.013	0.000		
		<i>Totale</i>	0.013	0.000		
	BANCA POPOLARE DI MILANO SCARL	Pegno	0.010	0.000		
		Proprieta'	4.057	0.000		
		<i>Totale</i>	4.067	0.000		
	<i>Totale</i>		4.080	0.000		
PIRELLI & C. SPA	PIRELLI & C. SPA	Proprieta'	13.064	0.000		
		<i>Totale</i>	13.064	0.000		
	<i>Totale</i>		13.064	0.000		
INTESA SANPAOLO SPA	INTESA SANPAOLO VITA SPA	Proprieta'	0.002	0.000		
		<i>Totale</i>	0.002	0.000		
	INTESA SANPAOLO PRIVATE BANKING SPA	Pegno	0.002	0.000		
		<i>Totale</i>	0.002	0.000		
	INTESA SANPAOLO SPA	Pegno	0.011	0.000		
		Proprieta'	5.539	0.000		
		<i>Totale</i>	5.550	0.000		
<i>Totale</i>		5.554	0.000			
UNICREDIT SPA	UNICREDIT SPA	Proprieta'	10.710	0.000		
		<i>Totale</i>	10.710	0.000		
	<i>Totale</i>		10.710	0.000		
ASSICURAZIONI GENERALI SPA	ALLEANZA ASSICURAZIONI SPA	Proprieta'	0.116	0.000		
		<i>Totale</i>	0.116	0.000		
	GENERALI ITALIA SPA	Proprieta'	2.386	0.000		
		<i>Totale</i>	2.386	0.000		
	GENERALI VIE SA	Proprieta'	0.622	0.000		
		<i>Totale</i>	0.622	0.000		
	GENERALI IARD SA	Proprieta'	0.003	0.000		
		<i>Totale</i>	0.003	0.000		
<i>Totale</i>		3.127	0.000			
LAURO SESSANTUNO SPA	CAM PARTECIPAZIONI SPA	Proprieta'	0.013	0.000		
		<i>Totale</i>	0.013	0.000		
	CAMFIN SPA	Proprieta'	14.822	0.000		
		<i>Totale</i>	14.822	0.000		
	<i>Totale</i>		14.835	0.000		
INVESCO LTD	INVESCO FUND MANAGERS LIMITED	Gestione non discrezionale del risparmio	1.694	0.000		
		<i>Totale</i>	1.694	0.000		
	INVESCO ADVISERS INC	Gestione non discrezionale del risparmio	0.309	0.000		
		<i>Totale</i>	0.309	0.000		
	INVESCO GLOBAL ASSET MANAGEMENT LTD	Gestione non discrezionale del risparmio	2.259	0.000		
		<i>Totale</i>	2.259	0.000		
	INVESCO ASSET MANAGEMENT S.A.	Gestione non discrezionale del risparmio	0.419	0.000		
		<i>Totale</i>	0.419	0.000		
	INVESCO ASSET MANAGEMENT LIMITED	Gestione non discrezionale del	0.278	0.000		

		risparmio				
		Totale	0.278	0.000		
	Totale		4.959	0.000		
MEDIOBANCA SPA	MEDIOBANCA SPA	Proprietari	2.606	0.000		
		Totale	2.606	0.000		
	Totale		2.606	0.000		

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 2013 e/o gli acquisti/alienazioni delle stesse nel corso dell'esercizio 2013 da parte della Società;
- al 31 dicembre 2013 la Società possiede complessivamente n. 1.788 azioni proprie. La variazione rispetto al 31 dicembre 2012 è imputabile unicamente all'operazione di raggruppamento nonché all'annullamento di n. 1.171.777 azioni ordinarie detenute dalla Società, anche per la quadratura complessiva dell'operazione di raggruppamento stessa, in precedenza richiamati.

d) Titoli che conferiscono diritti speciali (ex art. 123-bis, comma 1, lettera d), TUF)

Non esistono titoli che conferiscono diritti speciali di controllo o poteri speciali.

e) Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera e), TUF)

In caso di partecipazione azionaria dei dipendenti, non sussistono meccanismi di esercizio di voto qualora lo stesso non sia esercitato direttamente da questi ultimi.

f) Restrizioni al diritto di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera f), TUF)

Non esistono restrizioni al diritto di voto, fatta eccezione per quanto evidenziato circa le azioni di categoria B prive del diritto di voto.

g) Accordi tra azionisti (ex art. 123-bis, comma 1, lettera g), TUF)

Con riferimento a quanto previsto dall'art. 122 del TUF, si segnala che il Patto Prelios è stato risolto consensualmente e anticipatamente a far tempo dalla data del 31 ottobre 2013. La notizia dello scioglimento anticipato è stata depositata presso il Registro delle Imprese di Milano in data 4 novembre 2013.

L'estratto del Patto Prelios e le comunicazioni ad esso relative sono reperibili sul Sito nella sezione *corporate governance*.

*

Si segnala inoltre che, nell'ambito degli accordi raggiunti tra i soggetti coinvolti nella richiamata Operazione Straordinaria:

- Feidos 11 S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A. hanno aderito e sottoscritto un Patto Parasociale (l'“**Accordo Fenice**”) relativo a Fenice S.r.l. (a

cui ha aderito la stessa Fenice), società costituita per prendere parte alla Operazione Straordinaria e, alla Data della Relazione, titolare di tutte le azioni di categoria B emesse.

L'Accordo Fenice disciplina i diritti e obblighi degli aderenti in relazione: (i) alla *governance* e alla trasferibilità delle partecipazioni detenute in Fenice S.r.l.; (ii) al disinvestimento della partecipazione che Fenice S.r.l. ha acquisito in Prelios in seguito all'Operazione Straordinaria; e (iii) alla trasferibilità di alcune azioni emesse da Prelios che sono o saranno detenute dagli aderenti nell'ambito dell'Operazione Straordinaria.

L'estratto dell'Accordo Fenice, e le comunicazioni ad esso relative, sono reperibili sul Sito nella sezione *corporate governance*.

- Fenice S.r.l. ha stipulato separati accordi di co-vendita (gli “**Accordi di Co-Vendita**”) con Camfin S.p.A., Massimo Moratti, Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banca Popolare di Milano S.c.a.r.l., Banca Popolare di Sondrio S.p.A., Banca popolare dell'Emilia Romagna Soc.Coop., Banca Carige S.p.A. e UBI Banca Soc.Coop.p.A. (già Centrobanca – Banca di Credito Finanziario e Mobiliare S.p.A.) che disciplinano i termini e le condizioni con cui Fenice S.r.l. ha concesso a ciascuno dei predetti titolari di diritti di co-vendita avente ad oggetto tutte le azioni di PRELIOS e/o tutte le Obbligazioni Convertende detenute dagli stessi alla data di esercizio del relativo diritto.

Con decorrenza 18 febbraio 2014, l'accordo di co-vendita tra Fenice e Massimo Moratti è stato risolto consensualmente.

L'estratto degli Accordi di Co-Vendita, e le comunicazioni ad esso relative, sono reperibili sul Sito nella sezione *corporate governance*.

*

Si segnala infine che sul Sito, nella sezione *corporate governance*, è altresì disponibile l'estratto, e le comunicazioni ad esso relative, (cui si fa integrale rinvio) del patto parasociale tra Marco Tronchetti Provera & C. S.p.A., Marco Tronchetti Provera Partecipazioni S.p.A., Gruppo Partecipazioni Industriali S.p.A., Nuove Partecipazioni S.p.A., Lauro Cinquantaquattro S.r.l., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. avente ad oggetto, tra l'altro, anche le azioni ordinarie PRELIOS detenute da Camfin S.p.A., in relazione ad una specifica disposizione relativa alla *governance* di Prelios.

h) Clausole di *change of control* (ex art. 123-bis, comma 1, lettera h), TUF) 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 delle Banche Finanziatrici (il “Contratto di Finanziamento”) 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 delle Banche Finanziatrici (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. Tale clausola, per effetto della finalizzazione e sottoscrizione degli accordi relativi alla rimodulazione del debito finanziario con i soggetti finanziatori della Società (avvenuta in data 7 maggio 2013), nell'ambito dell'Operazione Straordinaria (perfezionatasi a fine agosto 2013), tale clausola è stata parzialmente modificata, limitandone la portata¹⁰.

Fatto salvo quanto sopra precisato, 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*.

*

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.

i) Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie (ex art. 123-bis, comma 1, lettera m), TUF)

Fatto salvo quanto in precedenza rappresentato, 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.

*

Alla Data della Relazione, non sono state assunte deliberazioni assembleari che autorizzino il Consiglio di Amministrazione a piani di acquisto di azioni proprie.

Alla Data della Relazione, la Società detiene in portafoglio n. 1.788 azioni proprie ordinarie, pari a circa lo 0,000645 % del capitale votante e a circa lo 0,000453% dell'intero capitale sociale.

j) 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.

¹⁰ In particolare, è previsto che non costituiranno ipotesi di rimborso anticipato obbligatorio, né potranno in alcun modo determinare un "Evento Rilevante" ovvero essere considerati inadempimento e, pertanto, determinare un "Evento Rilevante" ai sensi del Contratto di Finanziamento, i seguenti eventi:

- (1) il perfezionamento dell'Operazione (Straordinaria) nonché il compimento da parte della Società degli atti a tal fine necessari (ivi inclusi gli atti implementativi del Piano, dell'Operazione (Straordinaria) e della concessione del pegno di cui all'Atto di Pegno (previsto nell'ambito dell'accordo di rimodulazione del debito della Società)); e
- (2) qualsivoglia mutamento della compagine sociale della Società:
 - (I) strumentale o conseguente a quanto previsto dal presente accordo (l'accordo di rimodulazione del debito della Società) o dall'Accordo di Investimento NewCo (previsto nell'ambito dell'Operazione Straordinaria);
 - (II) conseguente all'acquisizione di azioni della Società da parte di soggetti terzi di comprovata solidità e aventi un adeguato *standing* creditizio; e
 - (III) conseguente alla vendita da parte dell'Investitore Industriale (Feidos 11 S.p.A.) della propria partecipazione al capitale sociale di NewCo in favore di soggetti terzi di comprovata solidità e aventi un adeguato *standing* creditizio.

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 che viene pubblicata ai sensi dell'articolo 123-ter del TUF e resa disponibile sul Sito nei termini di legge.

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 società 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 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, previo parere favorevole del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, di aderire al nuovo Codice.

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 precedente relazione annuale.

4. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

4.1. NOMINA E SOSTITUZIONE (ex art. 123 bis, comma 1, lettera l, 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.

A seguito dell’entrata in vigore della Legge 12 luglio 2011 nr. 120 (che ha modificato l’art. 147-ter del TUF), 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.¹¹

Al riguardo, lo Statuto assicura il rispetto di tale principio prevedendo, in particolare, 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.

¹¹ Consob con delibera nr. 18098 dell’ 8 febbraio 2012 ha emanato il relativo regolamento attuativo modificando il Regolamento Emittenti.

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 Consob¹² 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:

a) 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;

b) 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.

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

¹² Ai sensi dell'art. 144-quater del Regolamento Emittenti, Consob - con delibera nr. 18775 del 29 gennaio 2014 - ha stabilito nel 4,5% la quota di partecipazione applicabile alla Società.

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 2013, il Consiglio – previo parere favorevole del Comitato per il Controllo Interno, 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 tenuto conto della natura e struttura dell'attuale assetto partecipativo e dei correlati accordi relativi all'Operazione Straordinaria.

La Società valuterà l'opportunità se adottare nella specifica materia – allorché pienamente implementato il processo di razionalizzazione della struttura organizzativa e in affiancamento agli strumenti e procedure già in essere – metodologie formalizzate che possano consentire il monitoraggio di ruoli di interesse strategico presenti nel Gruppo e l'esistenza di possibili soggetti interni capaci di assumere incarichi di maggiore responsabilità per garantire continuità nel processo di sviluppo delle risorse chiave ovvero definire le competenze necessarie per ricoprire tali ruoli ove si verifichi l'esigenza di ricerche all'esterno in caso di cambiamenti di "emergenza".

4.2. COMPOSIZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d) TUF)

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 dell'Assemblea degli azionisti dell'8 maggio 2013 che ha, tra l'altro, approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012.

Tale decisione è conseguita dalla circostanza per cui l'esecuzione della citata Operazione Straordinaria avrebbe determinato una modifica della 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 richiamata Assemblea (pubblicata sul Sito, sezione *corporate governance*) è stato, 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 Signor Sergio Iasi e del Signor Massimo Caputi, rispettivamente, quali Amministratore Delegato e Vice Presidente (con delega allo sviluppo), nel rispetto in ogni caso della disciplina dell'equilibrio tra generi.

L'Assemblea degli azionisti dell'8 maggio 2013 ha, dunque, nominato il Consiglio di Amministrazione in carica, espressione della unica lista presentata dagli azionisti Camfin S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Massimo Moratti, già aderenti al Patto Prelios, che ha ottenuto più del 99% dei voti degli aventi diritto al voto del capitale rappresentato in Assemblea.

I proponenti la lista hanno messo a disposizione i profili dei candidati consentendo la preventiva conoscenza delle loro caratteristiche personali e professionali nonché, per taluni, del possesso dei requisiti per poter essere qualificati indipendenti.

La lista è disponibile sul Sito sezione *Corporate Governance*.

Il Consiglio di Amministrazione, alla Data della Relazione, è composto da 14 componenti il cui mandato scadrà con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015.

A tal proposito si segnala che, in data 18 febbraio 2014, Anna Chiara Svelto – Amministratore non esecutivo e componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* – ha rassegnato le proprie dimissioni quale componente del Consiglio di Amministrazione.

Tutti gli Amministratori in carica sono stati nominati per la prima volta dalla citata Assemblea ad eccezione dell'Amministratore Delegato Signor Sergio Iasi (nominato per la prima volta in data 13 novembre 2012) nonché degli Amministratori indipendenti Signori Carlo Emilio Croce, nominato per la prima volta in data 25 gennaio 2006, Marina Brogi e Giovanni Jody Vender, nominati per la prima volta in data 21 aprile 2011.

Si segnala, altresì, che a seguito del rinnovo del Consiglio di Amministrazione hanno – in corso di esercizio – cessato di ricoprire la carica di Amministratore i Signori: Marco Tronchetti Provera (già Presidente del Consiglio – Amministratore non esecutivo), Enrico Parazzini (già Vice Presidente – Amministratore esecutivo), Giuseppe Angiolini (già Amministratore non esecutivo – indipendente), Giovanni Fiori (già Amministratore non esecutivo – indipendente), Jacopo Franzan (già Amministratore non esecutivo), Valter Lazzari (già Amministratore non esecutivo – indipendente), Amedeo Nodari (già Amministratore non esecutivo), Dario Trevisan (già Amministratore non esecutivo – indipendente) e Giorgio Valerio (già Amministratore non esecutivo – indipendente).

Al termine dell'Assemblea degli azionisti dell'8 maggio 2013, il Consiglio, quindi, ha proceduto ad attribuire nuove cariche sociali conferendo al Signor Giorgio Luca Bruno la carica di Presidente e al Signor Massimo Caputi la carica di Vice Presidente e confermando il Signor Sergio Iasi quale Amministratore Delegato della Società.

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.

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 106/107 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 sono in linea con i criteri adottati.

Si segnala che in occasione del rinnovo del Consiglio di Amministrazione da parte dell'Assemblea degli azionisti dell'8 maggio 2013, 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.

In allegato alla Relazione, si riportano i principali incarichi ricoperti dagli Amministratori con specifica evidenza delle società non 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, vengono svolte attività di *induction* nell'ambito dell'attività consiliare ed effettuati anche specifici incontri degli Amministratori e dei Sindaci in carica 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 2013 (complessivamente 8 riunioni consiliari, 2 riunioni del Comitato per la Remunerazione, 9 riunioni del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* nonché 11 riunioni del Collegio Sindacale), ha permesso agli Amministratori e Sindaci 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 previsti 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, in data 27 marzo 2013, il Piano Strategico 2013-2016 oggetto di attestazione, ai sensi dell'articolo 67, comma 3, lett. d), del Regio Decreto n. 267 del 1942 (come successivamente modificato e integrato), da parte dell'esperto indipendente dott. Mario Civetta ed è stato pubblicato presso il Registro delle Imprese di Milano, a seguito del deposito avvenuto in data 29 marzo 2013. Alla Data della Relazione, il Consiglio ha approvato, in data 9 aprile 2014, le *Guidelines* 2014-2016, sulla cui base verrà definito il nuovo Piano industriale di Gruppo;
- definisce la natura e il livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici dell'emittente. Nel 2013 e fino alla Data della Relazione, tale attività è stata effettuata con il supporto 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 e la successiva esecuzione dell'Operazione Straordinaria, l'attività nell'Esercizio si è concentrata sulla realizzazione 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. In data 11 novembre 2013, il Consiglio ha approvato le linee di indirizzo e l'impianto del nuovo sistema di gestione dei rischi (*Progetto di Enterprise Risk Management*, il "**Progetto ERM**"), valutandolo - allo stato - adeguato rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, fermo restando il monitoraggio per la verifica di costante adeguatezza e riservandosi valutazioni di efficacia. Si segnala che il Consiglio, in data 9 aprile 2014, ha esaminato e approvato le attività svolte, valutando positivamente il Progetto ERM in corso di implementazione;
- 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 Integra (già Prelios Property & Project Management), Prelios Valuation & e-Services e Prelios Agency. Con riferimento all'esercizio 2013 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 2013, tale attività si è svolta regolarmente in occasione delle riunioni consiliari (nel corso del 2013 si sono, infatti, tenute 8 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. La Procedura è disponibile sul Sito sezione *corporate governance*;

- 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 2013, il Consiglio, nella riunione tenutasi in data 9 aprile 2014, ha altresì esaminato l'*Impairment Test* al 31 dicembre 2013 – sulla base della procedura *ad hoc* all'uopo adottata – 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. Al riguardo, come in precedenza rappresentato, è stato espresso agli azionisti il parere degli Amministratori dimissionari circa l'ideale composizione del Consiglio e le caratteristiche professionali che dovrebbero possedere i candidati. Nell'ambito poi dell'annuale *Board Performance Review* per il 2013, 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 sostanzialmente adeguata come profili di competenza professionale nonché equilibrata quanto alla presenza di amministratori esecutivi, non esecutivi e indipendenti;
- 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, ha adottato, 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 capitolo 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 2013 ed i risultati emersi sono stati valutati dal Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* nonché, in data 9 aprile 2014, dallo stesso Consiglio. Al riguardo, si evidenzia che per l'anno 2013 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 2013 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; (ii) un giudizio positivo sul funzionamento del Consiglio; (iii) una 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 endoconsiliari. I suggerimenti espressi da alcuni amministratori, con specifico riferimento alla possibilità di ricevere con ancora maggiore anticipo la documentazione pre-consiliare e di valutare più frequenti e maggiori approfondimenti sulle tematiche più rilevanti e di carattere strategico, sono di fatto già attuati e verranno, comunque, opportunamente analizzati per una ancora più efficace implementazione di ulteriori miglioramenti.

* * *

Lo Statuto (artt. 14, 15, 16 e 17) disciplina le regole di funzionamento e svolgimento delle riunioni del Consiglio¹³. Benchè non sia prevista una cadenza minima delle riunioni, è prassi che il Consiglio venga convocato in conformità alle disposizioni di Borsa Italiana¹⁴ 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,

¹³ 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.

¹⁴ Vedasi art. 2.6.2, comma 1, lettera c), del Regolamento di Borsa.

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.

Nel corso dell'Esercizio, di regola, la documentazione è stata inviata contestualmente alla convocazione¹⁵ 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 stato possibile disporre a quella data.

Al riguardo, è in ogni caso sempre stata assicurata una esaustiva 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 sono intervenuti – su invito e con il consenso degli Amministratori – 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 stata, di volta in volta, giudicata necessaria o anche solo 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.

E' 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 2013, si sono tenute complessivamente 8 riunioni del Consiglio di Amministrazione aventi una durata media di circa un ora e mezza.

Per la percentuale di partecipazione alle riunioni da parte dei componenti del Consiglio, si fa rinvio a quanto riportato alla Tabella 1.

Alla Data della Relazione si sono tenute 3 riunioni consiliari e, nel corso del 2014, sono previste almeno 6 riunioni consiliari, considerate le riunioni già tenute e il calendario diffuso tramite il comunicato stampa del 4 novembre 2013, come modificato in data 7 febbraio 2014.

* * *

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.

¹⁵ 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.

Nel corso del 2013, sono state segnalate situazioni potenzialmente rientranti in tale disciplina da parte del Vice Presidente Signor Massimo Caputi, dell'Amministratore Delegato Signor Sergio Iasi e del Consigliere Signora Alessandra Patera, in relazione ad alcune partecipazioni e ruoli in altre società operanti nel settore immobiliare, che tuttavia – sulla base delle informazioni e dichiarazioni rese dagli interessati – non hanno fatto emergere, allo stato, situazioni rilevanti - attuali e concrete - da dover segnalare ai sensi dell'art. 2390 del codice civile, restando espressamente inteso che, in relazione ad eventuali specifiche situazioni che dovessero far emergere concrete situazioni problematiche, anche su segnalazione da parte degli interessati medesimi, il Consiglio di Amministrazione le esaminerà con attenzione per le opportune valutazioni e conseguenti azioni, in conformità alla disciplina applicabile.

4.4. ORGANI DELEGATI

Amministratore Delegato

Come in precedenza anticipato, al termine dell'Assemblea degli azionisti dell'8 maggio 2013 il Consiglio di Amministrazione ha confermato il Signor Sergio Iasi 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 Presidente (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); prevista la condivisione con il Presidente al superamento del valore di Euro 15 milioni e la firma congiunta con il Vice Presidente in relazione all'assunzione e/o al licenziamento di dirigenti.
- 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 Giorgio Luca Bruno – in linea con la *best practice* internazionale e comunitaria, adottata anche dal Codice (art. 2.P.4.) – non sono state attribuite specifiche 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 delle cariche esecutive ricoperte in Camfin S.p.A., azionista di PRELIOS, e Lauro Sessantuno S.p.A., società controllante di Camfin S.p.A., nonché di *Chief Corporate Development & Diversified Businesses Officer* di Pirelli & C. S.p.A., anch'essa azionista della Società.

Vice Presidente

Il Consiglio di Amministrazione, sempre in data 8 maggio 2013, ha altresì deliberato di nominare il Signor Massimo Caputi Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, ad esso conferendo delega per l'individuazione e l'implementazione delle opportunità e delle iniziative di sviluppo in relazione ai diversi settori di *business*.

Al riguardo, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di conferire al Vice Presidente Signor Massimo Caputi 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 Presidente (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 una limite massimo di valore di Euro 30 milioni); prevista la condivisione con il Presidente al superamento del valore di Euro 15 milioni e la firma congiunta con l'Amministratore Delegato in relazione all'assunzione e/o al licenziamento di dirigenti.

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 Massimo Caputi è da considerarsi esecutivo 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 7 Amministratori non esecutivi (Claudia Bugno, Marina Brogi,

Rosa Cipriotti, Carlo Emilio Croce, Andrea Mangoni, Massimo Tezzon e Giovanni Jody Vender) sono qualificabili come Amministratori indipendenti.

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.¹⁶

Si segnala che, in ottemperanza del principio 3.P.2 del Codice la richiamata verifica è usualmente effettuata annualmente dal Consiglio di Amministrazione, il cui esito viene reso noto nell'ambito dell'annuale Relazione. L'ultima verifica è stata effettuata in data 9 aprile 2014.

In relazione al procedimento seguito, si evidenzia che (i) la verifica annuale 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 verifica la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento per la valutazione dell'indipendenza.

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 dalla maggioranza di Amministratori indipendenti, tutti diversi tra loro (in particolare, il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* è oggi costituito solo da indipendenti).

Si segnala che, in linea con le raccomandazioni del Codice (art. 3.C.6.) nel corso dell'esercizio si è tenuta, in data 30 maggio 2013, 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. A tale riunione è seguita anche una sessione *ad hoc* con il *management* del Gruppo PRELIOS, per fornire, in particolare agli Amministratori indipendenti di nuova nomina, una adeguata conoscenza del settore di attività in cui opera il Gruppo, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione.

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 Codice¹⁷, si è ritenuto opportuno nominare tale figura – individuata nel Presidente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la

¹⁶ Cfr. Comunicato stampa dell'8 maggio 2013.

¹⁷ 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*

Corporate Governance, Signor Massimo Tezzon – 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, d'intesa con il Presidente 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 ed il Presidente – 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 da *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 (da ultimo in data 4 novembre 2013) dal Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, 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

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.

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.

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, ove nominati, ed altri soggetti specificamente, di volta in volta, individuati dal Consiglio di Amministrazione in funzione del ruolo ricoperto;
- (ii) introdurre 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.).

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 – come previsto dal criterio 4.C.2¹⁸ del Codice – del numero degli Amministratori

¹⁸ 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)

Indipendenti 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 rispetto a quanto raccomandato dall’art. 6.P.3. del Codice – è attualmente composto da 4 Amministratori non esecutivi la maggior parte dei quali indipendenti:

- **Giovanni Jody Vender** (Presidente – Amministratore non esecutivo, indipendente);
- **Rosa Cipriotti** (Amministratore non esecutivo, indipendente);
- **Carlo Emilio Croce** (Amministratore non esecutivo, indipendente);
- **Davide Mereghetti** (Amministratore non esecutivo);

in possesso di adeguata conoscenza ed esperienza in materia contabile e finanziaria o di politiche retributive.

Si segnala, altresì, che a seguito del rinnovo del Consiglio di Amministrazione ha – in corso di esercizio – cessato di ricoprire la carica di componente del Comitato il Signor Giorgio Valerio (già Amministratore non esecutivo, indipendente).

Il Consiglio ha istituito il Comitato in carica in data 8 maggio 2013 e ha individuato e attribuito i relativi compiti 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, formulando proposte al riguardo con specifico riferimento agli amministratori e ai dirigenti con responsabilità strategiche;
- con riferimento, in particolare, agli amministratori investiti di particolari cariche e a quelli esecutivi, ai direttori generali (ove nominati), 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;

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”.

- 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 2013 si sono tenute 2 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 dal Comitato *pro tempore* in carica, 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 dell'8 maggio 2013 che ha approvato il Bilancio 2012; (ii) Resoconto sulle remunerazioni per l'esercizio 2012 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 Presidente, al Vice Presidente e all'Amministratore Delegato in occasione del conferimento delle rispettive cariche anche sulla base di apposito *benchmark* e parere redatti da consulenti/professionisti indipendenti specializzati in materia.

Nel 2014, fino alla Data della Relazione, si sono tenute 2 riunioni 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 2012, in ottemperanza ai dettami dell'art. 123-ter del TUF, il Consiglio di Amministrazione in data 27 marzo 2013, 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 dell'8 maggio 2013 che ha altresì approvato il Bilancio 2012 e, successivamente, resa disponibile sul Sito sezione *corporate governance*.

Alla Data della Relazione, si segnala che, con specifico riferimento all'esercizio 2013, il Consiglio di Amministrazione esaminerà la Relazione sulla Remunerazione (ivi inclusa la

Politica in materia di Remunerazione), previa valutazione del Comitato per la Remunerazione e, comunque, prima della pubblicazione, ai sensi di legge, della Relazione sulla Remunerazione stessa che verrà poi presentata all'Assemblea chiamata ad approvare il Bilancio 2013 e che, in tale sede, si esprimerà, con voto consultivo, sulla Politica in materia di remunerazione.

Politica generale sulle remunerazioni.

Nel rinviare per tutti gli elementi di dettaglio alla citata Relazione sulla Remunerazione pubblicata sul Sito, si segnala che la Politica per la remunerazione in essa contenuta, e tuttora vigente alla Data della Relazione, 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 vigente alla Data della Relazione 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 investiti di particolari cariche e di quelli esecutivi.

Alla Data della Relazione, la Politica in materia di remunerazione vigente prevede che il Consiglio di Amministrazione tenga conto se all'amministratore investito di una particolare carica siano altresì attribuite specifiche deleghe gestionali (amministratore esecutivo).

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.

La remunerazione degli amministratori esecutivi è invece composta dai 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.

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.

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. L'ultima verifica è stata effettuata in data 9 aprile 2014.

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 esecutivi, 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.

Meccanismi di incentivazione del Responsabile della Funzione *Internal Audit* e del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Alla Data della Relazione, in coerenza con quanto previsto nella Politica sulla Remunerazione vigente 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 vigente, 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.

Alla Data della Relazione, in linea con la Politica in materia di remunerazione vigente, 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).

Il Consiglio di Amministrazione in data 30 maggio 2013, previo parere favorevole del Comitato per la Remunerazione, ha deliberato di attribuire al Vice Presidente Signor Massimo Caputi e all'Amministratore Delegato Signor Sergio Iasi:

- in caso di cessazione anticipata dalla carica per iniziativa della Società (salvi i casi di revoca per giusta causa regolati dalla legge) o per dimissioni del Vice Presidente o dell'Amministratore Delegato per giusta causa ovvero in caso di mancato rinnovo alla scadenza anticipata della carica, un'indennità all'Amministratore uscente onnicomprensiva lorda pari al maggior importo tra: (i) compenso fisso annuo e compenso variabile annuo spettanti sino a fine mandato; (ii) due annualità di compenso fisso e compenso variabile;
- in caso di mancato rinnovo al termine del primo mandato triennale, un'indennità all'Amministratore uscente onnicomprensiva lorda pari a due annualità di compenso fisso e compenso variabile.

Quanto sopra è stato valutato, anche sulla base di apposito *Benchmark* predisposto da *Hay Group*, società specializzata in materia di *compensation*.

Si precisa che il riconoscimento di tali accordi che regolano anticipatamente il trattamento economico in caso di risoluzione del rapporto è coerente con la "Politica in materia di remunerazione" approvata, ai sensi di legge, dalla Società e vigente alla Data della Relazione.

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* - in piena conformità rispetto a quanto raccomandato dall'art. 7.P.4. del Codice - è attualmente composto da 3 Amministratori non esecutivi e indipendenti:

- **Massimo Tezzon** (Presidente - Amministratore non esecutivo, indipendente);
- **Marina Brogi** (Amministratore non esecutivo, indipendente);
- **Andrea Mangoni** (Amministratore non esecutivo, indipendente);

in possesso di una adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria o di gestione dei rischi.

Come in precedenza anticipato, Anna Chiara Svelto – Amministratore non esecutivo e componente del Comitato – ha rassegnato le proprie dimissioni in data 18 febbraio 2014.

Si segnala, altresì, che a seguito del rinnovo del Consiglio di Amministrazione hanno – in corso di esercizio – cessato di ricoprire la carica di componenti del Comitato i Signori: Dario Trevisan (già Presidente – Amministratore non esecutivo, indipendente), Giovanni Fiori (già Amministratore non esecutivo, indipendente) e Valter Lazzari (già Amministratore non esecutivo, indipendente).

Il Consiglio ha istituito il Comitato in data 8 maggio 2013 e determinato i compiti e la relativa disciplina di funzionamento 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 allorquando 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 sentiti 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 Amministratori indipendenti;
- 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 Maggiore 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 2013, si sono tenute 9 riunioni a cui ha partecipato anche il Collegio Sindacale, della durata media di circa due ore.

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 il Comitato *pro tempore* in carica ha, tra l'altro, esaminato e valutato:

- la metodologia e l'attività di *impairment test* in relazione al progetto di bilancio 2012 e la sua rispondenza alle prescrizioni del principio contabile IAS 36 nonché alla procedura adottata in materia dalla Società;
- gli aggiornamenti del Modello Organizzativo ex D.Lgs 231/2001 in conseguenza di intervenute novità normative e all'ampliamento dei reati presupposto 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 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;
- lo stato di *compliance* rispetto al Codice di Autodisciplina;
- l'esito delle attività svolte 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 della natura e struttura dell'attuale assetto partecipativo e dei correlati accordi relativi alla conclusione dell'Operazione Straordinaria;
- l'attività istruttoria riguardante la verifica annuale della sussistenza dei requisiti di indipendenza degli Amministratori;

- i principali rischi e le tematiche fiscali di PRELIOS e delle società dalla stessa controllate e partecipate;
- l'attività di revisione del processo di *planning & control*;
- le attività inerenti la definizione e l'implementazione del nuovo sistema di *Risk Management*;
- le modifiche proposte alla “Procedura per la gestione e la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate” di mero affinamento e miglioramento, anche tenuto conto dell'esperienza applicativa maturata, non rilevando allo stato la necessità di interventi significativi e/o di struttura della stessa e confermandone, quindi, la validità di impostazione e applicazione.

Il Comitato, nel corso della sua attività, ha esaminato e valutato le relazioni:

- del Responsabile *Internal Audit* relative all'esercizio 2012, al Piano di *Audit* 2013 e il suo stato di avanzamento, nonché le relazioni periodiche sull'operato e svolgimento di attività nell'esercizio 2013;
- 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 2012 e per il primo semestre 2013;
- 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 2013.

Si segnala, inoltre, che i nuovi componenti del Comitato hanno potuto approfondire in più incontri con il Responsabile *Internal Audit* e il Dirigente Preposto circa la struttura, funzioni, compiti e attività delle rispettive funzioni.

Tale approfondimento è stato particolarmente utile nell'ambito delle richiamate specifiche iniziative finalizzate a fornire ai nuovi componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale – oltre ad una puntuale analisi dell'attività delle due rilevanti funzioni – anche un'adeguata conoscenza del settore di attività in cui opera il Gruppo, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione nel particolare contesto di mercato nonché del quadro normativo di riferimento.

*

Il Comitato *pro tempore* in carica, infine, in veste di “Comitato per le Operazione con Parti Correlate” ha esaminato e valutato le operazioni con parti correlate tra cui, in particolare, l'evoluzione dell'Operazione Straordinaria, in relazione al coinvolgimento dei soggetti finanziatori di Prelios, e quindi anche di Pirelli, e alla revisione della struttura finanziaria (e relativi termini e condizioni) del debito *corporate* della Società, che integrava i presupposti di un'operazione con parti correlate di “Maggiore Rilevanza”.

A tale ultimo proposito, il “Comitato per le Operazione con Parti Correlate” – composto unicamente da Amministratori non esecutivi e indipendenti – è stato destinatario di un flusso informativo continuativo, completo e tempestivo relativamente all'Operazione Straordinaria e alle attività, di volta in volta, poste in essere per il rafforzamento patrimoniale e finanziario della Società e il riequilibrio della struttura finanziaria.

Poiché, con riferimento a Pirelli, l'accordo di rimodulazione del finanziamento concesso dalla stessa integrava i presupposti di una operazione con parti correlate di “Maggiore Rilevanza”,

ai sensi della Procedura in materia adottata dalla Società, il “*Comitato per le Operazione 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 Operazione 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 Informativo¹⁹ pubblicato sul Sito.

Il “*Comitato per le Operazione con Parti Correlate*” ha inoltre effettuato l’analisi periodica triennale della “*Procedura per le Operazioni con Parti Correlate*” adottata dalla Società (come richiesto dalla normativa e dall’art. 17.2 della Procedura stessa), tenuto conto anche delle modifiche intervenute negli assetti proprietari ad esito della conclusione dell’Operazione Straordinaria nonché dell’efficacia della Procedura stessa.

Con l’ausilio del parere *pro veritate* rilasciato da un esperto indipendente, il Comitato ha espresso il proprio parere favorevole circa (i) l’individuazione quali ulteriori “parti correlate” della Società anche di Camfin S.p.A., Pirelli & C. S.p.A., dott. Marco Tronchetti Provera oltre a Feidos/Feidos 11 S.p.A. nonché (ii) le valutazioni e le modifiche proposte alla Procedura. La Procedura verrà monitorata restando ferma la possibilità di rivalutare e proporre in seguito eventuali ulteriori interventi di modifica e/o integrazione al ricorrere di specifiche evidenze che lo rendano necessario e/o opportuno, anche con particolare riferimento al perimetro delle “parti correlate”.

Nel 2014, fino alla Data della Relazione, si sono tenute 5 riunioni del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*.

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 2013, tale attività è stata effettuata e monitorata con particolare riguardo alla struttura finanziaria complessiva ed al livello di debito sostenibile.

Nel corso dell’Esercizio sono state inoltre avviate le attività per l’implementazione del nuovo modello di *Enterprise Risk Management* (ERM) finalizzato a:

¹⁹ 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.

- fornire al *management* uno strumento idoneo per esplicitare e valutare i fattori di rischio e opportunità insiti nelle decisioni aziendali a supporto e rafforzamento dei processi decisionali e delle capacità previsionali del Gruppo;
- mettere a disposizione degli Amministratori uno strumento organico sul quale fare affidamento per: (i) comprendere e valutare il profilo di rischio assunto nel perseguimento della strategia definita; (ii) valutare periodicamente l'adeguatezza e l'efficacia del sistema di gestione dei rischi.

Il presidio e il coordinamento del processo di *Risk Management* affidato al *Risk Officer* della Società sarà, inoltre, supportato da un "Comitato Rischi Manageriale" (presieduto dall'Amministratore Delegato e composto, oltre che dal *Risk Officer*, anche dai responsabili delle competenti funzioni aziendali) avente il compito di:

(i) supportare l'Amministratore Incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi nell'espletamento dei propri compiti di disegno, realizzazione e gestione del sistema dei rischi; (ii) promuovere un processo strutturato di identificazione e misurazione dei rischi; (iii) esaminare le informazioni sui rischi cui è esposto il Gruppo; (iv) discutere e validare le strategie di risposta al rischio in funzione dell'esposizione complessiva, assegnandone le relative responsabilità; (v) monitorare l'effettiva implementazione delle strategie di risposta e la gestione del rischio nel complesso.

Si segnala, che il Consiglio di Amministrazione, in data 9 aprile 2014, ha approvato, previa positiva valutazione del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, le attività svolte e in corso di implementazione del nuovo modello ERM.

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 le funzioni di *Internal Audit* e *Risk Management* individuando il responsabile incaricato di verificare la funzionalità e adeguatezza del sistema e il *Risk Officer*.

I Comitati e i Responsabili delle funzioni *Internal Audit* e *Risk Management* 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. Sono, altresì, previsti delineati perimetri di interazione con le società del Gruppo soggette a vigilanza (i.e. Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A.) nel rispetto della loro autonomia e indipendenza, come richiesto dalla vigente normativa.

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*”.

Al medesimo, sono stati attribuiti i compiti analiticamente descritti al punto 7.C.4. del 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 del Responsabile *Risk Management* – 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 – 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 Signor Sergio Romiti quale Responsabile della Funzione *Internal Audit*, 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* predispose 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 2013, 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 2013 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 dalla 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 2013, 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 2013 si segnala, 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*) propedeutiche 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 2013.

Nel corso dell'anno 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, poi approvato dal Consiglio di Amministrazione riunitosi il 27 marzo 2013. Nel corso dell'esercizio è stato riferito, con periodicità trimestrale, lo stato di avanzamento del piano di *audit*.

In data 21 marzo 2014, 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 l'esercizio 2014, approvato poi dal Consiglio in data 9 aprile 2014, ai sensi dell'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, 2 marzo 2012 e 28 agosto 2013. 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:

- **Massimo Tezzon**, Amministratore indipendente e Presidente del Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance*;
- **Michela Zeme**, Sindaco Effettivo;
- **Sergio Beretta**, docente universitario ed esperto in materia di controlli societari;
- **Sergio Romiti**, Responsabile della funzione *Internal Audit*.

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 due 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 (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. SOCIETA' 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 SGR²⁰, 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 4 novembre 2013, sentito il parere del Collegio Sindacale, la Dott.ssa Elena Capra (*Chief Financial Officer* della Società) Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari (in sostituzione del Dott. Angelo Cattaneo che aveva temporaneamente sostituito il Dott. Riccardo Taranto, precedente *Chief Financial Officer* della Società), 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.

Dal 24 febbraio 2014, è *Chief Financial Officer* e Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della Società il Dott. Marco Andreasi, che è subentrato alla Dott.ssa Elena Capra.

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;

²⁰ L’assemblea degli azionisti della società di gestione del risparmio ha conferito, su proposta motivata del Collegio Sindacale, a PricewaterhouseCoopers l’incarico di revisione.

- (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 7 aprile 2014, il Dott. Marco Andreasi, 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 2013 e (vii) sintesi delle eventuali criticità emerse e delle azioni adottate per il superamento delle relative problematiche.

Dalla relazione non sono emerse problematiche meritevoli di approfondimento, rilevandosi che i controlli hanno evidenziato complessivamente una corretta applicazione delle procedure amministrative/contabili. Il Presidente del Comitato ha, quindi, riferito in tal senso al Consiglio in data 9 aprile 2014.

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 nonché il Responsabile della funzione *Internal Audit* e il Responsabile della funzione *Risk Management* 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 per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* 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.²¹

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".

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 e dalla Procedura OPC stessa – è prevista una revisione almeno triennale della Procedura OPC.

Tale analisi, come in precedenza anticipato – tenuto conto anche delle modifiche intervenute negli assetti proprietari ad esito della conclusione dell'Operazione Straordinaria nonché dell'efficacia della Procedura stessa – è stata effettuata in data 4 novembre 2013 e di ciò è stato reso edotto il mercato nel comunicato stampa diffuso in pari data.

La Procedura OPC è pubblicata sul Sito alla sezione *corporate governance*.

²¹ 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.

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, 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 Consob²².

A seguito dell'entrata in vigore della Legge 12 luglio 2011 nr. 120 (che ha modificato l'art. 147 *ter* del TUF), 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.²³ Al riguardo, lo Statuto assicura il rispetto di tale principio.

Si segnala, inoltre, 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 – l'Assemblea Straordinaria degli azionisti dell'8 maggio 2013 ha approvato alcune ulteriori modifiche all'art. 22 (collegio sindacale) dello Statuto.

Segnatamente, l'Assemblea ha approvato 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

²² Ai sensi dell'art. 144-quater del Regolamento Emittenti, Consob - con delibera nr. 18775 del 29 gennaio 2014 - ha stabilito nel 4,5% la quota di partecipazione applicabile alla Società.

²³ Consob con delibera nr. 18098 dell' 8 febbraio 2012 ha emanato il relativo regolamento attuativo modificando il Regolamento Emittenti.

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.

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.

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.

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 e 2 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 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.

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.

In caso di morte, rinuncia o decadenza di un Sindaco, subentra il primo supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato.

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 dei voti, subentra in ogni caso l'ulteriore sindaco supplente tratto dalla medesima lista.

Nell'ipotesi di sostituzione del presidente del Collegio Sindacale, la presidenza è assunta dal sindaco appartenente alla medesima lista 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.

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 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 attualmente in carica è costituito da 3 Sindaci effettivi e 2 supplenti che devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa, anche regolamentare.²⁴

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.

E', 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;

²⁴ 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.

- (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 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'Assemblea degli azionisti dell'8 maggio 2013 ha nominato il Collegio Sindacale in carica, espressione della unica lista presentata dagli azionisti Camfin S.p.A., Intesa SanPaolo S.p.A. e Massimo Moratti, già aderenti al Patto Prelios, che ha ottenuto più del 99% dei voti degli aventi diritto al voto del capitale rappresentato in Assemblea.

I proponenti la lista hanno messo a disposizione i profili dei candidati consentendo la preventiva conoscenza delle loro caratteristiche personali e professionali nonché, per taluni, del possesso dei requisiti per poter essere qualificati indipendenti.

La lista è disponibile sul Sito sezione *Corporate Governance*.

Il mandato del Collegio Sindacale scadrà con all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015.

Tutti i componenti del Collegio Sindacale in carica sono stati nominati per la prima volta dalla citata Assemblea ad eccezione del Presidente Signor Enrico Laghi nominato per la prima volta in data 19 aprile 2010. I relativi *curricula* sono pubblicati sul Sito alla sezione *Corporate Governance*.

La composizione attuale è indicata nella Tabella 2 in appendice alla Relazione.

Nel corso del 2013, si sono tenute nr. 11 riunioni del Collegio Sindacale con una durata media di circa due ore.

La partecipazione dei Sindaci alle riunioni del Collegio nel corso del 2013 è stata complessivamente pari al 94% e, per quanto riguarda le riunioni del Consiglio di Amministrazione, è stata del 97% per tutti i componenti del Collegio.

Il Collegio Sindacale ha riferito all'Assemblea degli Azionisti dell'8 maggio 2013 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 31 dicembre 2012 approvata dall'Assemblea degli Azionisti dell'8 maggio 2013 convocata anche ai sensi dell'art. 2446 del c.c..

Nel corso del 2013, 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, 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. 8067632²⁵ 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 14 marzo 2014.

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 2013, 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 il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, con la Funzione di *Internal Audit* e con la Funzione *Risk Management*.

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*.

15. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI

²⁵ 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"

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. Con decorrenza da marzo 2014, l'attività di *Investor Relations* della Società è stata affidata alla Dott.ssa Francesca Cocco, di Lerxi S.r.l. società che presta professionalmente l'attività di Investor Relations in favore di terzi.

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.

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.

E' 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.

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.

L'avviso di convocazione indica – oltre al giorno, ora e luogo dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare – anche le descrizioni delle procedure che gli aventi diritto devono rispettare per poter partecipare ed esercitare il diritto di voto nonché, di regola, informazioni in merito: (i) alla disponibilità della documentazione nei termini previsti dalla disciplina applicabile; (ii) al diritto di porre domande prima dell'Assemblea; (iii) ai termini e modalità per esercitare il diritto di integrare l'ordine del giorno e di presentare nuove proposte di delibera; (iv) alla legittimazione all'intervento in Assemblea e all'esercizio del diritto di voto per delega anche per il tramite, eventualmente, del "Rappresentante Designato", soggetto al

quale, secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dallo Statuto, i Soci possono conferire apposita delega.

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 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.

Il Regolamento Assembleare è pubblicato sul Sito sezione *Corporate Governance*.

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.

*

Assemblea dell'esercizio 2013

Nel corso del 2013, si è tenuta, in unica convocazione in data 8 maggio, una Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti, alla quale ha partecipato la maggioranza degli Amministratori in carica e l'intero Collegio Sindacale.

In sede Ordinaria, l'Assemblea ha approvato: (i) il bilancio al 31 dicembre 2012; (ii) la nomina del Consiglio di Amministrazione; (iii) la nomina del Collegio Sindacale.

In conformità alla normativa vigente, è stata sottoposta a consultazione la Politica della Società in materia di emunerazione, i cui elementi qualificanti sono evidenziati nella Relazione sulla Remunerazione – redatta ai sensi della normativa, di legge e regolamentare vigente – nella quale sono altresì indicate le modalità di esercizio delle funzioni svolte dal Comitato per la Remunerazione. Al riguardo, l'Assemblea ha deliberato in senso favorevole

sulla Politica della Società in materia di remunerazione nonché sulle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale Politica.

In sede Straordinaria, l'Assemblea ha approvato:

- (i) la riduzione del capitale sociale per perdite ai sensi dell'art. 2446 cod. civ.;
- (ii) 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;
- (iii) l'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;
- (iv) 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 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;
- (v) 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 (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;
- (vi) le conseguenti modifiche degli articoli 5 e 6 e introduzione di un nuovo articolo 6-bis nello Statuto Sociale

Si segnala che sul Sito sezione *Corporate Governance* è, tra l'altro, disponibile per ciascuna Assemblea: (i) l'avviso di convocazione; (ii) documenti, relazioni e proposte di deliberazione poste all'esame dell'Assemblea; (iii) verbale dell'Assemblea; (iv) rendiconto sintetico delle votazioni; (v) comunicato stampa diffuso dalla Società in merito allo svolgimento dell'Assemblea.

17. ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), TUF)

Alla Data della Relazione, 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 Tradeway 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 rischio, 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.

E’ 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.

E’ 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, I RISCHI E LA CORPORATE GOVERNANCE		COMITATO REMUNERAZIONE	
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	Bruno Giorgio Luca	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M		X			100					
Vice Presidente	Caputi Massimo	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M	X				100					
Amministratore Delegato	Iasi Sergio	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M	X				100					
Amministratore	Brogi Marina	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M		X	X	X	88		X	100		
Amministratore	Bugno Claudia	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M		X	X	X	83					
Amministratore	Chiappetta Francesco Umile	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M		X			100					
Amministratore	Cipriotti Rosa	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M		X	X	X	83				X	100
Amministratore	Croce Carlo Emilio	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M		X	X	X	63				X	50
Amministratore	Diaz Della Vittoria Moroello Diaz	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M		X			83					
Amministratore	Mangoni Andrea	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M		X	X	X	100		X	75		
Amministratore	Mereghetti Davide	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M		X			67				X	100
Amministratore	Patera Alessandra	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M		X			100					
Amministratore	Svelto Anna Chiara	08/05/13	18/02/2014	M		X			100		X	100		
Amministratore	Tezzon Massimo	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M		X	X	X	100		X	100		
Amministratore	Vender Giovanni Jody	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M		X	X	X	88				X	100
AMMINISTRATORI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO														
Presidente	Tronchetti Provera Marco	21/04/11	08/05/13	M		X			100					
Vice Presidente	Parazzini Enrico	21/04/11	08/05/13	M	X				100					

Amministratore	Angiolini Giuseppe	21/04/11	08/05/13	M		X	X	X	50					
Amministratore	Fiori Giovanni	21/04/11	08/05/13	M		X	X	X	100		X	75		
Amministratore	Franzan Jacopo	21/04/11	08/05/13	M		X			100					
Amministratore	Lazzari Valter	21/04/11	08/05/13	M		X	X	X	100		X	50		
Amministratore	Nodari Amedeo	21/04/11	08/05/13	M		X			100					
Amministratore	Trevisan Dario	21/04/11	08/05/13	M		X	X	X	100		X	100		
Amministratore	Valerio Giorgio	21/04/11	08/05/13	M		X	X	X	100				X	100
Quorum richiesto per la presentazione delle liste in occasione dell'ultima nomina: 2%														
Numero riunioni svolte nell'Esercizio:						Consiglio di Amministrazione: 8			Comitato Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance: 9			Comitato per la Remunerazione: 2		

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. E' 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.

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	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M	X	90	10
Sindaco effettivo	de Ruvo Marco	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M	X	100	42
Sindaco effettivo	Zeme Michela	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M	X	80	20
Sindaco supplente	Guarna Marco Aurelio	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M	X	n/a	33
Sindaco supplente	Minutillo Flavia Daunia	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M	X	n/a	12
SINDACI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO							
Sindaco effettivo	Bracchetti Roberto	21/04/11	08/05/13	M	X	100	
Sindaco effettivo	Fornabaio Lelio	21/04/11	08/05/13	M	X	100	
Sindaco supplente	Ghiringhelli Franco	21/04/11	08/05/13	M	X	n/a	
Sindaco supplente	Giudici Paola	21/04/11	08/05/13	M	X	n/a	
Quorum richiesto per la presentazione delle liste in occasione dell'ultima nomina: 1,5%							
Numero riunioni svolte nell'Esercizio: 11							

NOTE

* 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 Collegio Sindacale (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
Giorgio Luca Bruno	Presidente	8 maggio 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Camfin S.p.A., Amministratore Delegato • Lauro Sessantuno S.p.A., Amministratore Delegato
Massimo Caputi	Vice Presidente	8 maggio 2013	//
Sergio Iasi	Amministratore Delegato	8 maggio 2013	//
Marina Brogi	Amministratore	8 maggio 2013	<ul style="list-style-type: none"> • A2A, Consigliere di Sorveglianza • UBI Banca, Consigliere di Sorveglianza • Salini Impregilo, Consigliere di Sorveglianza
Claudia Bugno	Amministratore	8 maggio 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Banca Popolare dell'Etruria, Amministratore
Francesco Chiappetta	Amministratore	8 maggio 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Camfin S.p.A., Amministratore • Lauro Sessantuno S.p.A., Amministratore • Istituto Europeo di Oncologia S.r.l., Amministratore
Carlo Emilio Croce	Amministratore	8 maggio 2013	//
Rosa Cipriotti	Amministratore	8 maggio 2013	//
Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini	Amministratore	8 maggio 2013	//
Andrea Mangoni	Amministratore	8 maggio 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Sorgenia S.p.A., Presidente e Amministratore Delegato • Fincantieri S.p.A., Amministratore • Telecom Argentina SA, Consigliere • Amber Capital SGR, Amministratore
Davide Mereghetti	Amministratore	8 maggio 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Camfin S.p.A., Amministratore • F21 SGR S.p.A., Amministratore
Alessandra Patera	Amministratore	8 maggio 2013	//
Massimo Tezzon	Amministratore	8 maggio 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Banca Popolare dell'Etruria, Presidente del Collegio sindacale
Giovanni Jody Vender	Amministratore	8 maggio 2013	//
Anna Chiara Svelto(*)	Amministratore	8 maggio 2013	//

(*) L'Amministratore Signora Anna Chiara Svelto ha rassegnato le dimissioni dalla carica di amministratore e componente il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance in data 18 febbraio 2014.

E. PROPOSTE DELIBERAZIONI

Punto 1)**Bilancio al 31 dicembre 2013. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Signori Azionisti,

l'esercizio al 31 dicembre 2013 chiude con una perdita di gruppo di Euro migliaia 332.838 a livello consolidato e di Euro 299.772.019 a livello di bilancio d'esercizio.

Considerata l'entità della perdita, il Consiglio di Amministrazione, in data 9 aprile 2014, ha accertato il verificarsi di uno degli eventi previsti dall'articolo 8 del Regolamento del prestito obbligazionario a conversione obbligatoria denominato "Prestito Convertendo Prelios 2013-2019" (il "**Regolamento del Convertendo**"), quale presupposto per l'attivazione del meccanismo di rimborso anticipato obbligatorio mediante conversione automatica, e la Società ha dato, conseguentemente, esecuzione alle relative azioni.

In proposito, si rammenta che, in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 10 giugno 2013 - che ha esercitato la facoltà conferita dall'Assemblea Straordinaria degli azionisti dell'8 maggio 2013 ai sensi dell'art. 2420-ter, comma 2, codice civile - e a seguito dei risultati dell'aumento di capitale in opzione conclusosi nel mese di agosto 2014, erano state emesse, in data 26 agosto 2013, n. 233.534 obbligazioni a conversione obbligatoria (le "**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, codice civile, per un ammontare pari a nominali Euro 233.534.000,00, con conseguente aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione, in via scindibile, per massimi Euro 258.401.789,44, da attuarsi mediante emissione di massime n. 434.069.863 azioni ordinarie e massime n. 125.446.190 azioni di categoria B, azioni prive del valore nominale, godimento regolare, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione alla data di emissione. Per ulteriori elementi di dettaglio, si fa espresso rinvio al Regolamento del Convertendo ed allo Statuto Sociale disponibili sul sito internet della Società www.prelios.com sezione *corporate governance*.

Con il rimborso anticipato obbligatorio del "Prestito Convertendo Prelios 2013-2019" e la correlata conversione delle Obbligazioni Convertende, è stata, quindi, data contestuale esecuzione all'aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione mediante emissione – tenuto conto dei meccanismi di conversione previsti dal Regolamento del Convertendo – di numero 229.757.292 azioni ordinarie e numero 93.390.705 azioni di categoria B, per un controvalore complessivo pari a Euro 236.544.333,80.

In data 14 aprile 2014, l'attestazione dell'avvenuta esecuzione all'aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione, unitamente allo Statuto Sociale aggiornato, è stata depositata e iscritta, ai sensi dell'art. 2444 del codice civile, presso il registro delle imprese di Milano.

Pertanto l'attuale capitale sociale, sottoscritto e versato, di Prelios è pari a Euro 426.441.257,20 suddiviso in numero 506.953.179 azioni ordinarie e in numero 210.988.201 azioni di categoria B.

Tenuto conto dell'ammontare del capitale sociale, come da ultimo attestato, il risultato d'esercizio fa emergere una perdita superiore al terzo del capitale sociale e configura, pertanto, la fattispecie prevista dall'art. 2446 del codice civile. Al riguardo, si fa rinvio per ogni dettaglio alla Relazione illustrativa degli Amministratori relativa ai "*Provvedimenti ai sensi dell'articolo 2446 del codice civile. Deliberazioni inerenti e conseguenti*", il cui argomento è oggetto del successivo punto 2 all'ordine del giorno dell'Assemblea, che viene resa disponibile nei termini e secondo le modalità previste dalla normativa, di legge e regolamentare, vigente.

Si allega alla presente proposta, lo schema di Stato Patrimoniale Rideterminato, che tiene conto della menzionata conversione in Patrimonio Netto della Società del “Prestito Convertendo Prelios 2013-2019”.

Vi proponiamo, quindi, di deliberare l’approvazione del Bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2013 e la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione, rinviando al successivo argomento all’ordine del giorno l’assunzione degli opportuni provvedimenti in relazione alla perdita complessiva.

*

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 al 31 dicembre 2013 che chiude con una perdita di Euro 299.772.019;
- preso atto dello schema di Stato Patrimoniale Rideterminato che tiene conto della menzionata conversione in Patrimonio Netto della Società del “Prestito Convertendo Prelios 2013-2019”,

DELIBERA

- 1) di approvare:
 - a) la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione;
 - b) il bilancio dell’esercizio 1 gennaio – 31 dicembre 2013, 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 299.772.019, così come presentati dal Consiglio di Amministrazione nel loro complesso, nelle singole appostazioni, con gli stanziamenti proposti;
- 2) di rinviare al successivo argomento all’ordine del giorno dell’Assemblea l’assunzione degli opportuni provvedimenti ai sensi dell’art. 2446 del codice civile.”

Prelios S.p.A.
Schema di Stato Patrimoniale Rideterminato
(valori in euro)

ATTIVITA'	31.12.2013	RIDETERMINATO AL 31.12.2013	RIDETERMINATO AL 08.04.2014 *
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobilizzazioni materiali	689.959	689.959	689.959
Immobilizzazioni immateriali	450.781	450.781	450.781
Partecipazioni in imprese controllate	91.250.811	91.250.811	91.250.811
Partecipazioni in imprese collegate e <i>joint venture</i>	43.415.315	43.415.315	43.415.315
Altre attività finanziarie	12.256.503	12.256.503	12.256.503
Attività per imposte differite	3.389.424	3.389.424	3.389.424
Altri crediti	183.669.403	183.669.403	183.669.403
- <i>di cui verso parti correlate</i>	183.669.403	183.669.403	183.669.403
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	335.122.196	335.122.196	335.122.196
ATTIVITA' CORRENTI			
Crediti commerciali	17.593.488	17.593.488	17.593.488
- <i>di cui verso parti correlate</i>	16.250.824	16.250.824	16.250.824
Altri crediti	49.602.403	49.602.403	49.602.403
- <i>di cui verso parti correlate</i>	39.556.161	39.556.161	39.556.161
Disponibilità liquide	69.007.906	69.007.906	69.007.906
Crediti tributari	2.377.404	2.377.404	2.377.404
- <i>di cui verso parti correlate</i>	489.466	489.466	489.466
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	138.581.201	138.581.201	138.581.201
ATTIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	26.049.597	26.049.597	26.049.597
- <i>di cui verso parti correlate</i>	18.800.000	18.800.000	18.800.000
TOTALE ATTIVITA'	499.752.994	499.752.994	499.752.994
PATRIMONIO NETTO	31.12.2013	RIDETERMINATO AL 31.12.2013	RIDETERMINATO AL 08.04.2014 *
PATRIMONIO NETTO			
Capitale sociale	189.887.983	425.789.758	426.432.317
Altre riserve	(3.103.133)	(3.103.133)	(3.103.133)
Utili a nuovo	-	-	-
Risultato dell'esercizio	(299.772.019)	(299.772.019)	(300.414.578)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	(112.987.169)	122.914.606	122.914.606
PASSIVITA'	31.12.2013	RIDETERMINATO AL 31.12.2013	RIDETERMINATO AL 08.04.2014 *
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche e altri finanziatori	460.603.210	224.701.435	224.701.435
- <i>di cui verso parti correlate</i>	149.876.327	-	-
Altri debiti	912.092	912.092	912.092
Fondo rischi e oneri futuri	31.483.868	31.483.868	31.483.868
Fondi del personale	618.530	618.530	618.530
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	493.617.700	257.715.925	257.715.925
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche e altri finanziatori	62.945.842	62.945.842	62.945.842
- <i>di cui verso parti correlate</i>	62.835.842	62.835.842	62.835.842
Debiti commerciali	20.021.726	20.021.726	20.021.726
- <i>di cui verso parti correlate</i>	4.202.293	4.202.293	4.202.293
Altri debiti	28.447.376	28.447.376	28.447.376
- <i>di cui verso parti correlate</i>	13.351.783	13.351.783	13.351.783
Fondo rischi e oneri futuri	4.628.927	4.628.927	4.628.927
Debiti tributari	3.078.592	3.078.592	3.078.592
- <i>di cui verso parti correlate</i>	2.126.634	2.126.634	2.126.634
Strumenti finanziari derivati	-	-	-
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	119.122.463	119.122.463	119.122.463
TOTALE PASSIVITA'	612.740.163	376.838.388	376.838.388
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	499.752.994	499.752.994	499.752.994

* Bilancio al 31 dicembre 2013 Rideterminato, tenuto conto dei conteggi e degli effetti della conversione del prestito obbligazionario convertendo calcolati alla data del 08 aprile 2014.



Prelios S.p.A.

Viale Piero e Alberto Pirelli, 27

20126 Milano

Capitale Sociale € 426.441.257,20

Registro delle Imprese di Milano

C.F. e P.IVA 02473170153

R.E.A. di Milano n° 589396

WWW.PRELIOS.COM