



## COMUNICATO STAMPA

### PRELIOS: APPROVATI DAL CDA I DATI AL 31 MARZO 2012

- RICAVI DELLA PIATTAFORMA DI GESTIONE A 30,9 €/MLN (41,9 €/MLN AL 31 MARZO 2011)
- RISULTATO OPERATIVO GESTIONALE<sup>1</sup> A 2,7 MLN/€ (19,5 €/MLN A MARZO 2011, POSITIVAMENTE INFLUENZATO DA ALCUNE OPERAZIONI DI RILEVANTI DIMENSIONI<sup>2</sup>)
  - EBIT DELLA PIATTAFORMA DI GESTIONE<sup>3</sup> A 4,6 €/MLN (6,1 €/MLN A MARZO 2011)
- EBIT DELLA SOLA PIATTAFORMA DI GESTIONE DOMESTICA<sup>4</sup> A 2,0 €/MLN (4,7 €/MLN A MARZO 2011)
  - RISULTATO NETTO NEGATIVO PER 23,7 €/MLN (POSITIVO PER 10 €/MLN A MARZO 2011), SU CUI PESANO ONERI FINANZIARI E SVALUTAZIONI IMMOBILIARI SUPERIORI ALL'ANNO PRECEDENTE
  - POSIZIONE FINANZIARIA NETTA NEGATIVA PER 494,8 €/MLN (488 €/MLN A DICEMBRE 2011)

Milano, 08 maggio 2012 – Il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. riunitosi oggi ha esaminato e approvato il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2012.

#### ***Andamento della gestione del Gruppo nel primo trimestre 2012***

**Il primo trimestre è stato condizionato da un quadro congiunturale che si è confermato negativo in Italia e, in particolare, dalla perdurante debolezza del mercato immobiliare che ha causato un sensibile rallentamento nel numero e nelle dimensioni delle transazioni, oltre a una dilatazione dei tempi medi di vendita, con un inevitabile impatto sul valore degli asset. La recente evoluzione della domanda, conseguente anche alla difficoltà di accesso al credito, non consente al momento di prospettare una significativa inversione di tendenza nel breve termine.**

In tale scenario, il Gruppo ha registrato **ricavi consolidati** pari a 32,9 milioni di euro rispetto a 46,4 milioni del primo trimestre 2011. In particolare, i **ricavi della piattaforma di gestione** nel primo trimestre 2012 sono pari a 30,9 milioni di euro rispetto ai 41,9 milioni di euro a marzo 2011. Tale contrazione è riferibile principalmente al rallentamento del fatturato dei servizi di *Agency*, strettamente connessi all'andamento del mercato immobiliare.

**Il risultato operativo gestionale** è positivo per 2,7 milioni di euro, a fronte dei 19,5 milioni di euro del primo trimestre 2011, che era positivamente influenzato da operazioni di rilevanti dimensioni, in primo luogo la vendita dello storico immobile de La Rinascente di Piazza Duomo a Milano. In particolare:

- Le **attività della piattaforma di gestione** raggiungono un risultato positivo per 4,6 milioni di euro, rispetto ai 6,1 milioni del primo trimestre 2011.

<sup>1</sup> Valore composto dal risultato operativo a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni e il valore dei proventi da finanziamento soci, rettificati degli oneri di ristrutturazione e delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari.

<sup>2</sup> Tra cui la vendita dell'immobile locato a La Rinascente di Piazza Duomo a Milano

<sup>3</sup> Per risultato della piattaforma di gestione si intende quanto generato dalla Società attraverso le attività di fund & asset management, di servizi immobiliari specialistici (property & project management e agency), di servizi connessi alla gestione dei NPL (credit servicing), nonché spese generali e amministrative (G&A).

<sup>4</sup> Include le piattaforme di servizi relative a Italia Real Estate ed NPL, oltre ai costi di G&A.

- Le **attività di investimento**<sup>5</sup> risultano negative per 1,9 milioni di euro, mentre al 31 marzo 2011 erano positive per 13,4 milioni, dato quest'ultimo che includeva i contributi positivi delle operazioni di valorizzazione immobiliare già citate.

Il **risultato operativo della piattaforma di gestione domestica** è positivo per 2 milioni di euro rispetto ai 4,7 milioni di euro al 31 marzo 2011.

Il **risultato netto di competenza** è negativo per 23,7 milioni di euro, a fronte di un risultato consuntivato al 31 marzo 2011 positivo per 10 milioni di euro. Sul risultato netto pesano svalutazioni di partecipazioni e investimenti immobiliari per 8,4 milioni di euro (nel primo trimestre 2011 non vi era stata alcuna svalutazione), conseguenti all'aggravarsi delle condizioni economiche in Italia a cui le operazioni immobiliari possono essere perfezionate nel breve e medio termine, e che ha portato i valutatori indipendenti a un atteggiamento molto più prudentiale.

Le **vendite di immobili** nel corso del primo trimestre 2012 sono state pari a circa 64,6 milioni di euro (228,4 milioni di euro a marzo 2011, al netto della già citata vendita dell'immobile de La Rinascente). La Società ha realizzato le proprie transazioni immobiliari consuntivando nel trimestre un margine medio sulle vendite di circa il 5,5% rispetto al *book value* (6,5% nello stesso periodo del 2011). In particolare, in **Italia** sono state realizzate vendite per 36,5 milioni di euro (551,5 milioni<sup>6</sup> al 31 marzo 2011), in **Germania** per 27,7 milioni di euro (147,8 milioni di euro nel primo trimestre 2011); in **Polonia**, infine, le vendite sono state di 0,4 milioni di euro, in diminuzione rispetto a 1,1 milioni di euro di marzo 2011.

Il **patrimonio netto consolidato** ammonta a 304 milioni di euro (326,2 milioni al 31 dicembre 2011), mentre il **patrimonio netto di competenza** è di 295,4 milioni di euro (318,8 milioni a fine 2011). La variazione è principalmente attribuibile al risultato di periodo (-23,7 milioni di euro).

La **posizione finanziaria netta**<sup>7</sup> è passiva per 494,8 milioni di euro in lieve aumento rispetto ai 488 milioni di euro al 31 dicembre 2011. Il **gearing**<sup>8</sup> è pari a 1,63 (era 1,50 a dicembre 2011).

### **Andamento economico delle Divisioni di business al 31 marzo 2012<sup>9</sup>**

#### **ITALIA REAL ESTATE**

Il **risultato operativo gestionale** è positivo per 1,8 milioni di euro, rispetto al valore di 16,7 milioni di euro al 31 marzo 2011. Il risultato è composto per 5,1 milioni di proventi della piattaforma di gestione (9,1 milioni di euro nello scorso esercizio) e dalle attività di investimento, negative per 3,3 milioni di euro (7,6 milioni di euro a marzo 2011).

In particolare, per quanto riguarda le *performance* dei singoli servizi della piattaforma di gestione domestica, il **Fund & Asset Management** ha consuntivato ricavi pari a 5,9 milioni di euro (8,0 a marzo 2011), con un risultato operativo gestionale di 2,4 milioni di euro (4,8 al 31 marzo 2011); il **Property & Project** ha raggiunto ricavi per 4,2 milioni di euro nel primo trimestre 2012 (6,7 nel medesimo periodo del 2011), mentre il risultato operativo gestionale è pari a 3,8 milioni di euro (2,9 a marzo 2011), avendo beneficiato dei proventi per la chiusura di una commessa relativa ad

<sup>5</sup> Per attività di investimento si intende quanto generato da Prelios attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono immobili e Non Performing Loans.

<sup>6</sup> Inclusivo di 472 milioni di euro riferiti alla vendita dell'immobile de La Rinascente di Piazza Duomo a Milano.

<sup>7</sup> Esclusi i crediti per finanziamenti soci.

<sup>8</sup> Esprime il rapporto tra la posizione finanziaria netta, esclusi i crediti per finanziamenti soci, ed il patrimonio netto.

<sup>9</sup> Si ricorda che i risultati indicati in questo paragrafo sono riferibili sia al risultato delle attività di servizi che delle attività di investimento e inclusivi dei proventi da finanziamento soci, mentre non includono le spese generali e amministrative (G&A/holding).

anni precedenti; l'**Agency**, infine, ha registrato ricavi per 2,6 milioni di euro (8,9 a marzo 2011) con un risultato operativo gestionale negativo per 1,1 milioni di euro (1,5 milioni al 31 marzo 2011).

## **GERMANIA REAL ESTATE**

Il **risultato operativo gestionale** è positivo per 3,4 milioni di euro rispetto ai 6,8 milioni al 31 marzo 2011. Tale risultato è composto per 2,5 milioni da proventi della piattaforma di gestione (in lieve aumento rispetto ai 2,2 milioni dello stesso periodo del 2011) e per 0,9 milioni dal risultato dell'attività di investimento (4,6 milioni a marzo 2011, risultato che includeva tra l'altro un effetto positivo di 1,7 milioni di euro riconducibile al contributo della gestione operativa dell'iniziativa Highstreet).

## **POLONIA REAL ESTATE**

Il **risultato operativo gestionale** riporta un valore positivo di 0,4 milioni di euro, a fronte di un valore negativo di 1,5 milioni nel primo trimestre 2011, grazie a una sensibile riduzione dei costi della piattaforma di gestione. Tale risultato è composto per 0,1 milioni dal risultato della piattaforma di gestione (-0,7 milioni a marzo 2011) e per 0,3 milioni dal risultato dell'attività di investimento (-0,8 milioni al 31 marzo 2011).

## **NON PERFORMING LOAN**

Gli **incassi** di crediti non performing sono stati pari a 41 milioni di euro rispetto ai 44,5 milioni di euro del medesimo periodo del 2011. Da segnalare invece la ripresa dei ricavi della piattaforma di gestione che crescono del 30% passando a 3,5 milioni di euro da 2,7 milioni al 31 marzo 2011. Tale incremento è principalmente dovuto a una revisione della struttura delle *fee* con i principali investitori dei portafogli gestiti, per renderla più coerente agli standard di mercato.

Il **risultato operativo gestionale** è negativo per 0,1 milioni di euro rispetto ad un valore positivo per 0,6 milioni di euro dello stesso periodo del 2011. Tale valore è composto per -0,3 milioni dalla piattaforma di gestione (in netto miglioramento rispetto ai -1,4 milioni di euro del primo trimestre 2011 grazie alla politica di efficientamento strutturale) e per 0,2 milioni dall'attività di investimento (2,0 milioni nel trimestre di riferimento del 2011). Il peggioramento del risultato dell'attività di investimento è imputabile in particolare a un minor rendimento dei portafogli crediti a fronte della rivisitazione della quasi totalità dei *business plan*.

### ***Eventi successivi***

Come già comunicato al mercato lo scorso 26 aprile, il Gruppo ha in corso trattative, nell'ambito di un processo competitivo, per la possibile cessione della piattaforma di servizi tedesca. Tale processo vede coinvolto anche un importante Gruppo multinazionale, che ha inoltre manifestato un interesse per l'acquisto di partecipazioni in alcune società di servizi italiane e per una quota di minoranza di Prelios SGR. Sono attualmente in corso le trattative e in questa fase non sono ancora stati definiti termini e condizioni dell'eventuale accordo.

### ***Evoluzione della gestione***

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

In tale contesto, la Società conferma la strategia e gli indirizzi generali previsti nel Trend 2012-2014, comunicati al mercato lo scorso novembre, ovvero:

- riposizionamento in “*pure management company*” con focus sul mercato domestico;
- centralità della generazione di cassa attraverso la valorizzazione degli investimenti e la riduzione dei costi.

La Società proseguirà pertanto, nell'attuazione dei programmi e delle azioni definiti nel Trend 2012-2014 orientati al raggiungimento dei *targets* già comunicati al mercato, pur rilevando che l'efficace conseguimento degli obiettivi prefissati potrebbe essere condizionato dal perdurare di una situazione di forte debolezza del mercato immobiliare.

§

I risultati al 31 marzo 2012 saranno illustrati oggi, 8 maggio alle ore 15:00, nel corso di una *conference call* con il top management di Prelios. I giornalisti potranno seguire telefonicamente lo svolgimento della presentazione, senza la facoltà di effettuare domande, collegandosi al numero +39.02.805.88.27. Sarà possibile consultare le slide della presentazione all'interno della sezione Investor Relations del sito [www.prelios.com](http://www.prelios.com).

§

Il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2012 verrà messo a disposizione dei richiedenti entro il 15 maggio 2012 presso la sede legale della Società in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli 25 e presso Borsa Italiana S.p.A.. La medesima documentazione sarà resa altresì disponibile sul sito internet della Società [www.prelios.com](http://www.prelios.com).

\*\*\*

*Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Prelios S.p.A. Dott. Riccardo Taranto, attesta – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del Testo Unico della Finanza (D. Lgs. 58/1998) – che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili della Società.*

Nel presente comunicato stampa, sono inseriti i seguenti principali indicatori alternativi di performance al fine di consentire una migliore valutazione sull'andamento della gestione del Gruppo Prelios: (i) risultato operativo gestionale che viene determinato dal risultato operativo a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni, e il valore dei proventi da finanziamento soci rettificati degli oneri di ristrutturazione e delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari; (ii) risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali che viene determinato come il precedente comprendendo anche gli oneri finanziari; (iii) posizione finanziaria netta, rappresentata dal debito finanziario lordo ridotto della cassa e delle altre disponibilità liquide equivalenti, nonché degli altri crediti finanziari. I sopra menzionati indicatori alternativi di performance non sono stati oggetto di verifica da parte della società di revisione.

*I prospetti allegati, in ottemperanza alla Comunicazione Consob n. 6064291 del 28 luglio 2006, non sono stati oggetto di verifica da parte della società di revisione Ernst & Young S.p.A.*

\*\*\*

**Per ulteriori informazioni:**

Ufficio Stampa Prelios Tel. +39/02/6281.33549  
Investor Relations Prelios Tel. +39/02/6281.4057  
[www.prelios.com](http://www.prelios.com)

1) GRUPPO PRELIOS - Conto economico consolidato riclassificato

(milioni di euro)	MARZO 2012	MARZO 2011
Ricavi consolidati:	32,9	46,4
<i>di cui servizi</i>	30,9	41,9
<i>di cui altri</i>	2,0	4,5
Piattaforma di gestione : risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	4,0	5,6
Piattaforma di gestione : risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	0,6	0,5
<b>Totale piattaforma di gestione : Risultato operativo gestionale</b>	<b>4,6</b>	<b>6,1</b>
Attività di investimento : risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(2,1)	(4,5)
Attività di investimento : risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(3,2)	11,1
Attività di investimento : proventi da finanziamento soci (1)	3,4	6,8
<b>Totale attività di investimento: Risultato operativo gestionale</b>	<b>(1,9)</b>	<b>13,4</b>
<b>Risultato operativo gestionale</b>	<b>2,7</b>	<b>19,5</b>
Oneri finanziari	(12,7)	(6,2)
<b>Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali</b>	<b>(10,0)</b>	<b>13,3</b>
Oneri di ristrutturazione	(0,4)	(0,4)
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(8,4)	0,0
<b>Risultato al lordo degli oneri fiscali</b>	<b>(18,8)</b>	<b>12,9</b>
Oneri fiscali	(4,3)	(3,2)
<b>Risultato netto</b>	<b>(23,1)</b>	<b>9,7</b>
Interessenze di terzi	0,6	(0,3)
<b>Risultato netto di competenza</b>	<b>(23,7)</b>	<b>10,0</b>

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

2) GRUPPO PRELIOS - Stato Patrimoniale Consolidato Riclassificato

(milioni di euro)	MARZO 2012	DICEMBRE 2011
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>803,9</b>	<b>820,4</b>
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da	639,2	651,6
di cui goodwill	148,1	148,1
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>71,4</b>	<b>70,4</b>
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>875,3</b>	<b>890,8</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>304,0</b>	<b>326,2</b>
di cui Patrimonio netto di competenza	295,4	318,8
<b>Fondi</b>	<b>76,5</b>	<b>76,6</b>
<b>PFN</b>	<b>494,8</b>	<b>488,0</b>
<b>Totale a copertura Capitale Netto Investito</b>	<b>875,3</b>	<b>890,8</b>
<b>Gearing</b>	<b>1,63</b>	<b>1,50</b>

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni (317,8 milioni di euro), crediti da finanziamento soci (313,3 milioni di euro) gli investimenti in fondi immobiliari (14,8 milioni di euro inclusi nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale consolidato) e le *junior notes* (0,2 milioni di euro incluse nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale). I valori di marzo 2012 e dicembre 2011 includono fondi rischi su partecipazioni rispettivamente per 6,9 milioni di euro e 7,1 milioni di euro.

3) GRUPPO PRELIOS - Cash flow netto consolidato

(milioni di euro)	Marzo 2012	Marzo 2011
<b>Posizione Finanziaria Netta Inizio Periodo (A)</b>	<b>488,0</b>	<b>424,0</b>
<b>Risultato operativo al netto degli oneri di ristrutturazione e rivalutazioni\ svalutazioni immobiliari</b>	<b>2,0</b>	<b>1,1</b>
Ammortamenti	0,6	0,8
Variazione di partecipazioni e crediti da finanziamento soci	1,1	(32,3)
Variazione altre immobilizzazioni	0,0	(0,5)
Variazione CCN, fondi e altro	6,2	(0,7)
<b>Variazione di attività operative</b>	<b>9,9</b>	<b>(31,6)</b>
Altre variazioni	(4,0)	(4,3)
Oneri/proventi finanziari e fiscali	(13,3)	0,4
<b>Variazione prima dei dividendi</b>	<b>(7,4)</b>	<b>(35,5)</b>
Aumento di Capitale \ (Dividendi)*	0,6	
<b>Variazione totale (B)</b>	<b>(6,8)</b>	<b>(35,5)</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta Fine Periodo (A-B)</b>	<b>494,8</b>	<b>459,5</b>

\* quota terze parti aumento di capitale Prelios Credit Servicing

4) GRUPPO PRELIOS - Conto economico consolidato

(importi in migliaia di euro)

	01.01.2012- 31.03.2012	01.01.2011- 31.03.2011
Ricavi per vendite e prestazioni	32.914	46.397
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	36	220
Altri proventi	6.533	2.792
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI</b>	<b>39.483</b>	<b>49.409</b>
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(818)	(3.168)
Costi del personale	(17.492)	(19.169)
Ammortamenti e svalutazioni	(577)	(788)
Altri costi	(18.206)	(25.526)
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>(37.093)</b>	<b>(48.651)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>2.390</b>	<b>758</b>
Risultato da partecipazioni di cui:	(11.827)	11.551
- quota di risultato di società collegate e joint venture	(14.018)	10.689
- dividendi	1.027	1.016
- utili su partecipazioni	1.873	-
- perdite su partecipazioni	(709)	(154)
Proventi finanziari	4.852	7.137
Oneri finanziari	(14.195)	(6.520)
<b>RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>(18.780)</b>	<b>12.926</b>
Imposte	(4.259)	(3.258)
<b>RISULTATO DEL PERIODO</b>	<b>(23.039)</b>	<b>9.668</b>
di cui attribuibile a interessenze di minoranza	621	(347)
<b>RISULTATO DEL PERIODO DEL GRUPPO</b>	<b>(23.660)</b>	<b>10.015</b>



5) GRUPPO PRELIOS - Stato patrimoniale consolidato

(importi in migliaia di euro)

<b>ATTIVITA'</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		
Immobilizzazioni materiali	4.563	4.804
Immobilizzazioni immateriali	157.128	157.411
Partecipazioni	315.132	327.036
Altre attività finanziarie	20.543	24.706
Attività per imposte differite	24.214	26.407
Altri crediti	319.005	319.359
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>840.585</b>	<b>859.723</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		
Rimanenze	54.623	55.301
Crediti commerciali	67.998	78.074
Altri crediti	50.203	45.988
Disponibilità liquide	33.443	37.684
Crediti tributari	12.432	11.048
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>218.699</b>	<b>228.095</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>1.059.284</b>	<b>1.087.818</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		
Capitale sociale	419.991	419.991
Altre riserve	94.714	94.223
Utili (Perdite) indivisi	(289.641)	-
Utili a nuovo	93.960	94.261
Risultato del periodo	(23.660)	(289.641)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>295.364</b>	<b>318.834</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI TERZI</b>	<b>8.636</b>	<b>7.348</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>304.000</b>	<b>326.182</b>
<b>PASSIVITA'</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori	486.374	488.802
Altri debiti	1.031	3.849
Fondo rischi e oneri futuri	37.270	35.814
Fondi per imposte differite	2.049	2.243
Fondi del personale	11.189	11.125
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>537.913</b>	<b>541.833</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori	41.883	36.958
Debiti commerciali	70.487	74.852
Altri debiti	61.078	62.144
Fondo rischi e oneri futuri	32.925	34.569
Debiti tributari	10.987	11.280
Strumenti finanziari derivati	11	-
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>217.371</b>	<b>219.803</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>755.284</b>	<b>761.636</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>1.059.284</b>	<b>1.087.818</b>