



CRESCITA A DUE CIFRE DEI RICAVI E DELL'EBITDA NEL 4° TRIMESTRE DEL 2012

RICAVI, REDDITO OPERATIVO, EBITDA E UTILE NETTO IN CRESCITA ANNO SU ANNO NEL 4° TRIMESTRE 2012 E NELL'INTERO ESERCIZIO 2012

Il gruppo continua ad investire in acquisizioni strategiche e assunzioni chiave

NEW YORK, 16 aprile 2013 - Cushman & Wakefield, la più grande società privata di servizi immobiliari a livello globale, ha annunciato il secondo fatturato più alto in 95 anni di attività. Confermato l'interesse ad investire in acquisizioni mirate e ad assumere risorse chiave come parte del piano strategico del gruppo a lungo termine.

Risultati del 4° trimestre 2012 e dell'esercizio 2012

4° trimestre 2012 – Sintesi

- Crescita a due cifre dei ricavi lordi derivanti da commissioni e compensi per servizi.
- Risultato operativo più che raddoppiato, con un margine operativo lordo (EBITDA) al 76,2%.
- Ricavi netti ("utile attribuibile ai Soci della Controllante") triplicati, da \$ 40,4 milioni a \$ 60,4 milioni, rispetto al dato corrispondente del precedente anno pari a \$ 20 milioni.
- Crescita anno su anno dei ricavi lordi derivanti da commissioni e compensi per servizi e dell'EBITDA in tutte le regioni, tra cui Americhe, Europa, Medio Oriente e Africa ("EMEA") e Asia Pacifico.
- Crescita anno su anno dei ricavi lordi derivanti da commissioni e compensi in tutte le linee di servizio, che includono Leasing, Corporate Occupier & Investor Services ("CIS"), Capital Markets, Valuation & Advisory ("V&A") e Business Consulting.
- Dividendi pagati agli azionisti.
- Chiusura positiva del 4° trimestre per le attività di Leasing e Capital Markets, con una crescita dei ricavi lordi derivanti da commissioni e compensi per servizi rispettivamente del 16,1% e 30,1% in larga misura imputabile alle Americhe e alla regione Asia Pacifico e ad un solido incremento delle attività di Capital Markets in tutte e tre le regioni.
- Crescita sostenuta delle linee di servizio CIS e V&A, principalmente nelle Americhe.

Esercizio 2012 – Sintesi

- Il secondo fatturato più alto in 95 anni di attività, pari a \$ 2.05 miliardi; un aumento del 2,7% rispetto al 2011 (+ 4,7% se si esclude l'effetto cambio).
- Reddito operativo ed EBITDA in crescita del 22,6% e del 14,9% rispettivamente.
- Il risultato netto è aumentato di \$ 28,3 milioni attestandosi a \$ 43,2 milioni.
- Crescita sostenuta delle linee di servizio CIS e V&A, soprattutto nelle Americhe
- Rapporto tra indebitamento netto ed EBITDA pari a 0,8.

“Nonostante il clima di incertezza che ha caratterizzato la situazione economica globale negli ultimi anni, l’EBITDA di Cushman & Wakefield ha registrato una crescita annua del 17% passando da \$ 93 milioni nel 2010, agli attuali \$128 milioni nel 2012, mantenendo allo stesso tempo un rapporto tra debito netto ed EBITDA pari a 0,8. In conseguenza del miglioramento delle aspettative, prevediamo che la positiva ripresa del mercato iniziata alla fine del 2012 continui anche nel 2013” afferma Glenn J. Rufrano, Presidente & Chief Executive Officer di Cushman & Wakefield.”

Cushman & Wakefield, la cui quota di maggioranza è detenuta da EXOR S.p.A., la società di investimento controllata dalla famiglia Agnelli, ha riportato che i ricavi lordi alla fine del quarto trimestre del 2012 sono aumentati di \$ 65,1 milioni (+11% oppure +11,4% se si esclude l’effetto cambio), raggiungendo \$ 657,7 milioni, rispetto ai \$ 592,6 milioni registrati nel quarto trimestre del 2011. Nell’ultimo trimestre del 2012 i ricavi per commissioni e servizi, che escludono i rimborsi correlati alla gestione delle proprietà per conto terzi ed altri costi, sono aumentati di \$ 74 milioni (+15,9% oppure +16,4% se si esclude l’effetto cambio), raggiungendo \$ 540,7 milioni, rispetto ai \$ 466,7 milioni registrati nel medesimo trimestre dell’anno precedente.

L’andamento dei ricavi riferiti alle commissioni ed ai servizi nell’ultimo trimestre dell’anno è stato guidato dalla crescita in tutti i paesi e tutte le linee di servizio, inclusa una sostenuta performance del settore Leasing (dedicato alle locazioni) soprattutto nelle Americhe e nelle regioni dell’Asia Pacifico ed una notevole chiusura dell’ultimo trimestre dell’anno da parte del settore Capital Markets (dedicato agli investimenti) nelle Americhe, nella regione EMEA e dell’Asia Pacifico. La società continua a rafforzare la sua piattaforma a livello globale, anche attraverso nuove assunzioni chiave nelle città principali e la costante crescita delle attività di V&A e CIS che rappresentano le principali componenti del piano strategico di crescita della società, poiché Cushman & Wakefield continua a focalizzare la propria attenzione sull’incremento dei ricavi ricorrenti.

I ricavi derivanti dalle attività di Leasing sono aumentati di \$ 40,4 milioni (+16,1%) con la crescita più significativa registrata nelle regioni dell’Asia Pacifico, seguite dalle Americhe che hanno registrato una crescita del 17,9%. I ricavi derivanti dalle attività di Capital Market hanno registrato un aumento di \$ 19,3 milioni, equivalente al 30,1% anche in questo caso guidata dalla regione delle Americhe, con una crescita del 41,2% seguita dalla regione dell’Asia Pacifico e dall’EMEA, con una crescita dei ricavi rispettivamente del 18,1% e del 17,3%. I ricavi riferibili alle attività di V&A e CIS sono aumentati rispettivamente di \$ 7,6 milioni (+ 14,9%) e di \$ 6,2 milioni (+ 6,5%), con la crescita più significativa nella regione delle Americhe che ha registrato un incremento dei ricavi rispettivamente del 19,2% e del 10,8%.

Il reddito operativo è aumentato di \$ 39,2 milioni raggiungendo \$ 72,8 milioni nell’ultimo trimestre del 2012, in comparazione con \$ 33,6 milioni ⁽¹⁾ registrati nel quarto trimestre del 2011, principalmente guidato dalla crescita dei ricavi riferibili a commissioni e servizi, in parte compensati da più elevati costi per commissioni, principalmente imputabili ai più elevati ricavi delle attività di Leasing e Capital Markets.

Come risultato, l’EBITDA ⁽²⁾ è aumentato di \$ 38,4 milioni (+ 76,2%), raggiungendo \$ 88,8 milioni nel quarto trimestre, rispetto a \$ 50,4 milioni ⁽¹⁾ registrati nel medesimo trimestre dell’anno precedente. La crescita anno su anno del reddito operativo e dell’EBITDA, parzialmente compensati dai costi più elevati degli interessi, ha portato ad un miglioramento del risultato ante imposte di \$ 32,9 milioni raggiungendo \$ 74,1 milioni, rispetto a \$ 41,2 milioni ⁽¹⁾ registrati nell’anno precedente. Il carico fiscale nel quarto trimestre del 2012 è diminuito di \$ 7,5 milioni con un valore di \$ 13,7 milioni, principalmente a causa di benefici derivanti da tassazioni sui redditi non ricorrenti, parzialmente mitigati da un incremento del risultato ante-imposte.

Come risultato di quanto in precedenza riportato, Cushman & Wakefield ha migliorato il risultato netto di \$ 40,4 milioni, raggiungendo \$ 60,4 milioni nell'ultimo trimestre del 2012, in comparazione con \$ 20,0 milioni ⁽¹⁾ registrati nell'ultimo trimestre del 2011. Sulla base dei principi contabili americani (U.S. GAAP), l'EBITDA è aumentato di \$ 43,4 milioni (+92,3%), raggiungendo \$ 90,4 milioni nei tre mesi conclusi il 31 dicembre 2012, in comparazione con \$ 47,0 milioni ⁽¹⁾ registrati nell'ultimo trimestre del 2011, mentre il risultato netto è migliorato di \$ 46,3 milioni raggiungendo \$ 69,9 milioni nell'ultimo trimestre 2012, in comparazione con \$ 23,6 milioni ⁽¹⁾ registrati nel medesimo periodo dell'anno precedente.

Risultati Esercizio 2012

Per quanto riguarda i risultati 2012 (IFRS), Cushman & Wakefield ha registrato ricavi lordi pari a \$ 2.050,1 milioni, in aumento del 2,7% (+4,7% se si esclude l'effetto cambio), rispetto al dato corrispondente dell'anno precedente (\$ 1.995,7 milioni). Nello stesso periodo i ricavi netti sono aumentati dell'1,6% (3,8% se si esclude l'effetto cambio), attestandosi a \$ 1.597,0 milioni, rispetto al dato corrispondente del 2011, pari a \$ 1.572,3.

La crescita dei ricavi riflette la performance positiva che continua a caratterizzare le attività CIS e V&A, soprattutto nelle Americhe e nell'area asiatica del Pacifico, oltre che la modesta crescita dell'attività di Leasing e la sostanziale tenuta delle attività di Capital Markets. Il risultato positivo fatto registrare dalle attività Leasing & Capital Markets deriva in gran parte dal forte andamento registrato nel quarto trimestre 2012, nonostante l'impatto negativo dell'effetto cambio e la debolezza del mercato dovuto alla perdurante incertezza economica globale che ha caratterizzato il 2012.

La crescita dei ricavi derivanti dalle commissioni e dai servizi di consulenza e la riduzione delle spese operative, in parte compensati da più elevati costi per commissioni e costi per i servizi erogati, hanno portato ad un aumento anno su anno di \$ 14,6 milioni (+22,6%) del reddito operativo di Cushman & Wakefield Group, raggiungendo \$79,1 milioni nel 2012, in comparazione con \$ 64,5 milioni dell'anno precedente, mentre l'EBITDA è aumentato di \$ 16,6 milioni (+14,9%), raggiungendo \$ 127,7 milioni, rispetto a \$ 111,1 milioni registrati nel 2011.

L'aumento del reddito operativo e dell'EBITDA, insieme alla riduzione degli interessi passivi hanno portato ad un miglioramento del risultato ante imposte di \$18,9 milioni, raggiungendo \$ 69,4 milioni per l'intero 2012, in comparazione con \$ 50,5 milioni registrato nell'esercizio dell'anno precedente.

Le imposte sui redditi sono diminuite di \$ 9,3 milioni nel 2012, in comparazione con \$ 35,6 milioni dell'anno precedente, principalmente a causa di benefici fiscali non ricorrenti, parzialmente mitigati da un incremento del risultato ante-imposte. L'utile attribuibile ai Soci della Controllante è aumentato di \$28,3 milioni, attestandosi a \$43,2 milioni nel 2012, rispetto al dato corrispondente del precedente anno, pari a \$14,9 milioni. Come riportato in accordo con i principi contabili americani (U.S. GAAP), l'EBITDA è aumentato raggiungendo \$131,3 milioni per tutto il 2012, in comparazione con \$ 109,4 milioni registrato nello stesso periodo dell'anno precedente, mentre i ricavi netti della Società sono aumentati di \$ 31,9 milioni, attestandosi a \$ 50,9 milioni, in comparazione con \$ 19,0 milioni dell'esercizio precedente.

Oltre alla positiva performance finanziaria del 2012, Cushman & Wakefield ha mantenuto una struttura patrimoniale solida. L'indebitamento netto al 31 dicembre 2012 era pari a \$ 99,6 milioni. Con un EBITDA relativo all'interno 2012 di \$ 128 milioni, il rapporto tra debito netto ed EBITDA è pari solo a 0,8 rappresentando un forte indicatore della capacità di Cushman & Wakefield di rimborsare i propri debiti.

Nel 2012, Cushman & Wakefield ha portato a termine con successo alcuni dei più importanti incarichi nel settore immobiliare a livello globale, tra cui: la più grande locazione di spazi a destinazione industriale conclusa in Gran Bretagna negli ultimi due anni (oltre 90.000 m² per conto di Sainsbury); il più grande punto vendita di H&M nel mondo (589 Fifth Avenue, NYC); la più ampia transazione di locazione di uffici registrata a San Francisco negli ultimi dieci anni (Salesforce.com), e due delle più importanti dismissioni ad Hong Kong (Monterey Court in Jardine Lookout and Kowloon Commercial Center).

Il dipartimento di Capital Markets ha seguito numerosi incarichi di elevato profilo, tra cui: il senior mortgage loan per un valore di \$ 230 milioni per la proprietà in 100 Church Street a Manhattan; il contratto di locazione della durata di 99 anni da parte di RXR Realty in 75 Rockefeller Plaza a New York; la vendita dell'immobile in 100 Federal Street Tower a Boston per conto di Bank of America per un valore di \$ 610 milioni e la vendita di un portafoglio di immobili a destinazione commerciale (retail) per conto di Junction LP's UK per un valore di € 302 milioni.

Le principali linee di servizio di Cushman & Wakefield includono l'attività di locazione (Leasing), dei servizi rivolti ai conduttori ed investitori (CIS - Corporate Occupier & Investors Services), di investimento (Capital Markets), Valutazione e Consulenza (Valuation & Advisory), Business Consulting.

I risultati dell'ultimo trimestre del 2012 riflettono la performance positiva dei settori Leasing e Capital Markets e la continua crescita dei settori CIS e V&A. Il fatturato del CIS è aumentato del 6.1% a livello globale e del 16.7% negli Stati Uniti. Nel 2012, la divisione CIS di Cushman & Wakefield ha continuato ad ottenere importanti incarichi a livello mondiale e regionale da parte di primarie aziende e istituzioni, come ad esempio l'incarico di gestione del portafoglio regionale UK di Crown Estate del valore di £1.5 miliardi, l'incarico di Facility e Project Management per conto di Kraft Foods Global per un totale circa 380.000 m² negli Stati Uniti e in Canada e il rinnovo del mandato con Symantec per i servizi di Transaction Management, Project Management, Facility Management e Property Management per un totale di circa 470.000 m². La divisione CIS ha inoltre ottenuto altri importanti incarichi da MetLife Real Estate Investors, CWC Capital Asset Management, Crow Holdings Capital Partners e Industrial Income Trust. Il totale di spazi in gestione è aumentato dai 75 milioni m² dello scorso anno agli attuali 84 milioni m².

Cushman & Wakefield ha continuato ad investire in acquisizioni mirate ed assunzioni chiave nel 2012 come parte del piano strategico del gruppo a lungo termine. La recente acquisizione nell'ambito delle attività CIS, dei servizi di Cousins Properties permetterà di migliorare ulteriormente l'offerta ai clienti in due aree in crescita considerate di interesse strategico, quali Dallas e Atlanta. La società inoltre nel 2012 ha assunto oltre 1.700 professionisti a livello globale.

Cushman & Wakefield è la principale società privata di servizi per il mercato degli immobili commerciali a livello globale. La società offre consulenza e rappresenta i clienti per quanto riguarda tutti gli aspetti in materia di locazione e investimento di proprietà immobiliari e ha consolidato negli anni una posizione preminente nei principali mercati a livello globale, come dimostra il suo frequente coinvolgimento in molte dei più importanti incarichi di consulenza, locazione e vendita immobiliare. Fondata nel 1917, ha 253 uffici in 60 nazioni e più di 14.000 dipendenti. Offre un gamma completa di servizi per le diverse tipologie immobiliari, che comprende la locazione, vendita ed acquisizione, finanza strutturata, corporate finance e investment banking, gestione, progettazione, consulenza e valutazioni. La società gestisce globalmente un patrimonio immobiliare di oltre \$ 4 miliardi, attraverso la società interamente controllata Cushman & Wakefield Investors. Leader riconosciuto nella ricerca nel settore immobiliare a livello locale e globale, la società pubblica un'ampia gamma di rapporti disponibili nell'area Knowledge Center nel sito: www.cushmanwakefield.com/knowledge.

NOTA: Il presente comunicato potrebbe contenere dichiarazioni previsionali. Tali dichiarazioni possono riferirsi ad analisi ed altre informazioni basate su previsioni di risultati futuri e stime di dati non ancora non determinabili. Possono altresì riferirsi a progetti, sviluppi futuri ed a strategie di business della nostra società. Tali dichiarazioni sono basate su aspettative ed opinioni del nostro management in merito ad eventi futuri che potrebbero avere un impatto sulla nostra società, pertanto sono soggette ad elementi di incertezza riferibili alla nostra attività ed al settore in cui operiamo, che in molti casi non siamo nella posizione di poter controllare e che quindi risultano difficili da prevedere. Questi elementi di incertezza potrebbero comportare differenze sostanziali rispetto a quanto espresso o implicito nel presente comunicato.

Pertanto, non si potrà fare completo affidamento sulle suddette affermazioni previsionali, che sono da ritenersi valide soltanto nel momento in cui sono formulate. C&W non si assume alcuna responsabilità sull'aggiornamento delle informazioni qui contenute, nè su eventuali modifiche delle assunzioni o di elementi che potrebbero avere un impatto su quanto affermato nel presente documento, salvo nel caso in cui sia previsto dalla legge. Se alcune previsioni dovessero essere aggiornate, non si potrà comunque ritenere C&W responsabile per aggiornamenti futuri di queste o di altre previsioni.

* * *

- (1) Nel 2012, C&W Group ha cambiato le politiche contabili adottate nei bilanci intermedi con riferimento ai costi per incentivi discrezionali e ai costi relativi al “programma bonus”, sia nell'ambito degli IFRS che degli US GAAP. Di conseguenza, i risultati IFRS e U.S. GAAP dell'ultimo trimestre 2011, contenuti in questo comunicato, sono stati rideterminati per riflettere le modifiche alle suddette politiche contabili. In aggiunta, le imposte sul reddito determinate secondo gli U.S. GAAP, e conseguentemente il risultato netto dell'ultimo trimestre 2011, sono stati anch'essi rideterminati rispetto all'esercizio precedente per riflettere i cambiamenti derivanti dall'applicazione ai bilanci intermedi del carico fiscale annuale, tenendo conto dell'impatto derivante dal trattamento di determinate perdite fiscali non statunitensi. Le politiche contabili e i cambiamenti nella determinazione delle imposte non hanno avuto alcun impatto sui risultati di IFRS o U.S. GAAP precedentemente riportati per l'intero esercizio 2011.
- (2) Il management della società ritiene che l'EBITDA sia utile nella valutazione della propria performance rispetto ad altre società del settore, in quanto generalmente elimina gli effetti di finanziamenti, imposte, investimenti e acquisizioni che potrebbero variare per ragioni non collegate all'operato della società. L'EBITDA è utilizzato dal management della Società per valutare le performance delle varie linee di servizio e per eventuali altri scopi, inclusa la misurazione dell'EBITDA, prima che vengano considerati eventuali incentivi, che sono considerati una componente rilevante nella misurazione della performance all'interno del costo del lavoro. Il management ritiene inoltre che l'EBITDA sia utile agli investitori per misurare i risultati dell'attività operativa. Tutti i valori sono determinati in accordo agli IFRS (International Financial Reporting Standards), salvo diversamente specificato.