

COMUNICATO STAMPA

PRELIOS: APPROVATI DAL CDA I DATI AL 30 GIUGNO 2014

IL CONTO ECONOMICO DEL PRIMO SEMESTRE DELLO SCORSO ANNO È STATO RICLASSIFICATO PER FORNIRE UNA RAPPRESENTAZIONE DEI DATI A PARI PERIMETRO, INCLUDENDO GLI EFFETTI DELL'OPERAZIONE DGAG, COMPRESIVA QUINDI DELLA VENDITA DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E DELLA PIATTAFORMA DI GESTIONE RESIDENZIALE CORRELATA

CRESCONO I RICAVI E L'EBIT DEI SERVIZI, IN LINEA CON GLI OBIETTIVI DEL BUDGET

ROS¹ DELLA PIATTAFORMA DI SERVIZI A 17,3%, IN MIGLIORAMENTO RISPETTO ALLO STESSO PERIODO DELL'ANNO PRECEDENTE (4,8%)

PROCEDE IL PROCESSO DI DISMISSIONE DELLE ATTIVITÀ DI CO-INVESTIMENTO; CONCLUSA NEI TEMPI PREVISTI LA CESSIONE DEL PORTAFOGLIO DGAG E DELLA PIATTAFORMA DI SERVIZI AD ESSO CORRELATA

- RICAVI DELLA PIATTAFORMA DI GESTIONE A 34,9 €/MLN (32,8 €/MLN AL 30 GIUGNO 2013)
- EBIT DELLA PIATTAFORMA DI GESTIONE² POSITIVO PER 6 €/MLN (1,6 €/MLN AL 30 GIUGNO 2013)
- EBIT³ DI GRUPPO PARI A -5,6 €/MLN, IN MIGLIORAMENTO DEL 30% RISPETTO AI -7,9 €/MLN REGISTRATI NELLO STESSO PERIODO DEL 2013, GRAZIE ALLA CRESCITA DELLA PIATTAFORMA DI SERVIZI
- EBIT DELLE ATTIVITÀ D'INVESTIMENTO⁴ NEGATIVO PER 5,4€/MLN (-3,6 €/MLN A GIUGNO 2013)
- RISULTATO NETTO DI GRUPPO A -37,6 €/MLN, IN MIGLIORAMENTO RISPETTO AI -64 €/MLN DELLA PRIMA METÀ DEL 2013⁵.
- POSIZIONE FINANZIARIA NETTA PASSIVA PER 183,8 €/MLN (-181,9 €/MLN AL 31 MAGGIO 2014)

PROCEDONO LE NEGOZIAZIONI CON IL GRUPPO FORTRESS, PROROGATO IL PERIODO DI ESCLUSIVA

- NUOVI PROGETTI DI BUSINESS, PER I QUALI I DUE GRUPPI HANNO GIÀ AVANZATO OFFERTE CONGIUNTE, POTREBBERO AVERE POSITIVI IMPATTI SUL PERIMETRO DELLA IPOTIZZATA J/V

¹ Return On Sales, rapporto tra EBIT e fatturato (non inclusivo dei risultati di G&A (Holding)).

² Per EBIT della piattaforma di gestione si intende quanto generato dalla Società attraverso le attività di fund management, di servizi immobiliari specialistici (Integra e agency), di servizi connessi alla gestione dei NPL (*credit servicing*), al netto delle spese generali e amministrative (G&A), per 6,2 milioni di euro (-5,9 milioni di euro al 30 giugno 2013).

³ Valore composto dal risultato operativo a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni ed il valore dei proventi da finanziamento soci, rettificati degli oneri di ristrutturazione e delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari. L'indice non include la perdita da valutazione del portafoglio NPL (pari a 0,7 milioni di euro nel primo semestre 2014 e 3,3 milioni di euro nel primo semestre 2013).

⁴ Per EBIT delle Attività di Investimento si intende quanto generato dal Gruppo attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società di investimento. L'indice non include la perdita da valutazione del portafoglio NPL (pari a 0,7 milioni di euro nel primo semestre 2014 e 3,3 milioni di euro nel primo semestre 2013).

⁵ Tale variazione è riconducibile ai risultati positivi delle attività di gestione industriale e sconta l'andamento negativo delle attività d'investimento, oltre a svalutazioni determinate dagli esperti indipendenti e preliminari di vendita – che erano parzialmente già inseriti a piano con tempistiche differenti- per circa 23 milioni di euro

Milano, 30 Luglio 2014 – Il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A., riunitosi in data odierna, ha esaminato e approvato la Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2014.

Lo scenario di mercato

Nel primo semestre 2014, così come durante l'esercizio precedente, lo scenario macroeconomico di riferimento è stato caratterizzato da incertezze riguardo le prospettive di crescita dell'economia italiana in generale. Il perdurare della crisi si riflette nel settore immobiliare che evidenzia una persistente debolezza del mercato e ancora costi finanziari elevati. Tuttavia vanno evidenziati alcuni segnali di ripresa, principalmente spinti dal recente rinnovato interesse nel settore *real estate* italiano da parte degli investitori stranieri opportunistici, mossi dall'effetto del *repricing* e del conseguente rialzo dei rendimenti lordi.

Andamento della gestione del Gruppo al 30 giugno 2014

Il Gruppo ha registrato **ricavi consolidati** pari a **35,2 milioni di euro** (35,6 milioni di euro al 30 giugno 2013), composti da **ricavi della piattaforma di gestione italiana ed estera per 34,9 milioni di euro**, in miglioramento rispetto ai 32,8 milioni di euro nello stesso periodo dello scorso anno. La piattaforma di gestione, *core business* del Gruppo, conferma così il recupero del fatturato conseguito nel primo trimestre invertendo la tendenza rispetto ai due esercizi precedenti che avevano registrato una netta flessione. Tale miglioramento è attribuibile anche grazie ai primi risultati dell'intensa attività di *business development* condotta nell'anno e che si stima potrà generare i risultati più significativi per il Gruppo soprattutto a partire dal secondo semestre 2014 e inizio 2015, contestualmente all'entrata a regime delle varie iniziative finalizzate e al completamento di quelle tutt'ora in corso.

L'EBIT⁶ è negativo per 5,6 milioni di euro (-7,9 milioni al 30 giugno 2013) e risulta così composto:

- le **attività della piattaforma di gestione** registrano un **risultato positivo per 6 milioni di euro, su cui incidono spese generali e amministrative per 6,2 milioni di euro, portando il risultato a -0,2 milioni di euro** (-4,3 milioni di euro al 30 giugno 2013);
- le **attività di investimento**, ossia quanto generato da Prelios attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono immobili e *Non Performing Loans*, **risultano negative per 5,4 milioni di euro** (-3,6 milioni di euro al 30 giugno 2013).

Il risultato netto di competenza del Gruppo è negativo per 37,6 milioni di euro, in miglioramento di oltre il 40% rispetto al risultato consuntivato al 30 giugno 2013 negativo per 64 milioni di euro. Il risultato netto è stato determinato in gran parte da poste che esulano dalla gestione ordinaria, e in particolare:

- le svalutazioni immobiliari, che hanno pesato per 21,2 milioni di euro (-25,6 milioni di euro a giugno 2013) e *impairment test* su portafogli NPLs pari a -0,7 milioni di euro (-3,3 milioni a giugno 2013)

⁶ Per EBIT si intende il valore composto dal risultato operativo a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni ed il valore dei proventi da finanziamento soci, rettificati degli oneri di ristrutturazione e delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari. L'indice non include la perdita da valutazione del portafoglio NPL (pari a 0,7 milioni di euro nel primo semestre 2014 e 3,3 milioni di euro nel primo semestre 2013).

- gli oneri di ristrutturazione, che hanno inciso negativamente per 1,8 milioni di euro. Tale dato include sostanzialmente perdite su crediti riferite a Fondi partecipati, riconducibili all'approvazione di nuovi *business plan* o a programmi di ristrutturazione del debito;
- la dismissione del portafoglio residenziale tedesco conosciuto come DGAG 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 positivamente per 4,9 milioni di euro;

Tale positiva variazione è dovuta alla intensa attività di gestione industriale e sviluppo del business che è stata condotta e alla riduzione degli oneri finanziari passati da 21,5 milioni di euro al 30 giugno 2013 ai 10,9 milioni di euro del primo semestre di quest'anno. Il decremento è riconducibile principalmente alla riduzione dell'indebitamento effettuata grazie all'operazione straordinaria di aumento capitale e rimodulazione del debito perfezionata nel 2013 e per cui, nel 2014, è stato anche possibile convertire in capitale il prestito obbligazionario convertendo.

A seguito della conversione automatica dell'intero prestito obbligazionario a conversione obbligatoria per un importo di 236,5 milioni di euro (inclusivo di interessi) e della perdita registrata nel corso del primo semestre 2014 pari a 37,6 milioni di euro, il **patrimonio netto di competenza al 30 giugno 2014 risulta positivo e pari a 131,1 milioni di euro** rispetto ad un valore negativo di 69,1⁷ milioni di euro al 31 dicembre 2013.

Le **cessioni di immobili**⁸ nel primo semestre 2014 **sono state pari a 312,1 milioni di euro, per un pro-quota di competenza Prelios pari a 83,6 milioni di euro** (113,2 milioni di euro al 30 giugno 2013, il cui pro-quota era pari a 21,6 milioni di euro). Le transazioni immobiliari sono state realizzate a valori sostanzialmente in linea rispetto al *book value*, così come avvenuto nel primo semestre dell'anno precedente. In particolare, **in Germania sono state realizzate vendite per 244,8 milioni di euro (79,8 milioni di euro realizzati al 30 giugno 2013), in Italia per 67,3 milioni di euro**⁹ (33,4 milioni nel primo semestre 2013¹⁰, mentre in **Polonia**, così come nello stesso periodo dello scorso anno, non sono state realizzate vendite.

Il **patrimonio netto consolidato** è positivo e pari a 133,3 milioni di euro (negativo per 66,3 milioni di euro al 30 giugno 2013) variato principalmente in virtù della conversione del prestito obbligazionario convertendo eseguito.

La **posizione finanziaria netta**¹¹ è passiva per 183,8 milioni di euro (-181,9 milioni di euro al 31 maggio 2014 e -388,4 milioni di euro al 31 dicembre 2013), e ha beneficiato degli effetti positivi derivanti dal sopra menzionato aumento di capitale e dalla **conversione del debito convertendo per complessivi 236,5 milioni di euro**.

Con riferimento ai rilievi formulati dalla Guardia di Finanza relativamente a 9 fondi gestiti dalla controllata Prelios SGR si segnala il venir meno della relativa contestazione.

Ciò comporterà i seguenti benefici:

7 Tale valore non incorpora i benefici effetti dell'avvenuta operazione di riconversione del debito convertendo.

8 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 30 giugno 2014 con una quota di almeno il 5%.

9 inclusive di 60,6 milioni riferibili a Fondi / veicoli dichiarati in stop loss.

10 inclusive di 11 milioni riferibili a Fondi / veicoli dichiarati in stop loss.

11 Esclusi i crediti per finanziamenti soci.

- potranno essere ripristinate le eventuali distribuzioni di proventi da parte dei fondi con cassa disponibile;
- parallelamente potrà concretamente essere avviato un processo volto alla valorizzazione delle quote di minoranza detenute da Prelios S.p.A. nei suddetti fondi.

Andamento economico delle Divisioni di business al 30 giugno 2014¹²

ITALIA

L'EBIT della Piattaforma di Gestione e delle Attività di Investimento in Italia al 30 giugno 2014 è **positivo per 0,1 milioni di euro**, rispetto al valore negativo di 3,2 milioni di euro dello stesso periodo del 2013. In particolare sul risultato operativo impatta positivamente la Piattaforma di Gestione, *core business* della Società, per 4,7 milioni di euro (3,6 milioni al 30 giugno 2013), ma impattano negativamente per 4,6 milioni di euro le attività di investimento (negative per 6,8 milioni di euro nel corrispondente periodo dello scorso anno).

In particolare, per quanto riguarda le *performance* e le prospettive dei singoli servizi della piattaforma di gestione domestica, si segnala tra l'altro:

- **(Prelios SGR) Fund Management** ha consuntivato ricavi pari a 10,3 milioni di euro (11,1 milioni di euro dello stesso periodo del 2013) e un EBIT pari a 3,7 milioni di euro (4,7 milioni di euro al 30 giugno 2013). Tale riduzione è da attribuirsi principalmente all'uscita dal perimetro di gestione del fondo denominato Spazio Industriale e ad una rimodulazione delle *fees* relative a Fondi per i quali sono in corso piani di ristrutturazione del debito. In merito all'attività di sviluppo di nuove iniziative avviata dal nuovo management, la Società ha costituito tre nuovi fondi immobiliari ordinari (Fondo PAI "PAI – Parchi Agroalimentari Italiani", Fondo "IGEA" e Fondo "Primo RE"), portando a 25 il numero dei fondi in gestione. Inoltre, come già comunicato al mercato, nel periodo di riferimento Prelios SGR ha siglato un'importante accordo commerciale con SecondCap Ltd, – società autorizzata dalla FCA a Londra che gestisce una piattaforma di transazioni sul mercato secondario dei fondi chiusi – al fine di incrementare la liquidità degli investimenti nei fondi immobiliari riservati che la SGR ha in gestione.
- **Credit Servicing** (la società del Gruppo che opera nel settore della gestione dei crediti in sofferenza) I ricavi sono stati pari a 4,9 milioni di euro, in aumento rispetto ai 4,2 milioni di euro nel primo semestre del 2013. L'EBIT è in netto miglioramento e torna positivo a 0,2 milioni di euro rispetto al valore negativo di 2,1 milioni di euro a fine giugno 2013. Sui risultati incide, in miglioramento rispetto allo scorso periodo di riferimento, la voce relativa ai costi complessivi, pari a 4,8 milioni di euro e in deciso miglioramento rispetto ai 6,3 milioni di euro al 30 giugno 2013. La variazione è riconducibile agli effetti generati dal piano di ristrutturazione conclusosi alla fine del precedente esercizio che ha comportato un risparmio di circa 1,5 milioni di euro alla sola voce costo del lavoro, mantenendo sostanzialmente invariati i costi di struttura. Gli incassi¹³ di crediti *non performing* sono stati pari a 31,6 milioni di euro rispetto ai 51,5 milioni di euro al 30 giugno 2013. La

¹² Si ricorda che i risultati indicati in questo paragrafo (al netto degli oneri di ristrutturazione e delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari) 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 relative spese generali e amministrative (G&A/holding).

¹³ Il valore è determinato sommando agli incassi di NPL realizzati dalle società consolidate gli incassi al 100% delle società collegate e joint venture cui il Gruppo partecipa.

riduzione del fatturato dovuta agli incassi è stata più che compensata dall'incremento dei ricavi relativi al *new business* e ad attività *one-off* che hanno generato *success fee*.

- **Integra** ha realizzato ricavi per 9,6 milioni di euro, in aumento rispetto ai 7,6 milioni di euro del periodo omogeneo del 2013. L'incremento è principalmente riconducibile alle attività di *global servicing* sull'immobile di Scarmagno e il comprensorio di Ivrea. L'EBIT registrato è positivo per 1,1 milioni di euro, in aumento rispetto al 30 giugno 2013 pari a 0,8 milioni di euro. Nel primo semestre del 2014 la Società ha gestito un patrimonio immobiliare di circa 2.900 contratti di locazione e segnato un rilevante aumento di nuovi clienti.
- **Agency** ha registrato ricavi per 1,3 milioni di euro (0,8 milioni di euro nel medesimo periodo dello scorso anno) con un EBIT negativo per 0,6 milioni di euro (negativo per 1,9 milioni di euro al 30 giugno 2013). Il risultato del primo semestre 2014 risente ancora della crisi del settore immobiliare in Italia che ha determinato un significativo rallentamento del numero e delle dimensioni delle transazioni. Rispetto al dato del primo semestre 2013, si manifestano i benefici dovuti all'azione di contenimento costi iniziata nel corso del 2013 e del processo di ristrutturazione e riposizionamento strategico dell'offerta commerciale, che ha portato Prelios Agency a concentrarsi in via esclusiva sull'intermediazione istituzionale e su operatori internazionali.
- **Valuations** (la società del Gruppo che opera nel settore delle valutazioni di singoli immobili e patrimoni immobiliari ad uso terziario e residenziale, specializzato nei servizi valutativi per le banche) ha registrato ricavi per 2,5 milioni di euro (2,1 milioni di euro al 30 giugno 2013) con un EBIT positivo per 0,6 milioni di euro (positivo per 0,4 milioni di euro a giugno 2013). Nel corso del periodo la Società si è aggiudicata una commessa a fronte della partecipazione ad una gara promossa da Banca d'Italia per l'*Asset Quality Review* sui portafogli delle principali banche italiane, nell'ambito delle attività di *comprehensive assessment* avviate dalla BCE.

GERMANIA

Come già comunicato al mercato in data 30 giugno, nel corso del primo semestre 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 ceduto a Buwog (100% del Gruppo austriaco Immofinanz) il portafoglio residenziale tedesco conosciuto come DGAG, composto da circa 18.000 unità immobiliari. Unitamente a tale cessione, promossa e definita dal partner di maggioranza, è avvenuto 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. Il *closing* dell'operazione è avvenuto in data 27 giugno relativamente al portafoglio immobiliare (portando alla conseguente uscita dal perimetro di consolidamento le società ad esso riconducibili), mentre la piattaforma di servizi è stata trasferita in data 4 luglio.

A seguito di 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*.

I **ricavi** al 30 giugno 2014 della piattaforma di servizi tedesca sono pari a 6,1 milioni di euro, in leggera riduzione rispetto ai 6,7 milioni di euro al 30 giugno 2013 per effetto della riduzione di alcune *fees* a seguito della cessione di alcuni immobili commerciali e la conseguente riduzione dei volumi gestiti. L'**EBIT** è pari a 1,3 milioni di euro rispetto a 0,2 al 30 giugno 2013. Il miglioramento è riconducibile al forte contenimento dei costi riferibili alla specifica unità di business.

POLONIA

I **ricavi** registrati dalla piattaforma di gestione in Polonia sono pari a 0,1 milioni di euro (0,2 milioni di euro del semestre dell'anno precedente), mentre l'**EBIT** è negativo per 0,2 milioni di euro (negativo per 0,1 milioni di euro nello stesso periodo del 2013). Si segnala che 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, sulle quali si continua a lavorare per il completamento dell'iter urbanistico che porterà una potenziale edificabilità per almeno 400.000 mq. 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.

Eventi successivi

Il 16 luglio, dopo una lunga fase di *due diligence*, Fortress (in qualità di Investitore) e Prelios (in qualità di Partner Operativo) - a seguito della sottoscrizione di un accordo di collaborazione - hanno presentato un'offerta per l'acquisizione e gestione di un portafoglio significativo di crediti problematici proveniente da UniCredit Credit Management Bank (UCCMB), che nelle prossime settimane individuerà con quale potenziale buyer proseguire in esclusiva nell'operazione.

Prorogato il periodo di negoziazione in esclusiva con il Gruppo Fortress

In relazione alle negoziazioni avviate tra Prelios S.p.A. ed il Fondo internazionale di *private equity* Fortress Investment Group Ltd, già comunicate al mercato e relative a possibili integrazioni tra le rispettive società operative attive nel settore dell'*asset management*, Prelios S.p.A. rende noto di aver concordato una estensione del periodo negoziale in esclusiva con la controparte.

Ciò in considerazione della necessità di valutare in dettaglio i possibili, positivi impatti che potrebbero determinarsi sul perimetro della ipotizzata J/V per effetto di nuovi progetti di *business* per i quali i due Gruppi hanno già avanzato offerte congiunte.

Evoluzione prevedibile della gestione

Prelios – nel confermare l'obiettivo strategico di riposizionamento in "*pure management company*" – al fine del risanamento della gestione e al mantenimento delle condizioni di continuità aziendale, ha individuato una serie di iniziative da attuare, alcune delle quali sono già state completate mentre altre sono ancora in corso.

Proseguono nel frattempo positivamente gli interventi ed iniziative già individuati, in particolare:

- razionalizzazione e contenimento dei costi di Holding, con maggiore autonomia per le società operative e cessione del portafoglio investimenti;
- azioni di mitigazione finanziaria con l'obiettivo di favorire la correlazione tra flussi in entrata ed uscita;
- incremento dei ricavi attraverso l'implementazione dei progetti contenuti nella pipeline di *business development*;
- valutazione di possibili dismissioni di *asset* in portafoglio.

Dal punto di vista gestionale si prevede che il 2014 sia un anno di transizione, ove il *management* sarà focalizzato sulle azioni necessarie al raggiungimento degli obiettivi definiti nel nuovo Piano Industriale 2014-2016, consolidando lo sviluppo del *business*, in particolare quello dei servizi, in coerenza con la strategia di trasformazione del Gruppo in puro gestore.

Corporate Governance

Il Consiglio di Amministrazione, sulla base delle informazioni disponibili e della dichiarazione resa dall'interessata, ha valutato - confermando quanto dalla stessa in precedenza attestato - la sussistenza dei requisiti di indipendenza (sia ai sensi del d.lgs 58/1998 che ai sensi del Codice di Autodisciplina delle società quotate di Borsa Italiana) in capo al Consigliere Mirja Cartia D'Asero, nominata nella carica dall'Assemblea degli Azionisti del 19 giugno 2014.

Il Consiglio di Amministrazione ha altresì nominato il Consigliere Mirja Cartia D'Asero componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance che risulta, pertanto, attualmente composto da: Massimo Tezzon (Presidente – Lead Independent Director), Marina Brogi, Mirja Cartia D'Asero e Andrea Mangoni, tutti amministratori non esecutivi e indipendenti.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Prelios S.p.A. Dott. Marco Andreasi, 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.

Questo comunicato stampa, e in particolare la sezione intitolata "Evoluzione prevedibile della gestione", contiene dichiarazioni previsionali. Queste dichiarazioni sono basate sulle attuali stime e proiezioni del Gruppo, relativamente ad eventi futuri e, per loro natura, sono soggette ad una componente intrinseca di rischiosità ed incertezza. I risultati effettivi potrebbero differire significativamente da quelli contenuti in dette dichiarazioni a causa di una molteplicità di fattori, incluse una continua volatilità ed un ulteriore deterioramento dei mercati del capitale e finanziari, cambi nelle condizioni macroeconomiche e nella crescita economica ed altre variazioni delle condizioni di business, oltre ad altri fattori, la maggioranza dei quali è al di fuori del controllo del Gruppo.

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) EBIT 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 delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e della perdita da valutazione del portafoglio NPL;(ii) Risultato operativo della gestione 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, delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari; (iii) posizione finanziaria netta, rappresentata dal debito finanziario lordo ridotto della cassa e delle altre disponibilità liquide equivalenti, nonché degli altri crediti finanziari correnti. 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. +39/02/6281.41571

pressoffice@prelios.com
Investor Relations Prelios Tel. +39/02/62.81.4104
ir@prelios.com
www.prelios.com

1) Gruppo Prelios - Conto economico consolidato riclassificato

(milioni di euro)	GIUGNO 2014	GIUGNO 2013
Ricavi consolidati:	35,2	35,6
di cui servizi	34,9	32,8
di cui altri	0,3	2,8
Piattaforma di Gestione: risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	6,0	1,6
Holding risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(6,2)	(5,9)
Totale Piattaforma di Gestione & Holding : Risultato operativo della gestione	(0,2)	(4,3)
Attività di Investimento: risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(4,2)	(3,8)
Attività di Investimento: risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(4,3)	(4,1)
Attività di Investimento: proventi da finanziamento soci (1)	3,1	4,3
Attività di Investimento: perdita da valutazione portafoglio NPL	(0,7)	(3,3)
Totale attività di Investimento: Risultato operativo della gestione	(6,1)	(6,9)
Risultato operativo della gestione	(6,3)	(11,2)
Oneri finanziari	(10,9)	(21,5)
Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali	(17,2)	(32,7)
Oneri di ristrutturazione	(1,8)	(5,3)
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(21,2)	(25,6)
Risultato al lordo degli oneri fiscali	(40,2)	(63,6)
Oneri fiscali	(3,0)	(3,3)
Risultato netto	(43,2)	(66,9)
Interessenze di terzi	0,7	0,4
Risultato di competenza al lordo delle attività/passività destinate ad essere cedute	(42,5)	(66,5)
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute	4,9	2,5
Risultato di competenza al netto delle attività/passività destinate ad essere cedute	(37,6)	(64,0)

(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)	GIUGNO 2014	DICEMBRE 2013
Immobilizzazioni	336,3	353,2
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da finanziamento soci (1)	274,0	290,5
di cui goodwill	56,4	56,4
Capitale Circolante Netto	14,6	14,7
Capitale netto investito destinato ad essere ceduto	32,7	26,4
Capitale Netto Investito	383,6	394,3
Patrimonio Netto	133,3	(66,3)
di cui Patrimonio netto di competenza	131,1	(69,1)
Fondi	65,8	71,2
PFN attività in funzionamento	183,8	388,4
PFN ceduta e/o destinata ad essere ceduta	(0,4)	0,0
Totale coperture destinate ad essere cedute	1,1	1,0
Totale a copertura Capitale Netto Investito	383,6	394,3

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni (157,9 milioni di euro), crediti da finanziamento soci (96,2 milioni di euro), gli investimenti in fondi immobiliari (11,7 milioni di euro inclusi nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale consolidato) e le *junior notes* (10,7 milioni di euro incluse nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale). I valori di giugno 2014 e dicembre 2013 includono fondi rischi su partecipazioni rispettivamente per 2,5 milioni di euro e 12,6 milioni di euro.

3) Gruppo Prelios - Patrimonio partecipato e di terzi in gestione

(Importi in miliardi di euro)		Market Value GIUGNO 2014 (***)	Market Value DICEMBRE 2013 (***)
TOTALE PATRIMONIO PARTECIPATO E DI TERZI IN GESTIONE		5,6	6,2
NON PERFORMING LOANS		0,2	0,2
REAL ESTATE		5,4	6,0
di cui partecipato		3,5	4,1
di cui ITALIA	4,1	75%	4,4
di cui GERMANIA/POLONIA (*)	1,3	25%	1,6
	5,4		6,0
ITALIA partecipato			
	SVILUPPO E ALTRO (***)	0,4	0,4
	RESIDENZA & TRADING	0,3	0,4
	COMMERCIALE	1,4	1,7
	TOTALE ITALIA	2,1	2,5
GERMANIA partecipato			
	RESIDENZA & TRADING	0,0	0,0
	COMMERCIALE	1,3	1,5
	TOTALE GERMANIA	1,3	1,5
POLONIA partecipato			
	SVILUPPO E ALTRO	0,1	0,1
	TOTALE POLONIA	0,1	0,1

(*) A giugno 2014 e dicembre 2013 circa l'1% del portafoglio real estate viene gestito in Polonia.

(**) Di cui 0,2 miliardi di euro riferibili alle aree a giugno 2014 e 0,3 miliardi di euro a dicembre 2013.

(***) Valori determinati dalle perizie di esperti indipendenti alla data di chiusura del periodo.

4) Gruppo Prelios - Conto economico consolidato

(importi in migliaia di euro)

	01.01.2014- 30.06.2014	01.01.2013- 30.06.2013
Ricavi per vendite e prestazioni	35.175	35.641
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(190)	(462)
Altri proventi	3.787	5.253
TOTALE RICAVI OPERATIVI	38.772	40.432
<i>di cui verso parti correlate</i>	13.187	20.893
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	182	-
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(1.291)	(2.125)
Costi del personale	(18.349)	(21.285)
Ammortamenti e svalutazioni	(333)	(705)
Altri costi	(25.889)	(31.942)
TOTALE COSTI OPERATIVI	(45.862)	(56.057)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(3.412)	(3.442)
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	(1.997)	(5.383)
RISULTATO OPERATIVO	(7.090)	(15.625)
Risultato da partecipazioni di cui:	(24.654)	(30.843)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(24.689)	(31.108)
- quota di risultato di società collegate e joint venture	(23.172)	(30.713)
- utili su partecipazioni	35	313
- perdite su partecipazioni	(1.517)	(443)
Proventi finanziari	3.737	6.520
<i>di cui verso parti correlate</i>	3.150	4.875
Oneri finanziari	(12.196)	(23.604)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(500)	(7.122)
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(40.203)	(63.552)
Imposte	(2.953)	(3.337)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(43.156)	(66.889)
di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(665)	(403)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA'/PASSIVITA' CEDUTE E/O DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	4.912	2.504
<i>di cui verso parti correlate</i>	8.758	8.281
RISULTATO DEL GRUPPO	(37.579)	(63.982)

5) Gruppo Prelios - Stato patrimoniale consolidato

(importi in migliaia di euro)

ATTIVITA'	30.06.2014	31.12.2013
ATTIVITA' NON CORRENTI		
Immobilizzazioni materiali	864	1.031
Immobilizzazioni immateriali	60.579	60.714
Partecipazioni	157.180	169.180
<i>di cui possedute per la vendita</i>	<i>3.294</i>	<i>3.294</i>
Altre attività finanziarie	23.903	24.189
Attività per imposte differite	9.601	11.070
Altri crediti	101.514	115.980
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>96.883</i>	<i>110.675</i>
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	353.641	382.164
ATTIVITA' CORRENTI		
Rimanenze	47.027	48.406
Crediti commerciali	37.699	35.055
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>21.454</i>	<i>22.230</i>
Altri crediti	25.179	23.560
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>6.299</i>	<i>7.516</i>
Disponibilità liquide	62.380	85.609
Crediti tributari	6.218	6.453
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	178.503	199.083
TOTALE ATTIVITA' CEDUTE E/O DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	34.620	27.781
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>29.267</i>	<i>18.800</i>
TOTALE ATTIVITA'	566.764	609.028
PATRIMONIO NETTO	30.06.2014	31.12.2013
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		
Capitale sociale	426.432	189.888
Altre riserve	(13.225)	(14.529)
Utili/(Perdite) a nuovo	(244.528)	88.366
Risultato del periodo	(37.579)	(332.838)
TOTALE PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	131.100	(69.113)
PATRIMONIO NETTO DI TERZI	2.246	2.778
TOTALE PATRIMONIO NETTO	133.346	(66.335)
PASSIVITA'	30.06.2014	31.12.2013
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	237.392	465.101
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	<i>149.876</i>
Altri debiti	890	915
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-
Fondo rischi e oneri futuri	36.860	39.269
Fondi per imposte differite	3.005	1.723
Fondi del personale	9.946	10.255
Debiti tributari	-	1.464
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	288.093	518.727
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	8.915	8.988
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>6.576</i>	<i>6.576</i>
Debiti commerciali	48.644	48.116
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>3.419</i>	<i>3.720</i>
Altri debiti	54.605	52.529
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>18.800</i>	<i>18.746</i>
Fondo rischi e oneri futuri	18.528	32.615
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>2.524</i>	<i>12.623</i>
Debiti tributari	12.002	11.983
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>1.080</i>	<i>1.080</i>
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	142.694	154.231
TOTALE PASSIVITA' CEDUTE E/O DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	2.631	2.405
TOTALE PASSIVITA'	433.418	675.363
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	566.764	609.028