

**PRELIOS: NEL 2013 COMPLETA IMPORTANTE FASE DEL TURNAROUND, ACCELERANDO LA RAZIONALIZZAZIONE CON COST SAVING PER 14 MILIONI GIÀ CONSEGUITI E AVVIANDO UN'INTENSA AZIONE DI SVILUPPO PER ACCRESCERE IL PATRIMONIO GESTITO E I RICAVI DELLA PIATTAFORMA SERVIZI. IN TALE PROSPETTIVA IL GRUPPO STA VALUTANDO PARTNERSHIP INDUSTRIALI E HA RAGGIUNTO L'INTESA SU UN MEMORANDUM OF UNDERSTANDING CON IL GRUPPO FORTRESS PER LA POSSIBILE INTEGRAZIONE NEI SETTORI DELLA GESTIONE DI PATRIMONI IMMOBILIARI E NON PERFORMING LOANS E PER ULTERIORI SINERGIE DI BUSINESS.**

## **IL CDA APPROVA IL PROGETTO DI BILANCIO E IL BILANCIO CONSOLIDATO<sup>1</sup> 2013**

IL CONTO ECONOMICO DEL 2012 È STATO RICLASSIFICATO PER FORNIRE UNA RAPPRESENTAZIONE DEI DATI A PARI PERIMETRO, INCLUDENDO GLI EFFETTI DELL'OPERAZIONE DGAG, COMPRENSIVA QUINDI DELLA VENDITA DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E DELLA PIATTAFORMA DI GESTIONE RESIDENZIALE CORRELATA

- RICAVI DELLA PIATTAFORMA DI GESTIONE, CORE BUSINESS DEL GRUPPO, A 68,6 €/MLN (79,8 €/MLN NEL 2012)
- SIGNIFICATIVO PROCESSO DI EFFICIENTAMENTO, CHE HA PORTATO A UNA RIDUZIONE DEI COSTI FISSI PER CIRCA 14 €/MLN RISPETTO AL 2012 (CORRISPONDENTI A -13%)
- EBIT<sup>2</sup> PARI A -28,1 €/MLN (-18,9 €/MLN NEL 2012), INFLUENZATO DAL RISULTATO NEGATIVO DELLE ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO (-22,7 €/MLN RISPETTO AI -21,5 €/MLN NEL 2012)
- EBIT DELLA SOLA PIATTAFORMA DI GESTIONE<sup>3</sup> A -5,4 €/MLN (2,6 €/MLN NEL 2012, CHE BENEFICIAVA PERÒ DI POSTE POSITIVE NON RICORRENTI PER 3,7 €/MLN)
- RISULTATO NETTO DI GRUPPO NEGATIVO PER 332,8 €/MLN (-241,7 €/MLN NEL 2012) DETERMINATO IN GRAN PARTE DA POSTE CHE ESULANO DALLA GESTIONE ORDINARIA E IN PARTICOLARE DALL'OPERAZIONE COMPLESSIVA DGAG, CHE HA INCISO PER -142,6 €/MLN. AL NETTO DI TALE OPERAZIONE IL RISULTATO NETTO SAREBBE DI -190,2 €/MLN
- SUL RISULTATO NETTO DI GRUPPO PESANO ALTRE POSTE STRAORDINARIE, PREVALENTEMENTE RICONDUCIBILI ALLE ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO, PER UN TOTALE DI 153,7 €/MLN, E IN PARTICOLARE: ONERI DI RISTRUTTURAZIONE PER 42,6 €/MLN (18,8 NEL 2012), SVALUTAZIONI IMMOBILIARI E IMPAIRMENT PER 111,1 €/MLN (-142,8 NEL 2012)
- A FRONTE DEI RISULTATI DELL'ESERCIZIO 2013 SI SONO VERIFICATI I PRESUPPOSTI PER LA CONVERSIONE AUTOMATICA DEL PRESTITO OBBLIGAZIONARIO CONVERTENDO E LA CONSEGUENTE ESECUZIONE DELL'AUMENTO DI CAPITALE SOCIALE A SERVIZIO ESCLUSIVO DELLA CONVERSIONE
- POSIZIONE FINANZIARIA NETTA NEGATIVA PER 388,4 €/MLN (370,3 €/MLN A NOVEMBRE 2013 E -520,5 €/MLN AL 31 DICEMBRE 2012); LA PFN, CONSIDERANDO LA CONVERSIONE DEL CONVERTENDO, RISULTA PARI A 152,5 €/MLN

1 Si evidenzia che il bilancio consolidato – dal punto di vista industriale – fornisce una migliore rappresentazione del Gruppo nel suo complesso, essendo quest'ultimo costituito da una molteplicità di società partecipate da Prelios.

2 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. Il valore non considera la perdita da valutazione del portafoglio NPL (pari a 17 milioni di euro nel 2013 e a 61,6 milioni di euro nel 2012) e l'*impairment test* negativo della piattaforma di gestione (pari a 10,1 milioni di euro nel 2013 e 3,4 milioni di euro nel 2012).

3 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*), nonché spese generali e amministrative (G&A).

## **APPROVATE LE GUIDELINES 2014-2016: AUMENTO DEI RICAVI DA SERVIZI, ULTERIORI EFFICIENZE E RECUPERO DELLA MARGINALITÀ**

- IL CDA HA ESAMINATO E APPROVATO LE LINEE GUIDA, IN SOSTANZIALE SUPERAMENTO DEL PRECEDENTE PIANO, SULLA CUI BASE VERRÀ DEFINITO IL NUOVO PIANO CHE IL MANAGEMENT PRESENTERÀ IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL PRIMO TRIMESTRE 2014
- CONFERMATO MODELLO DI BUSINESS DA "PURE MANAGEMENT COMPANY" CON UNA FORTE FOCALIZZAZIONE SU TRE SEGMENTI DI ATTIVITÀ: ASSET MANAGEMENT, SERVIZI IMMOBILIARI E NON PERFORMING LOANS
- FORTE SPINTA SUL MERCATO DEI TERZI IN PARTICOLARE NEI SEGMENTI "PREMIUM" A MARGINALITÀ PIÙ ELEVATA
- EFFETTI SOSTANZIALI A PARTIRE DALLA SECONDA METÀ DEL 2014 DELLA GIÀ AVVIATA ATTIVITÀ DI BUSINESS DEVELOPMENT SULL'INCREMENTO DI RICAVI E DELLE MASSE GESTITE
- CONFERMA DEL PROGRAMMA DI DISMISSIONE DELLE PARTECIPAZIONI ENTRO L'ORIZZONTE DEL PIANO CON UN'ULTERIORE RAZIONALIZZAZIONE DEI RELATIVI COSTI INDIRETTI

### **RAGGIUNTO ACCORDO PER MOU CON FORTRESS GROUP**

- LA POSSIBILE INTEGRAZIONE DELLE RISPETTIVE REALTÀ INDUSTRIALI OPERANTI IN ITALIA, CONSENTIREBBE AL GRUPPO DI RAFFORZARE IL POSIZIONAMENTO QUALE ASSET/FUND MANAGER E INCREMENTARE CONSIDEREVOLMENTE LE MASSE GESTITE IN AMBITO IMMOBILIARE E CREDITIZIO
- IN PARTICOLARE L'ACCORDO PREVEDE LA POSSIBILE INTEGRAZIONE TRA PRELIOS SGR E TORRE SGR NEL SETTORE DEI FONDI IMMOBILIARI E TRA PRELIOS CREDIT SERVICING E ITALFONDIARIO IN QUELLO DELLA GESTIONE DEL CREDITO E POSSIBILI ULTERIORI SINERGIE DI BUSINESS

### **CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI**

- L'ASSEMBLEA SARÀ CHIAMATA A DELIBERARE, TRA L'ALTRO, I PROVVEDIMENTI AI SENSI DELL'ARTICOLO 2446 DEL CODICE CIVILE

*Milano, 09 aprile 2014* – Il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A., riunitosi in data odierna, ha esaminato e approvato il Progetto di Bilancio e il Bilancio Consolidato 2013, che verranno sottoposti alla prossima Assemblea ordinaria.

#### ***Lo scenario di mercato***

Nel 2013 lo scenario di mercato è stato caratterizzato da una persistente debolezza, pur registrando, nella seconda metà dell'anno, qualche timido segnale di ripresa che farebbe pensare a una possibile inversione di tendenza già a partire dal 2014. L'Italia sembra essere tornata nuovamente appetibile per gli investitori stranieri opportunistici per effetto del *repricing* e del conseguente rialzo dei rendimenti lordi. Nell'ultimo trimestre del 2013 il settore commerciale ha

registrato volumi di investimento più che raddoppiati rispetto al trimestre precedente, seppur ancora inferiori del 22% rispetto alla media trimestrale degli anni 2006-2007. Tale andamento è stato determinato da pochi *deal* di grandi dimensioni, e dunque non può essere ancora considerato segnaletico di un *trend* generalizzato di crescita.

### **Andamento della gestione del Gruppo al 31 dicembre 2013**

In tale scenario, il Gruppo ha registrato **ricavi consolidati** pari a 73,1 milioni di euro rispetto a 85,9 milioni di euro al 31 dicembre 2012. In particolare, i **ricavi della piattaforma di gestione**, italiana ed estera, ammontano a 68,6 milioni di euro (79,8 milioni di euro nello stesso periodo dello scorso anno).

L'EBIT<sup>4</sup> è negativo per 28,1 milioni di euro (-18,9 milioni a dicembre 2012) e risulta così composto:

- le **attività della piattaforma di gestione** registrano un **risultato negativo per 5,4 milioni di euro**, rispetto ad un risultato positivo di 2,6 milioni di euro al 31 dicembre 2012, dato che beneficiava però di poste positive non ricorrenti per 3,7 milioni di euro;
- le **attività di investimento**<sup>5</sup>, ossia quanto generato da Prelios attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono immobili e *Non Performing Loans*, **risultano negative per 22,7 milioni di euro** (-21,5 milioni di euro nel 2012).

**Il risultato netto di competenza 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, da considerarsi unitaria e inscindibile, i cui effetti patrimoniali ed economici sono stati trattati come *discontinued operations* (attività destinate ad essere cedute), **ha inciso negativamente per 142,6 milioni di euro** già nel presente Progetto di Bilancio, mentre gli effetti patrimoniali (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, permettendo 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).

---

4 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. Il valore non considera la perdita da valutazione del portafoglio NPL (pari a 17 milioni di euro nel 2013 e a 61,6 milioni di euro nel 2012) e l'*impairment test* negativo della piattaforma di gestione (pari a 10,1 milioni di euro nel 2013 e 3,4 milioni di euro nel 2012).

5 Il valore non considera la perdita da valutazione portafoglio NPL pari a 17 milioni di euro al 31 dicembre 2013 e 61,6 milioni di euro al 31 dicembre 2012.

Nel corso del 2013 Prelios ha **implementato una nuova struttura organizzativa, con una holding più snella e maggiore autonomia per le diverse società operative**, accelerando il piano di rifocalizzazione ed efficientamento, che ha portato ad un **contenimento dei costi fissi nell'ordine dei 14 milioni** di euro rispetto all'anno precedente, corrispondenti a circa il 13%, anche attraverso una riduzione di oltre 90 tra dirigenti e impiegati.

Le **cessioni di immobili<sup>6</sup>** nel corso del 2013 **sono state pari a 2,24 miliardi di euro, per un pro-quota di competenza Prelios pari a circa 540 milioni di euro** (657,1 milioni di euro al 31 dicembre 2012, di cui il pro-quota era pari a circa 190 milioni di euro). Le transazioni immobiliari sono state realizzate a valori sostanzialmente in linea rispetto al *book value*, così come avvenuto l'anno precedente. In **particolare, in Italia sono state realizzate vendite per 44 milioni di euro (303,4 milioni di euro** realizzati al 31 dicembre 2012), in **Germania** per 2,19 miliardi di euro ed includono la sopracitata vendita del portafoglio residenziale DGAG per un valore di 917 milioni di euro (353,2 milioni nel 2012), mentre in **Polonia** non sono state realizzate vendite (0,5 milioni di euro a dicembre 2012). **In conseguenza a dette dismissioni, il debito netto pro-quota delle attività di co-investimento è stato dimezzato a 0,75 miliardi di euro** (da 1,5 miliardi nel 2012), **a fronte di attivi pro-quota pari a 1,2 miliardi di euro** (2,1 miliardi di euro nel 2012).

**Il patrimonio gestito<sup>7</sup>** (o **Asset Under Management – AUM**) al 31 dicembre 2013 è pari a 6,2<sup>8</sup> 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 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). La contrazione in termini di AUM nel settore dei NPLs è dovuta alla risoluzione dei mandati dei veicoli di Credit Agricole al fine della scelta strategica di riacquistare autonomia gestionale ed operativa.

Per quanto concerne l'*asset allocation* per area geografica dei 6 miliardi di euro di patrimonio gestito *real estate*, il 73,5% viene è in Italia, il 25,4% in Germania e lo 1,0% in Polonia.

Il **patrimonio netto consolidato** è negativo per 66,3 milioni di euro (80,4 milioni al 31 dicembre 2012). Considerando la conversione del convertendo il patrimonio netto consolidato risulta pari a 169,6 milioni di euro. Il **patrimonio netto di competenza** è negativo per 69,1 milioni di euro (74,2 milioni a fine 2012). La variazione è principalmente attribuibile al risultato d'esercizio negativo per 332,8 milioni di euro e all'effetto positivo della recente operazione di aumento di capitale.

**La posizione finanziaria netta<sup>9</sup>** è passiva per 388,4 milioni di euro (passiva per 370,3 milioni di euro a novembre 2013) e in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2012 (passiva per 520,5 milioni di euro) poiché beneficia degli effetti della già citata operazione straordinaria di rafforzamento patrimoniale e di ristrutturazione del debito finanziario. Considerando la conversione del convertendo la PFN risulta pari a 152,5 milioni di euro.

---

6 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%.

7 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.

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

9 Esclusi i crediti per finanziamenti soci.

## ITALIA REAL ESTATE

L'EBIT, con esclusione dell'impatto negativo dell'*impairment test* sul *goodwill* della piattaforma di gestione pari a 5,8 milioni di euro, è negativo per 21,8 milioni di euro, rispetto al valore negativo di 11,1 milioni del 2012, dato che beneficiava dei proventi *una tantum* di 3,7 milioni per la chiusura di una commessa relativa ad anni precedenti. Il risultato è composto per 4,7 milioni da proventi della piattaforma di gestione (11,5 milioni di euro nel corrispondente periodo dello scorso anno) e dalle attività di investimento, che impattano negativamente per 26,5 milioni di euro (negative per 22,6 milioni di euro a dicembre 2012). Il contesto di mercato ancora molto debole è contraddistinto da una ripresa di interesse verso il mercato degli investitori soprattutto internazionali, ma con richieste di *repricing* che hanno sostanzialmente rarefatto il mercato nella seconda metà dello scorso anno. Ciò non ha consentito l'auspicata accelerazione dei piani di dismissione; pertanto, pur in presenza di una riduzione di costi rispetto al 2012, il risultato delle Attività di investimento rimane negativo.

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

- **Fund Management** ha consuntivato ricavi pari a 21 milioni di euro, rispetto ai 23,3 milioni di euro dello stesso periodo del 2012. L'EBIT della Società nel 2013 è pari a 7,6 milioni di euro (8,5 milioni di euro al 31 dicembre 2012); tale attività è chiamata ora a confrontarsi con un fenomeno di "*maturity*" dell'intero settore, ovvero con un elevato numero di fondi che andrà in scadenza nei prossimi due anni, con la conseguente immissione sul mercato di significativi volumi di immobili e una possibile tensione sui prezzi. Anche per prevenire questo possibile futuro problema, Prelios SGR ha avviato in data 26 marzo 2014, con un ristretto numero di interlocutori selezionati, una fase di *due diligence* volta a verificare soluzioni di valorizzazione del portafoglio immobiliare di Olinda Fondo Shops, fondo immobiliare retail gestito dalla Società e sta attentamente monitorando l'evoluzione del quadro legislativo nell'attesa degli auspicati provvedimenti di proroga dei fondi in scadenza.
- **Integra** (già Property & Project) ha realizzato ricavi per 15,2 milioni di euro al 31 dicembre 2013 (15,6 milioni di euro nel medesimo periodo del 2012), mentre l'EBIT è pari a 0,8 milioni di euro (5,8 milioni di euro a dicembre 2012, dato che beneficiava, come già ricordato, dei proventi *una tantum* per la chiusura di una commessa relativa ad anni precedenti); 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 di un lotto immobiliare del patrimonio Inps. In seguito alla riduzione del perimetro di attività in Germania, la Società sta lavorando all'integrazione tra i due Paesi dei servizi di gestione dei centri commerciali, importando il *know how* sviluppato negli anni dalla piattaforma tedesca, il cui lavoro considerato ad alto valore aggiunto è stata premiato negli anni con numerosi riconoscimenti. Attraverso questa integrazione, operativa a partire dalla seconda metà del 2014, sarà possibile accedere al mercato *premium* dei centri commerciali con un portafoglio integrato di prestazioni e servizi *crossborder*.
- **Agency<sup>11</sup>** ha registrato ricavi per 1,6 milioni di euro (5,3 milioni di euro lo scorso anno) con un EBIT negativo per 3,4 milioni di euro (negativo per 2 milioni di euro a dicembre 2012). Il

---

<sup>10</sup> 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).

protrarsi della crisi del settore immobiliare che ha determinato un significativo rallentamento del numero e delle dimensioni delle transazioni, ha inciso sui risultati di Agency più che su quelli di altre società operative. La società ha pertanto avviato un processo di ristrutturazione e riposizionamento strategico dell'offerta commerciale, uscendo definitivamente dal settore dell'intermediazione in *franchising* svolta per la clientela *retail* per concentrarsi in via esclusiva sull'intermediazione istituzionale e su quella rivolta ad operatori internazionali. La vendita del *network* in *franchising* è stata perfezionata il 27 settembre 2013 mediante la cessione della società Brand for Agency Services S.r.l. alla società Re/Max.

- **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 3,4 milioni di euro (4 milioni di euro al 31 dicembre 2012) con un EBIT positivo per 0,4 milioni di euro (positivo per 0,2 milioni di euro a dicembre 2012). L'andamento dei servizi di "*Loan Services*" ha subito un calo nei volumi a causa della perdita di una importante commessa, ma di contro l'attività di "*Full Appraisals*" dedicato alle società, investitori istituzionali e fondi immobiliari, nel corso del 2013 ha incrementato il fatturato del 38% rispetto al 2012. La Società si sta positivamente posizionando come provider leader del settore bancario, anche in vista delle impegnative scadenze del sistema bancario per l'European Asset Quality Review.

## GERMANIA REAL ESTATE

In seguito alla sopracitata operazione di dismissione del portafoglio residenziale tedesco DGAG, alla società Buwog (100% del Gruppo austriaco Immofinanz), unitamente alla piattaforma residenziale di gestione correlata di Prelios Deutschland, il perimetro dell'attività dei servizi di Prelios in Germania è concentrato sulla piattaforma servizi di gestione commerciale a maggiore marginalità.

I ricavi della piattaforma di servizi tedesca al 31 dicembre 2013 sono stati di 17,9 milioni di euro, in aumento rispetto ai 14,2 milioni di euro registrati lo scorso anno.

L'**EBIT** è positivo per 5,9 milioni di euro, mentre lo scorso esercizio il risultato era positivo per 0,1 milioni di euro. Tale risultato è composto per 5,3 milioni di euro dai proventi della piattaforma di gestione (0,6 milioni di euro nello stesso periodo del 2012), e da 0,6 milioni di euro dalle attività di investimento (-0,5 milioni di euro a dicembre 2012).

## POLONIA REAL ESTATE

L'**EBIT**, con esclusione dell'impatto negativo dell'*impairment test* sul *goodwill* della piattaforma di gestione pari a 3,3 milioni di euro, è negativo per 2 milioni di euro (negativo per 0,5 milioni di euro a dicembre 2012). Tale risultato è composto dal risultato negativo per 0,5 milioni di euro della piattaforma di gestione (a *break even* a dicembre 2012) e dal valore negativo per 1,5 milioni di euro relativo al risultato dell'attività di investimento (-0,5 milioni di euro al 31 dicembre 2012). In particolare, si sta lavorando per il completamento dell'iter urbanistico che porterà una potenziale edificabilità per almeno 400.000 mq nell'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.

---

<sup>11</sup> Valori riferiti alla componente istituzionale, al netto delle attività di franchising cedute, come precedentemente comunicato al mercato, in data 27 settembre 2013.

## NON PERFORMING LOAN

A seguito della decisione di Prelios, coerente con la strategia da “*pure management company*”, di riacquisire il 20% del capitale di Prelios Credit Servicing da Credit Agricole, la Società ha affrontato nel corso dell’esercizio, con un rilevante impegno per il *management*, un profondo processo riorganizzativo per riposizionarsi sulle attività *non-captive*.

L'**EBIT** è positivo per 1,5 milioni di euro rispetto al risultato di 2,2 milioni di euro del 2012 (con esclusione dell’impatto negativo dell’*impairment test* sul *goodwill* della piattaforma di gestione pari a 1 milione di euro nel 2013 e 3,4 milioni di euro nel 2012, e della perdita di valutazione del portafoglio pari rispettivamente a 17 milioni di euro nel 2013 e 61,6 milioni di euro nel 2012). Tale risultato è composto dal risultato della piattaforma di gestione, negativo per 3,2 milioni di euro (0,1 milioni di euro al 31 dicembre 2012) e dal risultato dell’attività di investimento nel portafoglio NPL positivo per 4,7 milioni di euro (positivo per 2,1 milioni a dicembre 2012). Considerando gli impatti negativi relativi alla perdita da valutazione del portafoglio NPL e all’*impairment test* sul *goodwill* della piattaforma, l’EBIT è negativo per 16,5 milioni di euro nel 2013 rispetto ad un valore negativo di 62,8 milioni di euro nel 2012.

Gli **incassi**<sup>12</sup> di crediti *non performing* sono stati pari a 94 milioni di euro rispetto ai 178 milioni di euro a dicembre 2012.

### **La Capogruppo Prelios S.p.A. al 31 dicembre 2013**

Il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. ha, inoltre, esaminato e approvato il progetto di bilancio individuale della Società al 31 dicembre 2013.

**I ricavi operativi** ammontano a 13 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 (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 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).

---

<sup>12</sup> 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.

**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.

Tale circostanza, come riportato nel seguente paragrafo, 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 e, quindi, all'esecuzione dell'aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione.

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

### **Conversione del prestito obbligazionario convertendo**

Si ricorda che, nell'ambito degli accordi di rimodulazione del debito con i soggetti finanziatori di Prelios e a seguito dell'operazione straordinaria di rafforzamento patrimoniale e riequilibrio della situazione finanziaria perfezionatasi nel 2013, sono state emesse n. 233.534 obbligazioni a conversione obbligatoria in azioni ordinarie e/o in azioni di categoria B, con esclusione del diritto di opzione, 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.

Tali obbligazioni, di cui non è stata richiesta l'ammissione a quotazione, sono state sottoscritte dai soggetti finanziatori della Società (i.e. le Banche Finanziatrici<sup>13</sup>) e Pirelli & C. S.p.A.<sup>14</sup>, e segnatamente:

- numero 116.042 obbligazioni (pari al 71,1% della complessiva emissione) costituiscono la *tranche* A, convertibili in azioni ordinarie, e sono state sottoscritte dalle Banche Finanziatrici e da Pirelli & C. S.p.A.;
- 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 & C. S.p.A..

Considerata l'entità della perdita d'esercizio a livello individuale di Prelios S.p.A., il Consiglio di Amministrazione ha accertato il verificarsi dei presupposti previsti dall'articolo 8 del Regolamento del Convertendo, che prevede il rimborso anticipato obbligatorio mediante conversione del prestito obbligazionario convertendo, qualora la Società versi in una delle due fattispecie previste dagli artt. 2446 e 2447 del codice civile.

Conseguentemente verrà data esecuzione al rimborso anticipato obbligatorio del Prestito stesso mediante integrale conversione delle obbligazioni convertende e, quindi, all'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

---

<sup>13</sup> 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.) – Banca IMI S.p.A. è Banca Agente.

<sup>14</sup> Per maggiori dettagli si fa espresso rinvio al Regolamento del prestito obbligazionario a conversione obbligatoria denominato "Prestito Convertendo Prelios 2013-2019" (il "Regolamento del Convertendo") ed allo Statuto Sociale disponibili sul sito *internet* della Società [www.prelios.com](http://www.prelios.com) sezione *corporate governance*.



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.

A seguito dell'integrale conversione del prestito obbligazionario convertendo, si rappresenta di seguito il dettaglio delle obbligazioni detenute, delle percentuali di partecipazione al prestito e le relative azioni di compendio da attribuirsi a ciascuno degli obbligazionisti alla data del rimborso anticipato obbligatorio:

<b>Tranche A</b>			
Obbligazionista	n. obbligazioni detenute	% tranche A e tranche B	n. azioni ordinarie di compendio
Pirelli & C.	80.880	34,633%	111.916.082
Unicredit	29.910	12,808%	41.387.364
Intesa Sanpaolo	12.915	5,530%	17.870.872
Banca Popolare Milano	12.452	5,332%	17.230.205
Banca Monte dei Paschi	12.452	5,332%	17.230.205
Banca Popolare di Sondrio	4.981	2,133%	6.892.359
Banca Popolare Emilia	4.981	2,133%	6.892.359
Banca Carige	4.981	2,133%	6.892.359
UBI Banca	2.490	1,066%	3.445.487
<b>Totale</b>	<b>166.042</b>	<b>71,100%</b>	<b>229.757.292</b>
<b>Tranche B</b>			
Obbligazionista	n. obbligazioni detenute	% tranche A e tranche B	n. azioni categoria B di compendio
Pirelli & C.	<u>67.492</u>	<u>28,900%</u>	<u>92.381.024</u>

L'esecuzione della conversione è prevista per il 14 aprile 2014.

Tenuto conto dell'ammontare del capitale sociale, come risulterà attestato a seguito della conversione e del correlato aumento di capitale a servizio, il risultato d'esercizio a livello individuale di Prelios S.p.A. fa comunque emergere una perdita superiore al terzo del capitale sociale, configurandosi pertanto la fattispecie prevista dall'art. 2446 del codice civile, come evidenziato nello schema di Stato Patrimoniale Rideterminato allegato al presente comunicato, che tiene conto della menzionata conversione in patrimonio netto della Società del prestito obbligazionario convertendo.

Le nuove partecipazioni complessive degli azionisti rilevanti conseguenti all'integrale esecuzione del convertendo saranno resi noti dagli interessati in conformità con la normativa vigente.

La Società ha avviato le opportune iniziative nei confronti dei principali Azionisti Finanziatori per un coordinato e condiviso supporto finanziario a sostegno del completamento del rilancio industriale e dello sviluppo del Gruppo Prelios, che si ritiene ragionevolmente di poter acquisire nel brevissimo termine e, comunque, entro l'approvazione del nuovo Piano Industriale, che avverrà

congiuntamente e nei termini previsti per l'approvazione della Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2014.

La Società ritiene inoltre che i propri Azionisti Finanziatori siano favorevolmente disposti a possibili collaborazioni e sinergie di business a condizioni di mercato, nella direzione di un incremento dei servizi e delle masse gestite da Prelios.

### **Achievement 2013**

Nel corso del 2013, a seguito del riposizionamento organizzativo e del potenziamento commerciale delle società di servizi – 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. Nello specifico, sono stati raggiunti importanti traguardi commerciali:

- aggiudicazione da parte di Prelios SGR di procedure competitive per la costituzione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliare riservati ad investitori qualificati: il fondo Parchi Agroalimentari Italiani (PAI) che, come noto, svilupperà a Bologna il progetto F.I.CO. (Fabbrica Italiana Contadina) destinato a divenire il punto di riferimento per la divulgazione e la conoscenza dell'agroalimentare italiano, operazione cui hanno già aderito circa 20 investitori istituzionali di elevato *standing*; il fondo immobiliare promosso dalla CNPADC (Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza Dottori Commercialisti), a raccolta di capitali, di cui è a breve previsto l'avvio dell'operatività con una prima sottoscrizione per cassa di 50 milioni di euro, destinata ad incrementarsi sino a 300 milioni di euro;
- nuovi mandati per servizi di *due diligence*, valutazione e consulenza immobiliare sia per la valorizzazione di patrimoni, che per l'efficientamento dei costi immobiliari di importanti *corporate* ed istituti di credito italiani, attraverso i quali la *business unit* "Integrated Services Italia" (costituita dalla capofila Prelios Integra, oltre a Prelios Agency e Prelios Valuations) ha incrementato in via sostanziale il proprio *panel* di clienti terzi, affermandosi come importante operatore nel mercato non *captive*;
- avvio di numerose collaborazioni da parte di Prelios Credit Servicing S.p.A. che, come riportato in precedenza, ha recuperato la propria autonomia gestionale attraverso il riacquisto da parte di Prelios del 20% della società da Calyon, salendo così al 100% della proprietà. Nel corso del 2013 sono stati ottenuti numerosi mandati per conto di vari istituti di credito nazionali, per un totale di oltre 500 milioni di euro di *gross book value* (GBV), aventi come oggetto il recupero giudiziale e stragiudiziale di crediti e il supporto alla vendita di portafogli *non performing*.

### **Guidelines 2014-2016**

Lo scenario macroeconomico di riferimento resta 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 timidi segnali di una possibile ripresa, si riflette nel settore immobiliare che evidenzia una persistente debolezza in particolare sul fronte finanziario.

Alla luce dei dati consuntivati nell'esercizio 2013 – determinati in gran parte dall'accelerazione dei processi di efficientamento e di razionalizzazione delle attività ritenute non più strategiche, inclusa l'operazione di cessione in Germania – unitamente al contesto di mercato ancora debole, il CdA ha esaminato e approvato le linee guida in sostanziale superamento del precedente piano, sulla cui base verrà definito il nuovo Piano Industriale di Gruppo che il management si è impegnato a presentare in occasione del Consiglio chiamato ad approvare i dati del primo trimestre 2014.

Di seguito le *Guidelines* oggi approvate:

- conferma del modello di business da “*pure management company*”, con una forte focalizzazione sulla piattaforma servizi e il consolidamento sul mercato dei tre segmenti principali di attività: *asset management*, attraverso Prelios SGR; *property* e servizi tecnici, attraverso il polo Prelios Integra; *management* di portafogli NPLs, attraverso Prelios Credit Servicing;
- intensa attività di *business development* - ad integrazione delle azioni già finalizzate e in fase di *execution*, per incrementare le masse gestite e i ricavi della piattaforma servizi per conto terzi. L'obiettivo strategico è diminuire significativamente la dipendenza dal *business captive* del passato, aumentando al contempo l'esposizione delle società operative verso i segmenti *premium* dei mercati serviti (marginalità più elevate, durata dei contratti pluriennale);
- ulteriore razionalizzazione dei costi centrali per un significativo recupero di efficienza, che, unitamente al riposizionamento di mercato delle società di servizi verso aree a maggiore valore aggiunto, porterà nel triennio a un importante recupero della marginalità;
- selettiva dismissione dei co-investimenti nel corso del piano, volta alla protezione del valore patrimoniale nell'attuale contesto, ancora debole di mercato.

In particolare, nell'ambito dell'attività di *costs efficiency* e a seguito del già significativo 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 – la Società ritiene di poter procedere con un recupero di efficienza ulteriore, principalmente concentrato sui costi centrali di *holding* in funzione della progressiva dismissione del portafoglio partecipazioni e della conseguenza minore complessità delle attività gestionali e operative della *holding* stessa.

Nell'ambito, infine, delle iniziative finalizzate a garantire il fabbisogno finanziario, sono state individuate alcune azioni correttive e di mitigazione delle uscite di cassa previste che verranno definite puntualmente in occasione dell'approvazione del piano industriale in maggio.

Per quanto concerne l'azione commerciale, in un quadro generale prospettico di crescente sviluppo e rilancio delle attività di gestione e servizi immobiliari, il Gruppo ha avviato numerose iniziative di *business development* per l'assunzione di nuovi mandati e/o l'incremento delle masse gestite per conto terzi. Ad integrazione delle operazioni di sviluppo già perfezionate e/o in corso di *execution*, si segnala che il Gruppo è, inoltre, attualmente impegnato:

- nella partecipazione alle più rilevanti operazioni in Italia per la valorizzazione di patrimoni con sottostante o *collateral* immobiliare, agendo 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, di portafogli di *non performing loans* e *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 SGR;
- 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, ferma restando l'autonomia gestionale delle singole società in quanto soggetti giuridici;
- nello sviluppo della piattaforma di servizi presente in Germania, focalizzata sulla gestione di

asset ad uso commerciale, con il duplice e sinergico obiettivo di condividere *know how* gestionale supportando investitori istituzionali italiani in investimenti immobiliari esteri e, al contrario, di convogliare investitori istituzionali tedeschi sul mercato italiano.

### **Eventi successivi**

Come già comunicato al mercato, 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. È 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.

### **Raggiunto accordo per MOU tra Gruppo Prelios e Fortress Group**

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 all'accordo per 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, dovendosi attendere le successive fasi, compresa quella di *due diligence*, e le conseguenti negoziazioni.

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 ai temi tipici delle pattuizioni parasociali e della *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.

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

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 e incrementando lo sviluppo del *business*, in particolare quello dei servizi, in coerenza con la strategia di trasformazione del Gruppo in puro gestore, in ciò adeguatamente supportato da una struttura patrimoniale e finanziaria sostenibile.

È possibile che, a partire dal terzo trimestre 2014, si possa generare un contenuto e marginale fabbisogno di cassa, comunque da verificarsi all'esito delle annunciate operazioni di mitigazione. 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, gli amministratori confidano – sulla base dei rapporti intercorsi – nella disponibilità da parte dei principali Finanziatori 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 con nuove prospettive di crescita e sviluppo.

### ***Assemblea degli azionisti 2014***

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea degli azionisti per l'approvazione del Bilancio 2013 conferendo delega al Presidente per l'individuazione di giorno, luogo e orario della riunione che si terrà nell'intervallo temporale 20 maggio-20 giugno 2014.

L'Assemblea sarà chiamata a deliberare in **sede ordinaria** in merito a:

1. approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2013 e deliberazioni inerenti e conseguenti;
2. provvedimenti ai sensi dell'articolo 2446 del codice civile e deliberazioni inerenti e conseguenti;
3. provvedimenti ai sensi dell'articolo 2364, comma 1, numero 2), del codice civile e deliberazioni inerenti e conseguenti (nomina di un amministratore);
4. Relazione sulla Remunerazione: consultazione sulla Politica in materia di Remunerazione

\*\*\*

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 e delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari con esclusione della perdita da valutazione del portafoglio NPL; (ii) 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. +39/02/6281.33549

[pressoffice@prelios.com](mailto:pressoffice@prelios.com)

Investor Relations Prelios Tel. +39/02/62.81.4104

[ir@prelios.com](mailto:ir@prelios.com)

[www.prelios.com](http://www.prelios.com)

1) GRUPPO PRELIOS - Conto economico consolidato riclassificato

	DICEMBRE 2013	DICEMBRE 2012
(milioni di euro)		
Ricavi consolidati:	73,1	85,9
di cui servizi	68,6	79,8
di cui altri	4,5	6,1
<b>Piattaforma di Gestione:</b> risultato operativo ante oneri di ristrutturazione, <i>impairment</i> e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(5,1)	2,5
<b>Piattaforma di Gestione:</b> risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(0,3)	0,1
<b>Piattaforma di Gestione:</b> <i>impairment</i>	(10,1)	(3,4)
<b>Totale Piattaforma di Gestione : Risultato operativo della gestione</b>	<b>(15,5)</b>	<b>(0,8)</b>
<b>Attività di Investimento:</b> risultato operativo ante oneri di ristrutturazione, perdita da valutazione portafoglio NPL e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(24,8)	(20,6)
<b>Attività di Investimento:</b> risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione, perdita da valutazione portafoglio NPL e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(6,7)	(11,1)
<b>Attività di Investimento:</b> proventi da finanziamento soci (1)	8,8	10,2
<b>Attività di Investimento:</b> perdita da valutazione portafoglio NPL	(17,0)	(61,6)
<b>Totale attività di Investimento: Risultato operativo della gestione</b>	<b>(39,7)</b>	<b>(83,1)</b>
<b>Risultato operativo della gestione</b>	<b>(55,2)</b>	<b>(83,9)</b>
Proventi finanziari/(Oneri finanziari)	6,6	(52,0)
<b>Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali</b>	<b>(48,6)</b>	<b>(135,9)</b>
Oneri di ristrutturazione	(42,6)	(18,8)
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(84,0)	(77,8)
<b>Risultato al lordo degli oneri fiscali</b>	<b>(175,2)</b>	<b>(232,5)</b>
Oneri fiscali	(16,0)	(9,5)
<b>Risultato netto</b>	<b>(191,2)</b>	<b>(242,0)</b>
Interessenze di terzi	1,0	(0,7)
<b>Risultato di competenza al lordo delle attività/passività destinate ad essere cedute</b>	<b>(190,2)</b>	<b>(242,7)</b>
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute	(142,6)	1,0
<b>Risultato di competenza al netto delle attività\passività destinate ad essere cedute</b>	<b>(332,8)</b>	<b>(241,7)</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)	DICEMBRE 2013	DICEMBRE 2013 RIDETERMINATO (2)	DICEMBRE 2012
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>353,2</b>	<b>353,2</b>	<b>611,7</b>
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
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>14,7</b>	<b>14,7</b>	<b>55,1</b>
<b>Capitale netto investito destinato ad essere ceduto</b>	<b>26,4</b>	<b>26,4</b>	<b>0,0</b>
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>394,3</b>	<b>394,3</b>	<b>666,8</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>(66,3)</b>	<b>169,6</b>	<b>80,4</b>
di cui Patrimonio netto di competenza	(69,1)	166,8	74,2
<b>Fondi</b>	<b>71,2</b>	<b>71,2</b>	<b>65,9</b>
<b>PFN</b>	<b>388,4</b>	<b>152,5</b>	<b>520,5</b>
<b>Totale coperture destinate ad essere cedute</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Totale a copertura Capitale Netto Investito</b>	<b>394,3</b>	<b>394,3</b>	<b>666,8</b>

(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.



3) GRUPPO PRELIOS - Asset Under Management per Paese e Segmento

(Importi in miliardi di euro)		Market Value DICEMBRE 2013 (****)	Market Value DICEMBRE 2012 (****)
<b>TOTALE ASSET UNDER MANAGEMENT (*)</b>		<b>6,2</b>	<b>9,7</b>
<b>NON PERFORMING LOANS</b>		<b>0,2</b>	<b>1,0</b>
<b>REAL ESTATE</b>		<b>6,0</b>	<b>8,7</b>
di cui partecipato		4,1	6,7
<b>di cui ITALIA</b>	4,4	<b>74%</b>	4,9
<b>di cui GERMANIA/POLONIA (**)</b>	1,6	<b>26%</b>	3,8
	<b>6,0</b>		<b>8,7</b>
<b>ITALIA partecipato</b>			
	SVILUPPO E ALTRO (***)	0,4	0,5
	RESIDENZA & TRADING	0,4	0,5
	COMMERCIALE	1,7	1,8
	<b>TOTALE ITALIA</b>	<b>2,5</b>	<b>2,9</b>
<b>GERMANIA partecipato</b>			
	RESIDENZA & TRADING	0,0	1,1
	COMMERCIALE	1,5	2,7
	<b>TOTALE GERMANIA</b>	<b>1,5</b>	<b>3,8</b>
<b>POLONIA partecipato</b>			
	SVILUPPO E ALTRO	0,1	0,1
	<b>TOTALE POLONIA</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>

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

(\*\*) A dicembre 2013 circa l'1% dell'Asset Under Management Real Estate viene gestito in Polonia (circa 0,5% a dicembre 2012).

(\*\*\*) Di cui 0,3 miliardi di euro riferibili alle aree a dicembre 2013 e 0,4 a dicembre 2012.

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

#### 4) GRUPPO PRELIOS - Conto economico consolidato

(importi in migliaia di euro)

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Ricavi per vendite e prestazioni	73.055	85.897
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(377)	94
Altri proventi	8.227	14.140
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI</b>	<b>80.905</b>	<b>100.131</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	39.241	53.951
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	479	1.939
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)
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>(162.699)</b>	<b>(142.795)</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	(7.346)	(10.888)
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	(33.425)	(18.050)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(81.794)</b>	<b>(42.664)</b>
Risultato da partecipazioni di cui:	(108.812)	(143.360)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(108.939)	(142.338)
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	(9.634)	(746)
- quota di risultato di società collegate e <i>joint venture</i>	(87.824)	(128.198)
- dividendi	53	1.140
- utili su partecipazioni	445	3.336
- perdite su partecipazioni	(21.486)	(19.638)
Proventi finanziari	52.832	14.150
<i>di cui verso parti correlate</i>	11.833	11.411
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	39.862	-
Oneri finanziari	(37.382)	(60.604)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(4.389)	(20.811)
<b>RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>(175.156)</b>	<b>(232.478)</b>
Imposte	(16.088)	(9.489)
<i>di cui verso parti correlate</i>	600	-
<b>RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(191.244)</b>	<b>(241.967)</b>
di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(1.031)	709
<b>RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA'/PASSIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE</b>	<b>(142.625)</b>	<b>942</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	13.457	11.050
<b>RISULTATO DEL GRUPPO</b>	<b>(332.838)</b>	<b>(241.734)</b>

## 5) GRUPPO PRELIOS - Stato patrimoniale consolidato

(importi in migliaia di euro)

<b>ATTIVITA'</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		
Immobilizzazioni materiali	1.031	1.615
Immobilizzazioni immateriali	60.714	151.402
Partecipazioni	169.180	236.770
<i>di cui possedute per la vendita</i>	<i>3.294</i>	<i>3.371</i>
Altre attività finanziarie	24.189	16.577
Attività per imposte differite	11.070	24.325
Altri crediti	115.980	213.579
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>83.745</i>	<i>208.105</i>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>382.164</b>	<b>644.268</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		
Rimanenze	48.406	54.379
Crediti commerciali	35.055	63.891
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>22.230</i>	<i>46.745</i>
Altri crediti	23.560	35.917
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>7.516</i>	<i>5.603</i>
Disponibilità liquide	85.609	45.090
Crediti tributari	6.453	8.465
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>199.083</b>	<b>207.742</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE</b>	<b>27.781</b>	<b>0</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>18.800</i>	-
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>609.028</b>	<b>852.010</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		
Capitale sociale	189.888	218.283
Altre riserve	(14.529)	(18.258)
Utili/(Perdite) a nuovo	88.366	115.887
Risultato del periodo	(332.838)	(241.734)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>(69.113)</b>	<b>74.178</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI TERZI</b>	<b>2.778</b>	<b>6.213</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>(66.335)</b>	<b>80.391</b>
<b>PASSIVITA'</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		
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>
Altri debiti	915	976
Fondo rischi e oneri futuri	39.269	24.905
Fondi per imposte differite	1.723	2.495
Fondi del personale	10.255	12.568
Debiti tributari	1.464	7.376
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>518.727</b>	<b>469.313</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		
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>
Debiti commerciali	48.116	49.375
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>3.720</i>	<i>3.702</i>
Altri debiti	52.529	64.060
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>18.746</i>	<i>20.639</i>
Fondo rischi e oneri futuri	32.615	28.777
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>12.615</i>	<i>2.808</i>
Debiti tributari	11.983	12.829
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>1.080</i>	<i>1.324</i>
Strumenti finanziari derivati	-	2.526
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>154.231</b>	<b>302.306</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE</b>	<b>2.405</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>675.363</b>	<b>771.619</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>609.028</b>	<b>852.010</b>

## 6) PRELIOS S.p.A. - Situazione economica

(importi in euro)

	01.01.2013 31.12.2013	01.01.2012 31.12.2012
Ricavi per vendite e prestazioni	8.017.291	10.721.422
Altri proventi	5.014.779	6.917.552
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI</b>	<b>13.032.070</b>	<b>17.638.974</b>
- di cui verso parti correlate	11.680.955	15.720.201
Materie prime e materiali di consumo utilizzati	(16.440)	(34.738)
Costi del personale	(8.417.527)	(15.991.138)
Ammortamenti e svalutazioni	(503.075)	(842.536)
Altri costi	(32.456.009)	(32.459.832)
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>(41.393.051)</b>	<b>(49.328.244)</b>
- di cui verso parti correlate	(4.896.535)	(12.420.605)
- di cui eventi non ricorrenti	(12.055.314)	(12.829.979)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(28.360.981)</b>	<b>(31.689.270)</b>
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)
- di cui verso parti correlate	53.100	40.153.817
- di cui eventi non ricorrenti	(11.000.000)	1.234.568
Proventi finanziari	57.808.445	20.651.555
- di cui verso parti correlate	17.044.153	18.689.539
- di cui eventi non ricorrenti	39.861.576	-
Oneri finanziari	(36.711.346)	(55.539.441)
- di cui verso parti correlate	(5.111.991)	(17.349.866)
<b>RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>(181.455.346)</b>	<b>(221.738.304)</b>
Imposte	(2.539.633)	5.910.252
- di cui verso parti correlate	348.466	4.591.659
<b>(PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(183.994.979)</b>	<b>(215.828.052)</b>
<b>RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA'/PASSIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE</b>	<b>(115.777.040)</b>	<b>1.832.061</b>
- di cui verso parti correlate	968.659	1.832.061
<b>(PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(299.772.019)</b>	<b>(213.995.991)</b>

## 7) PRELIOS S.p.A. - Situazione patrimoniale

(importi in euro)

<b>ATTIVITA'</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		
Immobilizzazioni materiali	689.959	274.076
Immobilizzazioni immateriali	450.781	763.290
Partecipazioni in imprese controllate	91.250.811	247.524.213
Partecipazioni in imprese collegate e <i>joint venture</i>	43.415.315	55.633.185
Altre attività finanziarie	12.256.503	6.550.580
Attività per imposte differite	3.389.424	2.911.064
Altri crediti	183.669.403	258.168.660
- <i>di cui verso parti correlate</i>	183.669.403	258.112.740
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>335.122.196</b>	<b>571.825.068</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		
Crediti commerciali	17.593.488	18.408.365
- <i>di cui verso parti correlate</i>	16.250.824	17.014.170
Altri crediti	49.602.403	68.683.408
- <i>di cui verso parti correlate</i>	39.556.161	56.988.569
Disponibilità liquide	69.007.906	27.895.543
Crediti tributari	2.377.404	7.436.302
- <i>di cui verso parti correlate</i>	489.466	3.684.344
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>138.581.201</b>	<b>122.423.618</b>
<b>ATTIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE</b>	<b>26.049.597</b>	-
- <i>di cui verso parti correlate</i>	18.800.000	-
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>499.752.994</b>	<b>694.248.686</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
Capitale sociale	189.887.983	218.282.782
Altre riserve	(3.103.133)	265.298
Risultato dell'esercizio	(299.772.019)	(213.995.991)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>(112.987.169)</b>	<b>4.552.089</b>
<b>PASSIVITA'</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori	460.603.210	415.154.379
- <i>di cui verso parti correlate</i>	149.876.327	157.357.048
Altri debiti	912.092	963.156
Fondo rischi e oneri futuri	31.483.868	8.192.879
Fondi del personale	618.530	1.321.485
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>493.617.700</b>	<b>425.631.899</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori	62.945.842	207.383.364
- <i>di cui verso parti correlate</i>	62.835.842	83.486.777
Debiti commerciali	20.021.726	14.543.864
- <i>di cui verso parti correlate</i>	4.202.293	3.239.114
Altri debiti	28.447.376	32.915.394
- <i>di cui verso parti correlate</i>	13.351.783	16.764.983
Fondo rischi e oneri futuri	4.628.927	3.711.731
Debiti tributari	3.078.592	2.984.284
- <i>di cui verso parti correlate</i>	2.126.634	2.984.284
Strumenti finanziari derivati	-	2.526.061
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>119.122.463</b>	<b>264.064.698</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>612.740.163</b>	<b>689.696.597</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>499.752.994</b>	<b>694.248.686</b>