



COMUNICATO STAMPA

**CEDUTO A BUWOG – GRUPPO IMMOFINANZ PER 917 MLN/€
IL PORTAFOGLIO RESIDENZIALE TEDESCO DGAG. CEDUTA INOLTRE LA
STRUTTURA DEDICATA DI SERVIZI TECNICI ED AMMINISTRATIVI**

**L'OPERAZIONE PERMETTE A PRELIOS DI CONCENTRARE LA PROPRIA
PRESENZA IN GERMANIA SUL SEGMENTO COMMERCIALE "PREMIUM"
A PIÙ ALTO VALORE AGGIUNTO**

- IL PORTAFOGLIO, COSTITUITO DA 18.000 UNITÀ RESIDENZIALI, È STATO CEDUTO DALLA JV SOLAIA RE S.À.R.L. GROUP (60% DEUTSCHE ASSET & WEALTH MANAGEMENT, 40% PRELIOS), CON UN *ENTERPRISE VALUE* CHE ESPRIME UN MULTIPLO DI USCITA PARI A 13,6 VOLTE RISPETTO AI RICAVI DA LOCAZIONE 2013 DI CIRCA 68 MLN/€
- LA TRANSAZIONE COMPLESSIVA E UNITARIA COMPRENDE ANCHE IL TRASFERIMENTO DEL RAMO D'AZIENDA DI PRELIOS DEUTSCHLAND CHE EROGA I SERVIZI DEDICATI AL PORTAFOGLIO RESIDENZIALE
- CEDUTO UN PORTAFOGLIO CON ELEVATO INDEBITAMENTO (CIRCA 300 MLN/€ DI DEBITO PRO-QUOTA NOMINALE NON CONSOLIDATO IN SCADENZA A SETTEMBRE 2014) OLTRE ALLA COMPONENTE DI SERVIZI TEDESCA A MINORE PROFITABILITÀ
- LA CASSA PER PRELIOS, A SEGUITO DELLE DISTRIBUZIONI, SARÀ PARI A 25-35 MILIONI DI EURO, MENTRE L'IMPATTO ECONOMICO CONSOLIDATO SARÀ COMPRESO TRA -135 E -145 MLN/€. GLI EFFETTI ECONOMICI E PATRIMONIALI DELL'OPERAZIONE SARANNO TRATTATI QUALI *DISCONTINUED OPERATION*
- PRELIOS CONCENTRA LA PRESENZA IN GERMANIA SUI SERVIZI A PIÙ ALTA MARGINALITÀ. DOPO LA CESSIONE DEL PORTAFOGLIO RESIDENZIALE, LA SOCIETÀ GESTISCE IN GERMANIA CIRCA 2,4 MILIARDI DI EURO DI AUM NEL SETTORE DEGLI SHOPPING CENTERS E HIGHSTREET RETAILING

- IL CDA AUTORIZZA AVVIO DI ANALISI PRELIMINARI CON IL GRUPPO FORTRESS PER LA VALUTAZIONE DI POSSIBILI INTEGRAZIONI NEI SETTORI DEI NON PERFORMING LOANS E DELLA GESTIONE DI PATRIMONI IMMOBILIARI

Milano, 12 febbraio 2014 – Prelios S.p.A. rende noto che in data odierna la joint venture Solaia RE S.à.r.l. Group, creata nel 2007 e 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 per la cessione delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco conosciuto come DGAG (Deutsche Grundvermögen AG).

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 i servizi tecnici ed amministrativi al suddetto portafoglio residenziale.

La *joint venture* è pervenuta ad identificare l'acquirente e a definire la struttura dell'operazione, nel suo complesso, a seguito di una lunga e intensa attività di *scouting* svolta parallelamente da entrambi i partner per verificare la presenza di investitori interessati al predetto portafoglio, in tutto o in parte.

Acquirente è la società Buwog, controllata al 100% dal Gruppo austriaco Immofinanz, quotato presso la Borsa di Vienna [IIA:AV], e che ha rilevato il portafoglio per un prezzo (relativo al 100%) preliminarmente fissato in circa 162 milioni di euro, al netto del debito pari a circa 736 milioni di euro e delle poste di circolante. Tale importo sarà oggetto di successive verifiche, che potranno portare ad eventuali aggiustamenti di impatto comunque stimato, ad oggi, non rilevante. La transazione quindi implica un *enterprise value* (comprensivo del beneficio finanziario del debito sussidiato, al netto del circolante) pari a 917 milioni di euro, con un multiplo dei canoni netti 2013 di 13,6x.

Il portafoglio DGAG è attualmente finanziato da un *pool* di banche tedesche per un ammontare pari a 524 milioni di euro in scadenza a settembre 2014 e per i restanti 212 milioni di euro da finanziamenti sussidiati inerenti ai canoni agevolati. Per effetto della transazione il finanziamento bancario verrà integralmente estinto al *closing*, mentre i finanziamenti sussidiati verranno trasferiti al portafoglio.

Il *closing* dell'operazione è atteso entro giugno 2014.

Al 30 giugno 2013 il debito, pro quota Prelios, non consolidato era pari a circa 275 milioni di euro (circa 300 milioni al nominale) e, per effetto della transazione, tale debito verrà azzerato.

Relativamente agli aspetti finanziari, l'operazione si stima possa generare complessivamente un flusso positivo di cassa - a seguito delle distribuzioni - a favore di Prelios S.p.A., entro 12 mesi dal *closing*, per circa 25 – 35 milioni di euro rispetto ai 65 milioni di euro precedentemente previsti dai piani della Società (ci si riferisce al "Piano" previsto nell'accordo di rimodulazione del debito sottoscritto nel 2013, nell'ambito della procedura ex art. 67, di cui si è avvalsa Prelios).

Tale scostamento è riconducibile per circa 20 milioni di euro alla cessione del portafoglio, prevalentemente in conseguenza di una minore valorizzazione del beneficio finanziario attribuito ai debiti sussidiati legati ad alcuni immobili del portafoglio. Tale effetto riflette anche la sopravvenuta riduzione del differenziale tra i tassi di mercato correnti e i tassi sussidiati applicati. Inoltre, in conseguenza alla cessione della struttura di servizi (non prevista a Piano, ma che come evidenziato in seguito, si è ritenuta non sufficientemente profittevole in mancanza del portafoglio DGAG), si registra un ulteriore scostamento di ulteriori 10 – 20 milioni di euro. Tale effetto deriva in prevalenza dagli oneri relativi all'uscita dai piani previdenziali (VBL)¹ ai quali aderisce parte dei dipendenti della struttura di servizi.

Si precisa che tutti i valori sono da intendersi al lordo dei meccanismi di rimborso a favore dei finanziatori di Prelios, previsti nell'accordo di rimodulazione del debito sottoscritto nel 2013.

A livello economico consolidato, l'impatto complessivo dell'operazione è stimato in un *range* compreso tra -135 e -145 milioni di euro. In particolare, la cessione degli *asset* immobiliari produce un impatto stimato in un *range* tra -55 e -65 milioni di euro, derivante da minusvalenza da realizzo e da altre poste valutative. La cessione della struttura di servizi produce altresì un

¹ L'iscrizione alla VBL, fondo pensione tedesco di natura pubblica, di parte del personale di Prelios Deutschland che opera nel settore residenziale deriva dalla circostanza che la struttura, prima di venire acquisita da Prelios, era una società a partecipazione pubblica.

impatto stimato nell'ordine di -80 milioni di euro, derivante dalla perdita dell'avviamento, che verrà puntualmente definito, anche alla luce di una più precisa determinazione di alcune poste valutative, nel prossimo Progetto di Bilancio 2013.

Gli effetti economici e patrimoniali dell'operazione, sia nella componente *asset* sia in quella dei servizi, saranno trattati quali *discontinued operation* e quindi in modo differenziale rispetto alla usuale attività del Gruppo, in conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5).

Obiettivi strategici della dismissione:

La transazione si inquadra nel 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*. Infatti:

- (i) è stato ceduto il portafoglio immobiliare, ritenuto non più strategico per la Società, con valori di cessione positivi in conseguenza dell'attuale trend del mercato tedesco per tale tipologia di *asset*, rispettando il *timing* previsto dai Piani aziendali per la sua dismissione;
- (ii) è stata inoltre conseguita l'opportunità di cessione di attività di servizio fortemente *labour-intensive* ed a minore marginalità rispetto ai target di medio periodo identificati dalla Società.

La decisione di procedere alla cessione sia del portafoglio immobiliare, sia della struttura di servizi collegata, consente di mitigare (i) il rischio strategico di sostituzione, in tempi certi, dei mandati di gestione connessi al portafoglio ceduto e (ii) il conseguente rischio operativo di dover liquidare, in tempi non certi, la struttura tedesca dedicata ai servizi tecnici ed amministrativi.

L'operazione di dismissione nelle sue componenti essenziali:

Il portafoglio immobiliare

Il **portafoglio immobiliare DGAG** – acquisito nel 2007, in partnership con RREEF Global Opportunities Fund II, LLC (fondo d'investimento gestito da Deutsche Asset & Wealth Management Real Estate) - è costituito da circa 18.000 unità abitative, con una superficie complessiva di oltre un milione di metri quadri, situate principalmente nel nord della Germania, nelle regioni di Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Meckenburg-Vorpommern e Berlino con un monte canoni complessivo di circa 68 milioni di euro annui (il 40% del quale derivanti da canoni agevolati).

Il portafoglio - di media qualità in quanto a vetustà e distribuzione geografica e con esigenze manutentive stabili - ha una bassa *vacancy* (dal 2007 al 2012 passa dal 3,1% al 2,0%) e buone performances nei pagamenti (unpaid solo dell'1%).

La struttura dedicata ai servizi operativi

L'operazione odierna prevede anche il trasferimento del ramo d'azienda costituito dalla **struttura di servizi tecnici e amministrativi di Prelios Deutschland**.

La struttura è formata da circa 300 risorse dedicate, con un giro d'affari stimato in circa 30 milioni di euro, con sedi principali ad Amburgo e Kiel ed uffici regionali a Brunswick, Berlino, Hannover, Lubeca, Monaco e Francoforte.

Le attività svolte includono servizi di *asset, property e facility management*.

Il riposizionamento strategico di Prelios in Germania

In conseguenza della conclusione dell'operazione di dismissione, 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*, perseguendo al contempo una sempre maggiore integrazione tra le attività gestionali dei portafogli commerciali italiani e tedeschi, con un team dedicato di oltre 70 risorse specializzate, basato ad Amburgo e Milano.

Ad esito dell'operazione, il Gruppo Prelios gestirà nel settore commerciale in Germania circa 2,4 miliardi di euro di AUM per oltre un milione e mezzo di metri quadri, con un giro d'affari annuo di circa 18 milioni di euro.

In questo segmento Prelios ha ricevuto negli ultimi anni importanti riconoscimenti europei quali lo Shopping Center Performance Report 2012 e 2013 (della società tedesca Ecostra), per la gestione di "Lago Shopping Center" di Costanza, eletto "miglior Centro Commerciale della Germania", e l'"Oscar del Cliente", assegnato dalla RAL Quality Assurance Association (l'associazione internazionale che valuta la qualità dei servizi immobiliari), per la qualità della gestione dei centri commerciali di Mercado, di Ottensen e di Wandsbek Quarree ad Amburgo e per la stazione ferroviaria di Altona.

Sviluppo dell'attività

Nell'ambito delle linee strategiche di sviluppo delle attività di servizi, il CdA ha autorizzato la Società ad avviare analisi preliminari con Fortress Investment Group (UK) per la valutazione di possibili integrazioni nei settori dei *non performing loans* e della gestione di patrimoni immobiliari.

Assemblea degli Obbligazionisti

Il Consiglio di Amministrazione ha conferito al Presidente e all'Amministratore Delegato delega per procedere alla convocazione dell'Assemblea speciale degli Obbligazionisti, individuando luogo, giorno e orario.

L'Assemblea degli Obbligazionisti sarà chiamata a deliberare sul seguente ordine del giorno:

- 1) Nomina del rappresentante comune dei possessori delle obbligazioni del prestito obbligazionario a conversione obbligatoria denominato "Prestito convertendo Prelios 2013-2019"; determinazione della durata in carica e del relativo compenso.
- 2) Deliberazioni in merito all'articolo 84, comma 6, della delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.

La società in sede di approvazione del Progetto di Bilancio 2013 presenterà l'aggiornamento del proprio Piano strategico.

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Prelios Tel. +39/02/6281.33549
Investor Relations Prelios Tel. +39/02/6281.31227

www.prelios.com