



COMUNICATO STAMPA

PRELIOS (GIÀ PIRELLI RE): APPROVATI DAL CDA I DATI AL 30 SETTEMBRE 2010

PROSEGUE NEI PRIMI NOVE MESI IL TREND DI NETTO MIGLIORAMENTO DEI RISULTATI ECONOMICI, CONFERMATI TUTTI I TARGET ANNUNCIATI PER FINE ANNO

- RISULTATO OPERATIVO¹ POSITIVO PER 24,9 €/MILIONI IN NETTO MIGLIORAMENTO RISPETTO ALLA PERDITA DI 8,9 MILIONI A SETTEMBRE 2009
- RISULTATO OPERATIVO DELL'ATTIVITA' DI SERVIZI² POSITIVO PER 14,1 €/MILIONI RISPETTO ALLA PERDITA DI 0,5 MILIONI A SETTEMBRE 2009, CONFERMATO IL TARGET PER FINE ANNO TRA +20/+ 30 €/MILIONI
- VENDITE DI IMMOBILI NEI PRIMI NOVE MESI PARI A 920,6 €/MILIONI (657,5 A SETTEMBRE 2009), IN LINEA CON L'OBIETTIVO PER FINE ANNO TRA 1,3 E 1,5 MILIARDI DI EURO
- NEI PRIMI NOVE MESI, REALIZZATI RISPARMI SUI COSTI FISSI PER OLTRE 35 €/MILIONI: GIÀ SUPERATA LA PARTE ALTA DEL RANGE OBIETTIVO PER FINE ANNO (TRA 25 E 30 MILIONI)
- RISULTATO NETTO DI COMPETENZA NEGATIVO PER 29,6 €/MILIONI: PERDITA PER LA QUASI TOTALITÀ IMPUTABILE A SVALUTAZIONI IMMOBILIARI (-25,8 €/MILIONI) E DIMEZZATA RISPETTO AI -57,9 €/MILIONI A SETTEMBRE 2009
- POSIZIONE FINANZIARIA NETTA, ESCLUSI I CREDITI PER FINANZIAMENTI SOCI A -480,6 €/MILIONI (-445,8 €/MILIONI A DICEMBRE 2009); GEARING³ A 0,75. ATTESO PER FINE ANNO UN MIGLIORAMENTO DELLA POSIZIONE FINANZIARIA NETTA RISPETTO A DICEMBRE 2009

Milano, 03 novembre 2010 – Il Consiglio di Amministrazione di Prelios (già Pirelli RE) riunitosi oggi ha esaminato e approvato la relazione finanziaria al 30 settembre 2010.

Nei primi nove mesi del 2010 è proseguito il netto miglioramento di tutti i principali indicatori economici rispetto all'analogo periodo 2009. A livello operativo, il risultato raggiunge i 24,9 milioni di euro (-8,9 a settembre 2009), mentre il risultato delle attività di servizi raggiunge i 14,1 milioni di euro (-0,5 nell'analogo periodo 2009). A fronte di tali risultati, la Società conferma tutti i target previsti per fine anno a livello gestionale ed economico finanziario.

Nel periodo in questione è stato deliberato dall'assemblea di Pirelli & C. il processo di separazione della Società dal Gruppo Pirelli, che ha avuto efficacia a partire dallo scorso 25 ottobre, con conseguente cambio di denominazione sociale di Pirelli RE in Prelios. L'operazione determina condizioni favorevoli per la creazione di una piattaforma focalizzata sul *real estate* più flessibile per eventuali future aggregazioni, anche attraverso le opportunità derivanti dall'attuale fase di consolidamento del mercato immobiliare, coerenti con l'avvenuto riposizionamento del *business model* quale puro gestore immobiliare.

¹ Inclusivo del risultato da partecipazioni e dei proventi da finanziamento soci, ovvero gli interessi attivi da crediti finanziari verso società collegate e joint venture

² Includono i servizi di asset & fund management, agency, property management, facility (solo in Germania e Polonia) e credit servicing (solo in Italia), e sono comprensive delle spese generali e amministrative (G&A/holding)

³ Gearing: rapporto tra posizione finanziaria netta escluso i crediti per finanziamento soci e il patrimonio netto

Andamento economico dei primi nove mesi del 2010

I **ricavi consolidati** sono pari a 210,2 milioni di euro, in crescita di quasi il 6% rispetto ai 199,2 milioni di euro dei primi nove mesi del 2009.

Il **risultato operativo**⁴ raggiunge i 24,9 milioni di euro, in forte miglioramento rispetto alla perdita per 8,9 milioni di euro dei primi nove mesi del 2009.

Le **attività di servizi**⁵ raggiungono un risultato positivo per 14,1 milioni di euro, in forte miglioramento rispetto al risultato negativo per 0,5 milioni dello stesso periodo del 2009. Tale incremento risulta ancora più significativo se si considera che il dato 2009 aveva beneficiato di componenti positive per 7,9 milioni di euro derivanti dalla cessione del 5% di Pirelli RE SGR (ora Prelios SGR) e del 20% di Pirelli RE Credit Servicing (ora Prelios Credit Servicing). Sulla base dell'andamento dei primi nove mesi, la Società conferma per fine anno il target già comunicato compreso tra +20 e i +30 milioni di euro.

Le **attività di investimento** registrano anch'esse un risultato positivo per 10,8 milioni di euro, rispetto ai -8,4 milioni di euro dei primi nove mesi del 2009. Tale miglioramento è riconducibile, tra l'altro, al minore impatto degli strumenti derivati di copertura ed alla cessione di partecipazioni non strategiche, che generavano perdite in passato.

Il **risultato netto di competenza** è negativo per 29,6 milioni di euro, ma in netto miglioramento su base annua: la perdita risulta infatti dimezzata rispetto ai -57,9 milioni dei primi nove mesi del 2009. Tale risultato è per la quasi totalità imputabile a svalutazioni immobiliari per circa 25,8 milioni di euro, mentre nel periodo non è stata effettuata alcuna rivalutazione per adeguamento ai criteri contabili (IAS 40); di contro, nei primi nove mesi del 2009 si erano avute svalutazioni per 57,4 milioni di euro a fronte di adeguamenti positivi dall'applicazione dei criteri contabili (IAS 40) per 45,5 milioni (l'impatto complessivo risultava quindi negativo per 11,9 milioni di euro).

Le **vendite di immobili** sono state pari a 920,6 milioni di euro (657,5 milioni nei primi nove mesi del 2009), con margine positivo rispetto ai valori di libro. Sulla base dell'attuale andamento, la Società conferma l'obiettivo, già comunicato al mercato, di vendite di immobili entro il 2010 compreso tra 1,3 e 1,5 miliardi di euro.

Gli **Asset Under Management** risultano pari a 15,4 miliardi di euro (di cui 14 miliardi⁶ Real Estate e 1,4 miliardi NPLs⁷) sostanzialmente stabili rispetto ai 15,6 miliardi di euro di giugno 2010. Coerentemente con il riposizionamento di Prelios in gestore "puro" per conto terzi, cresce la quota di asset immobiliari non partecipati, che sale a 1,3 miliardi di euro rispetto a 1 miliardo a giugno 2010 (erano 0,4 a dicembre 2009).

Per quanto concerne il piano di **efficientamento dei costi**, la Società ha realizzato nei nove mesi risparmi sulla struttura per circa 35,1 milioni di euro, superando con tre mesi di anticipo la parte alta del range obiettivo comunicato al mercato per fine anno (25-30 milioni di euro).

4 Inclusivo del risultato da partecipazioni e dei proventi da finanziamento soci, ovvero gli interessi attivi da crediti finanziari verso società collegate e joint venture

5 Per risultato da attività di servizi si intende quanto generato dalla Società attraverso le proprie attività di fund & asset management e di servizi specialistici (agency, property management, facility solo in Germania e Polonia, e credit servicing solo in Italia), comprensivo delle spese generali e amministrative (G&A/holding)

6 Valore di mercato determinato dalla Società sulla base delle valutazioni degli esperti indipendenti di giugno 2010 e considerando vendite, capitalizzazioni e acquisizioni del terzo trimestre 2010.

7 Espressi a book value

Il **patrimonio netto di competenza** ammonta a 633,4 milioni di euro (653,4 milioni al 31 dicembre 2009). La **posizione finanziaria netta** è negativa per 88,3 milioni di euro (negativa per 41,3 milioni al 31 dicembre 2009).

La **posizione finanziaria netta, esclusi i crediti per finanziamenti soci**, è passiva per 480,6 milioni di euro rispetto ai -445,8 a dicembre 2009. Il rapporto tra la posizione finanziaria netta, esclusi i crediti per finanziamenti soci, ed il patrimonio netto (**gearing**) è pari 0,75.

Si segnala che a oggi Prelios dispone di 580 milioni di euro di linee committed, con una durata residua media di circa 19 mesi di cui 430 milioni di linee bancarie e 150 milioni accordati da Pirelli & C.

Andamento economico delle Divisioni di business al 30 settembre 2010⁸

ITALIA

Le **vendite** di immobili hanno raggiunto circa 747,8 milioni di euro, più che raddoppiate rispetto ai 356,4 milioni del medesimo periodo dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo⁹** è positivo per 29,9 milioni di euro a fronte dei 4,3 milioni di euro al 30 settembre 2009. Il risultato operativo è composto per 23,5 milioni da proventi da servizi (19,5 milioni a settembre 2009, dato che beneficiava di 6,1 milioni di euro dalla vendita del 5% dell'allora Pirelli RE SGR, ora Prelios SGR) e per 6,4 milioni dal risultato dell'attività di investimento (-15,1 milioni nel 2009).

GERMANIA

Le **vendite** di immobili hanno raggiunto i 145,2 milioni di euro rispetto ai 274,9 milioni del medesimo periodo dello scorso esercizio, quando peraltro la vendita del solo immobile di Mercado, una delle transazioni immobiliari più importanti in Germania nel 2009, aveva contribuito per 164 milioni di euro.

Il **risultato operativo** è positivo per 6,7 milioni di euro, in netto miglioramento rispetto alla perdita di 0,4 milioni di euro a settembre 2009. Il risultato operativo è composto per circa 3,3 milioni da proventi da servizi (2,2 milioni al 30 settembre 2009) e per circa 3,4 milioni dal risultato dell'attività di investimento (-2,6 milioni nel 2009).

POLONIA

Le **vendite** di immobili hanno raggiunto circa 27,6 milioni di euro in lieve aumento rispetto ai 26,3 milioni del medesimo periodo dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo** è a break even, rispetto agli 0,9 milioni di euro al 30 settembre 2009. Il risultato operativo è composto per -0,9 milioni da proventi da servizi (-1,1 a settembre 2009) e per +0,9 milioni dal risultato dell'attività di investimento (2 milioni nel 2009).

NPL

Gli **incassi** di crediti non performing sono stati pari a 184,8 milioni di euro, rispetto ai 226,7 milioni di euro del medesimo periodo dello scorso esercizio.

⁸ Si ricorda che i risultati indicati in questo paragrafo sono da intendersi non inclusivi delle spese generali e amministrative (G&A/holding).

⁹ Comprensivo del risultato delle attività di servizi, delle attività di investimento e dei proventi da finanziamento soci

Il **risultato operativo** è pari a -1,9 milioni di euro a fronte di 2,1 milioni di euro al 30 settembre 2009. Il risultato operativo è composto per -2,0 milioni da proventi da servizi (-5,2 milioni nei primi nove mesi del 2009, dato che aveva beneficiato di 1,8 milioni di euro di una componente positiva legata alla vendita del 20% della piattaforma di credit servicing) e per 0,1 milioni dal risultato delle attività di investimento (7,3 milioni nel 2009).

Modifica allo Statuto

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato alcune modifiche dello Statuto Sociale al fine di adeguarlo a disposizioni di legge inderogabili introdotte dal D.Lgs. 27/2010 che ha recepito nell'ordinamento italiano la Direttiva 2007/36/CE, intesa ad agevolare la partecipazione alle assemblee da parte degli azionisti di società quotate e dal D.Lgs. 39/2010 relativo all'attuazione della Direttiva 2006/43/CE relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati.

Approvazione procedura per operazioni con parti correlate

Ai sensi del Regolamento Consob n. 17221/2010, il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance (composto di soli amministratori indipendenti) a ciò appositamente incaricato, ha approvato la "Procedura per le operazioni con parti correlate" e ha attribuito al Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance il compito di operare anche quale "Comitato per le operazioni con parti correlate", con l'eccezione delle tematiche di remunerazione affidate al Comitato per la Remunerazione (anch'esso composto di soli amministratori indipendenti).

Il nuovo Statuto e la nuova Procedura per operazioni con parti correlate saranno disponibili sul sito Internet della Società www.prelios.com.

Fatti di rilievo intervenuti nel periodo ed eventi successivi al terzo trimestre

Highstreet

Nel mese di settembre 2010, nell'ambito del processo di ristrutturazione del Gruppo Arcandor, si è conclusa con successo la vendita della società operativa Karstadt al Gruppo Berggruen. L'operazione ha di fatto creato i presupposti per la ristrutturazione e il rilancio del principale tenant di Highstreet (Karstadt – Gruppo Arcandor), consentendo a Prelios di salvaguardare il valore dei propri investimenti in tale portafoglio. Si ricorda che il portafoglio di Highstreet - formato da 145 immobili a prevalente destinazione retail, ubicati su tutto il territorio tedesco - è detenuto al 49% da un consorzio partecipato da RREEF (48%), Prelios (24,66%), Generali (22,34%) e dalla Famiglia Borletti (4%) e al 51% dai fondi Whitehall (riconducibili al gruppo Goldman Sachs).

Baubecon

Nel mese di ottobre 2010, la joint venture partecipata da RREEF (60%) e Prelios (40%) ha positivamente concluso le negoziazioni con Barclays Capital sulla ristrutturazione del debito di circa 1,3 miliardi di euro relativo al portafoglio residenziale costituito da circa 26.000 appartamenti situati in diverse località della Germania e gestito dalla piattaforma di asset management di Prelios. L'esito positivo della ristrutturazione ha creato le condizioni per valorizzare al meglio sul mercato il portafoglio immobiliare, consentendo ai partner della joint venture di massimizzare il ritorno dei propri investimenti, anche grazie alla sospensione di alcuni tra i principali covenant finanziari fino a maggio 2012.

Evoluzione della gestione prevista per il 2010

Per l'intero 2010 la Società conferma per le **attività di servizi**¹⁰ l'**obiettivo di un risultato operativo compreso tra +20 e +30 milioni di euro.**

Prelios conferma inoltre il target previsto per le **vendite di immobili** entro il 2010 compreso **tra 1,3 e 1,5 miliardi di euro.**

È già superato l'obiettivo di **riduzione dei costi** per fine anno, compreso tra **25 e 30 milioni di euro**: la Società nei primi nove mesi ha realizzato cost saving per oltre 35 milioni di euro.

Per quanto riguarda la posizione finanziaria netta è atteso per fine anno un miglioramento rispetto a dicembre 2009.

Si ricorda che le proiezioni per il 2010 possono essere influenzate da fattori esogeni non controllabili in quanto indipendenti dalla volontà della società e, allo stato, non prevedibili, quali l'andamento del mercato immobiliare ed il quadro macroeconomico e finanziario.

§

I risultati dell'esercizio al 30 settembre 2010 saranno illustrati oggi 3 novembre 2010, alle ore 18 nel corso di una conference call con il top management. I giornalisti potranno seguire telefonicamente lo svolgimento della presentazione, senza la facoltà di effettuare domande, collegandosi al numero + 39 06 33485042. La presentazione sarà resa disponibile nella sezione Investor Relations del sito Internet della Società www.prelios.com.

§

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; il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazioni e svalutazioni/rivalutazioni, viene determinato dal risultato operativo a cui si aggiunge il risultato delle partecipazioni, entrambi al netto degli oneri di ristrutturazione e delle svalutazioni/rivalutazioni; il risultato operativo inclusivo anche dei proventi da finanziamento soci viene determinato come il precedente comprendendo inoltre gli interessi attivi da crediti finanziari verso società collegate e joint venture; la posizione finanziaria netta, rappresentata dal debito finanziario lordo ridotto della cassa e delle altre disponibilità liquide equivalenti, nonché degli altri crediti finanziari.

§

Calendario eventi societari 2011

Si riporta di seguito il calendario delle attività consiliari e assembleari per il 2011:

- **7 marzo 2011:** Consiglio di Amministrazione per l'esame del progetto di Bilancio e del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2010.
- **26 aprile 2011** (prima convocazione).
- **27 aprile 2011** (seconda convocazione): Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del bilancio.
- **4 maggio 2011:** Consiglio di Amministrazione per l'esame del Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2011.

¹⁰ Così come precedentemente definite e comprensive dei costi generali e amministrativi (G&A/Holding)

- **26 luglio 2011:** Consiglio di Amministrazione per l'esame della Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2011.
- **2 novembre 2011:** Consiglio di Amministrazione per l'esame del Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2011.

§

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

§

In allegato, i prospetti relativi al conto economico, ai dati patrimoniali in forma sintetica e al rendiconto finanziario consolidati. In ottemperanza alla Comunicazione Consob n. 6064291 del 28 luglio 2006, si informa che tali schemi non sono oggetto di verifica da parte della società di revisione Ernst & Young S.p.A.

§

Il Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2010 verrà messo a disposizione dei richiedenti entro il 12 novembre 2010 presso la sede legale della Società in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli 25 e presso Borsa Italiana S.p.A.. La medesima documentazione sarà resa altresì disponibile sul sito internet della Società www.prelios.com.

Per ulteriori informazioni:
Ufficio Stampa Prelios Tel. +39/02/6281.33549
Investor Relations Prelios Tel. +39/02/6281.4057
www.prelios.com

PRELIOS - CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

(Importi in milioni di euro)	SETTEMBRE 2010	SETTEMBRE 2009
Ricavi consolidati:	210,2	199,2
<i>di cui servizi</i>	120,3	137,4
<i>di cui altri</i>	89,9	61,8
SERVIZI : risultato operativo	13,5	(8,4)
SERVIZI : risultato da partecipazioni	0,6	7,9
TOTALE SERVIZI : Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	14,1	(0,5)
INVESTIMENTO : Risultato operativo	(4,3)	7,2
INVESTIMENTO : risultato da partecipazioni	(4,4)	(36,8)
INVESTIMENTO : proventi da finanziamento soci (1)	19,5	21,3
TOTALE INVESTIMENTO : Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni e dei proventi da finanziamento soci	10,8	(8,4)
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni e dei proventi da finanziamento soci	24,9	(8,9)
Oneri di ristrutturazione	0,0	(13,2)
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(25,8)	(11,9)
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni e dei proventi da finanziamento soci inclusivo degli oneri di ristrutturazione e delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (2)	(0,9)	(34,0)
Oneri finanziari	(17,3)	(19,5)
Risultato al lordo delle imposte	(18,2)	(53,5)
Oneri fiscali	(10,8)	(5,2)
Risultato netto	(29,0)	(58,7)
Interessenze di terzi	(0,6)	0,8
Risultato netto di competenza	(29,6)	(57,9)

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

(2) Il valore al 30 settembre 2010 viene determinato dal risultato operativo per 8,2 milioni di euro cui si aggiunge il risultato da partecipazioni per -28,6 milioni di euro e il valore dei proventi da finanziamento soci per +19,5 milioni di euro.

2) PRELIOS - Stato Patrimoniale Consolidato

Importi in milioni di euro	SETTEMBRE 2010	DICEMBRE 2009
Immobilizzazioni	643,7	654,0
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare	466,4 (1)	472,3
di cui goodwill	148,1	148,1
Capitale Circolante Netto	140,2	114,9
Capitale Netto Investito	783,8	768,9
Patrimonio Netto	642,7	663,1
di cui Patrimonio netto di competenza	633,4	653,4
Fondi	52,9	64,5
PFN	88,3	41,3
di cui crediti per finanziamenti soci	(392,3)	(404,4)
Totale a copertura Capitale Netto Investito	783,8	768,9
Posizione Finanziaria Netta esclusi i crediti per finanziamenti soci	480,6	445,8
Capitale Netto Investito al netto dei crediti per finanziamenti soci	1.176,1	1.173,4
Gearing	0,75	0,67

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni (460,8 milioni di euro), gli investimenti in fondi immobiliari (6,3 milioni di euro inclusi nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale consolidato) e le *junior notes* (6,8 milioni di euro incluse nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale) oltre a fondi rischi su partecipazioni per 7,5 milioni di euro.

3) PRELIOS - CASH FLOW NETTO RICLASSIFICATO

(in milioni di euro)

Risultato operativo al netto degli oneri di ristrutturazione e svalutazioni immobiliari

Ammortamenti

Variazione immobilizzazioni finanziarie/cessione partecipazioni

Variazione altre immobilizzazioni

Variazione CCN, Fondi e altre variazioni

Variazione di attività operative

Pagamento oneri di ristrutturazione

Oneri/Proventi Finanziari e Fiscali

Variazione netta prima dei dividendi

Aumento di capitale

Variazione totale

Variazione finanziamento soci

Variazione totale inclusiva della variazione finanz. Soci

**CONSUNTIVO
SETTEMBRE 2010**

	9,3
	3,9
	(17,9)
	0,6
	(36,3)
	(40,4)
	(9,9)
	3,4
	(47,0)
	-
	(47,0)
	12,2
	(34,8)

**CONSUNTIVO
SETTEMBRE 2009**

	(1,3)
	5,4
	(36,8)
	0,1
	(0,8)
	(33,5)
	(31,9)
	(1,0)
	(66,3)
	399,3
	333,0
	81,4
	414,4