



**COMUNICATO STAMPA**

**PRELIOS: IL CDA APPROVA IL PROGETTO DI BILANCIO 2010**

- **CENTRATI TUTTI I TARGET ECONOMICI E FINANZIARI**
- **TORNA L'UTILE OPERATIVO, SI RIDUCE L'INDEBITAMENTO**
  - RICAVI CONSOLIDATI A 254 €/MILIONI (271,7 MILIONI NEL 2009)
- RISULTATO OPERATIVO<sup>1</sup> TORNA IN POSITIVO PER 41,1 €/MILIONI, IN NETTO MIGLIORAMENTO RISPETTO ALLA PERDITA DI -6,6 €/MILIONI DEL 2009
- RISULTATO DELLE ATTIVITA' DELLA PIATTAFORMA DI GESTIONE<sup>2</sup> A 24,1 €/MILIONI, PIÙ CHE TRIPPLICATO RISPETTO AI 7,8 €/MILIONI DEL 2009 (TARGET 20/30 €/MILIONI)
- VENDITE DI IMMOBILI ECCEDONO 1,6 €/MILIARDI (1 MILIARDO NEL 2009): SUPERATA LA PARTE MIGLIORE DEL RANGE OBIETTIVO DI 1,3/1,5 €/MILIARDI
- REALIZZATI RISPARMI SUI COSTI FISSI PER CIRCA 42 €/MILIONI, AMPIAMENTE OLTRE IL RANGE ORIGINARIO DI 25/30 €/MILIONI
  - RISULTATO NETTO -95,3 €/MILIONI (RISPETTO AI -104,3 €/MILIONI DEL 2009), DOVUTO A SVALUTAZIONI IMMOBILIARI PER 77,3 €/MILIONI E ONERI ONE-OFF DI RISTRUTTURAZIONE PER 21,2 €/MILIONI
- POSIZIONE FINANZIARIA NETTA<sup>3</sup> IN MIGLIORAMENTO A -424 €/MILIONI RISPETTO AI -445,8 MILIONI AL 31 DICEMBRE 2009, GEARING A 0,72

**APPROVATE LE GUIDANCE 2011-2013:**

- **ULTERIORE SEMPLIFICAZIONE DEL MODELLO DI BUSINESS, FOCALIZZAZIONE SULLA GESTIONE PER CONTO TERZI E RIDUZIONE DEL CAPITALE NETTO INVESTITO PER UNA CRESCITA SOSTENIBILE BASATA SU RICAVI RICORRENTI**
  - **DEFINITI I TARGET PER L'ESERCIZIO 2011:**
    - RITORNO AL RISULTATO NETTO POSITIVO
  - RISULTATO DELLA PIATTAFORMA DI GESTIONE IN ULTERIORE PROGRESSIONE DEL +15/+25%
    - VENDITE PREVISTE A CIRCA 1,5 €/MILIARDI
      - PFN INFERIORE A -400 €/MILIONI
  - **PRESENTATI INOLTRE I TARGET AL 2013:**
    - TORNA A CRESCERE IL FATTURATO DELLA PIATTAFORMA DI GESTIONE: CAGR DEL 5/10%
      - PFN DIMEZZATA NEL 2013 A CIRCA -200€/MILIONI
- AUM IMMOBILIARI IN CRESCITA DI CIRCA 2 €/MILIARDI<sup>4</sup>, QUOTA GESTITA PER TERZI SALE AL 50% NEL 2013 DALL'ATTUALE 10%, IN LINEA CON RIPOSIZIONAMENTO DA ASSET MANAGEMENT COMPANY

<sup>1</sup> Trattasi del risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni e proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazioni e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari identificato nel paragrafo delle non gaap measures del presente comunicato

<sup>2</sup> Per attività della piattaforma di gestione si intende quanto generato dalla Società attraverso le attività di fund & asset management, di servizi immobiliari specialistici (property e agency), di servizi connessi alla gestione dei NPL (credit servicing), nonché spese generali e amministrative.

<sup>3</sup> PFN esclusi i crediti per finanziamenti soci

<sup>4</sup> Valori a book Value

*Milano, 04 marzo 2011* – Il Consiglio di Amministrazione di Prelios (già Pirelli RE) riunitosi oggi ha esaminato e approvato il progetto di Bilancio 2010, che verrà sottoposto alla prossima Assemblea Ordinaria. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato il Piano 2011 e i *Target* 2012-2013.

Nell'esercizio appena concluso, è stato finalizzato, con decorrenza 25 ottobre 2010, il processo di separazione da Pirelli & C., mediante assegnazione delle azioni ordinarie Prelios agli azionisti ordinari e di risparmio di Pirelli & C. Con il perfezionamento dell'operazione, ha avuto efficacia la nuova denominazione sociale Prelios, che ha sancito il riposizionamento della Società in puro gestore immobiliare, con il completamento del turnaround avviato nel 2009.

### ***Andamento della gestione del Gruppo nel 2010***

**In uno scenario economico ancora complesso, nel 2010 Prelios ha centrato e in alcuni casi superato i target comunicati a inizio anno al mercato, evidenziando forti segnali di rilancio negli indicatori che meglio ne riflettono l'attività e tornando all'utile operativo (+41,1 milioni di euro) dopo due esercizi in perdita (-6,6 nel 2009, -36,7 nel 2008).**

**Prelios ha superato l'obiettivo di vendite pari a 1,3/1,5 miliardi di euro, dismettendo peraltro partecipazioni non più strategiche per il nuovo modello di business e che in passato generavano perdite; la Società ha inoltre centrato il range obiettivo delle attività della piattaforma di gestione fissato in 20/30 milioni di euro, mentre sul fronte patrimoniale è stato migliorato il target che inizialmente indicava una posizione finanziaria netta stabile per l'anno in corso rispetto all'esercizio precedente.**

I **ricavi consolidati** al 31 dicembre 2010 sono stati pari a 254 milioni di euro (271,7 nel 2009).

Le **vendite di immobili** al 31 dicembre 2010 sono state pari a 1.624,6 milioni (oltre il 50% in più rispetto ai 1.031,4 milioni di euro al 31 dicembre 2009) **superando la parte alta del range obiettivo fissato tra 1,3 e 1,5 miliardi di euro**. La Società ha realizzato le proprie transazioni immobiliari consuntivando al 31 dicembre 2010 un margine medio sulle vendite di circa il 2,6%.

Il **risultato operativo**<sup>5</sup> ha raggiunto i 41,1 milioni di euro, in forte miglioramento rispetto alla perdita 2009 pari a -6,6 milioni di euro.

Le **attività della piattaforma di gestione**<sup>6</sup> raggiungono i 24,1 milioni di euro, risultato più che triplicato rispetto ai 7,8 milioni di euro dell'esercizio precedente, centrando il target comunicato al mercato (20/30 milioni di euro). Tale incremento risulta ancora più significativo se si considera che il dato 2009 aveva beneficiato di componenti positive per 13,5 milioni di euro derivanti dalla cessione del 10% di di Prelios SGR e del 20% di Prelios Credit Servicing.

<sup>5</sup> Trattasi del risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni e proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazioni e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari identificato nel paragrafo delle non gaap measures del presente comunicato

<sup>6</sup> Per attività della piattaforma di gestione si intende quanto generato dalla Società attraverso le attività di fund & asset management, di servizi immobiliari specialistici (property e agency), di servizi connessi alla gestione dei NPL (credit servicing), nonché spese generali e amministrative.

Le **attività di co-investimento**<sup>7</sup> registrano anch'esse un risultato positivo per 17 milioni di euro rispetto al dato negativo per 14,4 milioni di euro del 2009. Tale miglioramento è riconducibile, tra l'altro, al minore impatto degli strumenti derivati di copertura e alla cessione di partecipazioni non strategiche, che generavano perdite in passato.

Il **risultato netto di competenza** è negativo per 95,3 milioni di euro (rispetto ai 104,3 milioni di euro a dicembre 2009). Tale risultato è per la quasi totalità imputabile a svalutazioni immobiliari e a oneri di ristrutturazione one-off per complessivi 98,5 milioni di euro (erano pari a 55,3 milioni a dicembre 2009). In particolare, **le svalutazioni** nel 2010 sono state pari a circa 77,3 milioni di euro senza rivalutazioni; di contro, a dicembre 2009 si erano avute svalutazioni ancora maggiori per 98,8 milioni di euro ma parzialmente compensate da adeguamenti positivi per 67,4 milioni (l'impatto complessivo risultava quindi negativo per 31,4 milioni di euro). Per quanto concerne **gli oneri di ristrutturazione**, nel 2010 sono stati pari a 21,2 milioni di euro a fronte dei 23,9 milioni a dicembre 2009.

Gli **Asset Under Management** risultano pari a 14,6 miliardi di euro (di cui 13,2 miliardi<sup>8</sup> Real Estate e 1,4 miliardi NPLs<sup>9</sup>) rispetto ai 16 miliardi di euro del 2009. Tale riduzione è principalmente dovuta alle previste attività di vendita del portafoglio, che hanno riguardato oltre 1,6 miliardi di euro. 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 0,4 miliardi a fine 2009.

Per quanto concerne il piano di **efficientamento dei costi**, la Società ha realizzato nel corso del 2010 risparmi sulla struttura per circa 42 milioni di euro, superando sensibilmente la parte alta del range obiettivo comunicato al mercato per fine anno (25-30 milioni di euro).

Il **patrimonio netto di competenza** ammonta a 579,8 milioni di euro rispetto ai 653,4 milioni di euro a dicembre 2009 (633,4 milioni a settembre 2010).

La **posizione finanziaria netta** al 31 dicembre 2010 è negativa per 44,7 milioni di euro rispetto a 41,3 milioni a dicembre 2010 (88,3 milioni a settembre 2010).

La **posizione finanziaria netta, esclusi i crediti per finanziamenti soci**, è negativa per 424 milioni di euro, in miglioramento rispetto ai 445,8 milioni di dicembre 2009 (480,6 milioni a settembre 2010).

Il rapporto tra la posizione finanziaria netta, esclusi i crediti per finanziamenti soci, ed il patrimonio netto (**gearing**) è pari a 0,72 (0,67 a dicembre 2009).

Si segnala che a oggi Prelios dispone di 560 milioni di euro di linee committed, con una durata residua media di circa 15 mesi di cui 410 milioni di linee bancarie e 150 milioni accordati da Pirelli & C.

---

<sup>7</sup> Per risultato da attività di investimento si intende quanto generato da Prelios attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono immobili e non performing loans. Include 14,5 milioni di euro di risultato di Highstreet (8,3 milioni nel 2009); si precisa che l'investimento in Highstreet è valutato a bilancio nel 2010 in relazione alla recuperabilità dello stesso come attività finanziaria, in base alla quale è stata effettuata una svalutazione di analogo importo.

<sup>8</sup> Valore di mercato determinato dalle valutazioni degli esperti indipendenti.

<sup>9</sup> Espressi a book value

## **Andamento economico delle Divisioni di business al 31 dicembre 2010<sup>10</sup>**

### **ITALIA**

Le **vendite** di immobili nel 2010 sono state pari a 1.391,3 milioni di euro, più che duplicate rispetto ai 613,5 milioni del medesimo periodo dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo**<sup>11</sup> è positivo per 45,6 milioni di euro, in netto miglioramento rispetto ai 28,7 milioni di euro al 31 dicembre 2009. Il risultato operativo è composto per 33 milioni di proventi dalla piattaforma di gestione (in miglioramento rispetto ai 32 milioni del 2009, dato che beneficiava di 11,7 milioni di euro dalla vendita del 10% dell'allora Pirelli RE SGR, ora Prelios SGR) e per 12,6 milioni dal risultato dell'attività di investimento (-3,3 milioni nel 2009).

### **GERMANIA**

Le **vendite** di immobili nel 2010 sono state pari a 201,6 milioni di euro, rispetto ai 380,1 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** torna in positivo per 14,6 milioni di euro, in forte miglioramento rispetto al dato negativo di -1,4 milioni di euro al 31 dicembre 2009. Il risultato operativo è composto per circa 5 milioni di proventi della piattaforma di gestione (1,3 milioni nel 2009) e per circa 9,6 milioni dal risultato dell'attività di investimento (-2,8 milioni nel 2009).

### **POLONIA**

Le **vendite** di immobili nel 2010 sono state pari a 31,7 rispetto ai 37,8 milioni di euro del medesimo periodo dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo** è pari a -0,4 milioni di euro rispetto a 0,1 milioni al 31 dicembre 2009. Il risultato operativo è composto per -1,3 milioni dal risultato della piattaforma di gestione (-1,1 milioni nel 2009) e per 0,9 milioni dal risultato dell'attività di investimento (1,2 milioni nel 2009).

### **NPL**

Gli **incassi** di crediti non performing nel 2010 sono stati pari a 304,3 milioni di euro, rispetto ai 322,7 milioni di euro del medesimo periodo dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo (EBIT)** è negativo per 6,4 milioni di euro, con una perdita che risulta però più che dimezzata rispetto ai -13,5 milioni di euro al 31 dicembre 2009. Il risultato operativo è composto per -0,3 milioni dal risultato della piattaforma di gestione (-4,0 milioni nel 2009) e per -6,1 milioni dal risultato dell'attività di investimento (-9,5 milioni nel 2009).

---

<sup>10</sup> Si ricorda che i risultati indicati in questo paragrafo sono da intendersi non inclusivi delle spese generali e amministrative (G&A/holding).

<sup>11</sup> Comprensivo del risultato delle attività della piattaforma di gestione e delle attività di investimento.

## Guidance 2011-2013: proposte di obiettivi economico finanziari

L'efficacia del processo di turnaround, il riposizionamento nella direzione di una *pure asset management company*, oltre al contesto di mercato previsto in ripresa per le attività di servizi nei Paesi in cui Prelios opera, sono alla base dell'individuazione delle nuove guidance approvate in data odierna dal Consiglio di Amministrazione e dei conseguenti target per l'esercizio in corso e a fine triennio.

In continuità con il piano 2009-2011, le principali linee guida per il prossimi tre anni sono:

- l'ulteriore semplificazione ed efficientamento del modello di business;
- la focalizzazione esclusiva su due poli di attività, piattaforma di gestione e co-investimenti, e su due mercati geografici, Italia e Germania;
- la crescita sostenibile basata in misura crescente su ricavi ricorrenti da servizi immobiliari per conto terzi.

Per quanto concerne la **piattaforma di gestione**, l'obiettivo è rappresentato dall'incremento del patrimonio gestito per conto terzi, anche attraverso la creazione di nuovi strumenti e l'ampliamento della gamma dei servizi di Agency e di Property & Project Management proposti sul libero mercato (es. gestione di shopping center, servizi di building management), anche mediante la partnership, recentemente estesa all'arco del triennio, con Knight Frank-Newmark, uno dei più importanti operatori internazionali nella consulenza e servizi immobiliari.

Per quanto concerne i **co-investimenti**, Prelios intende perseguire il rafforzamento patrimoniale attraverso una progressiva riduzione del capitale netto investito e della posizione finanziaria netta, attraverso: vendite di asset, mantenendo ove opportuno i mandati di gestione; disinvestimenti in partecipazioni non più strategiche, quali ad esempio le iniziative di sviluppo immobiliare diretto.

Nella tabella seguente vengono indicati i principali obiettivi del Piano 2011 e dei Target al 2013:

	2010	Target 2011	Target 2013
Ricavi piattaforma di gestione	162.3 mln	consolidamento	5 – 10% CAGR <sup>1</sup>
EBIT piattaforma di gestione	24.1 mln	15 / 25%	15 - 25% CAGR <sup>1</sup>
AUM Real Estate <sup>2</sup>	12.7 miliardi	~ 13 miliardi	~ 15 miliardi
- di cui quota gestita per conto terzi:	~ 10%	~ 20 %	~ 50 %
Vendite di immobili	1.625 mln	~ 1,5 miliardi	~ 1,5 miliardi
Posizione Finanziaria Netta	424 mln	< 400 mln	~ 200 mln
Risultato netto	(95.3) mln	positivo	positivo

<sup>1</sup> basato sui risultati 2010; <sup>2</sup> Valori a Book Value

### Proposta Piano 2011

Per quanto concerne gli obiettivi per l'esercizio in corso, la Società prevede il ritorno al **risultato netto positivo**, mentre - in linea con il posizionamento da gestore puro, continuerà a crescere il **risultato della piattaforma di gestione nell'ordine del +15/+25%**. Le **vendite** previste per l'anno in corso sono pari a circa **1,5 miliardi di euro**, mentre per quanto concerne la situazione patrimoniale, si prevede che la **PFN** scenda a valori inferiori ai **-400 milioni di euro**.

## Proposta target 2013

Per quanto riguarda i target nell'arco del triennio, è previsto il ritorno alla crescita dei **ricavi della piattaforma di gestione**, con un **CAGR del 5-10%**. Sono stimati in aumento anche gli **asset under management** immobiliari (da 12,7 miliardi di euro<sup>12</sup> del 2010 a circa **15 miliardi di euro nel 2013**); coerentemente con il nuovo modello di business, la **quota gestita per conto terzi** aumenta **dal 10% attuale a circa il 50%** dell'intero patrimonio gestito al 2013. Sul fronte patrimoniale, infine, è prevista una forte riduzione dell'indebitamento, fino a raggiungere un valore di **PFN pari a circa -200 milioni di euro nel 2013**, più che dimezzata rispetto ai valori attuali.

Gli obiettivi fissati per il periodo 2011-2013 hanno avuto il supporto del sistema bancario e di Pirelli & C. che finanziano la Società, precisandosi che tutto il 2011 è coperto dagli attuali finanziamenti e che dalla metà circa del 2012 si procederà al necessario rifinanziamento.

Si ricorda che le proiezioni per il 2011 e il 2013 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.

## Assemblea degli azionisti

Il Consiglio di Amministrazione ha conferito delega al Presidente per la convocazione dell'Assemblea degli azionisti chiamata ad approvare il Bilancio 2010.

L'Assemblea sarà, inoltre, chiamata a deliberare in sede ordinaria: sulla nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione - essendo il Consiglio in carica, nominato in data 14 aprile 2008, in naturale scadenza di mandato con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2010 - e sul rinnovo dell'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie. In sede straordinaria, l'assemblea sarà chiamata altresì a deliberare su alcune modifiche statutarie, prevalentemente finalizzate a dare attuazione a facoltà previste a seguito del recepimento in Italia della direttiva comunitaria in materia di esercizio di determinati diritti degli azionisti di società quotate (c.d. *shareholders rights*).

Ad oggi, è previsto che l'Assemblea si possa tenere (anche tenuto conto del nuovo assetto partecipativo della Società) il 21 aprile 2011 e non, come precedentemente comunicato, il 26 e il 27 aprile (prima e seconda convocazione).

§

I risultati dell'esercizio al 31 dicembre 2010 saranno illustrati oggi 4 marzo, alle ore 17.45 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 02 8058827. La presentazione sarà resa disponibile nella sezione Investor Relations del sito Internet della Società [www.prelios.com](http://www.prelios.com).

§

---

<sup>12</sup> Book value

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) risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni e proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazioni e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari che viene determinato dal risultato operativo a cui si aggiunge il risultato delle partecipazioni, entrambi al netto degli oneri di ristrutturazione e delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari<sup>13</sup> nonché il valore dei proventi da finanziamento soci; (ii) risultato ante oneri di ristrutturazioni e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari ed imposte che viene determinato come il precedente comprendendo gli oneri finanziari; (iii) posizione finanziaria netta, rappresentata dal debito finanziario lordo ridotto della cassa e delle altre disponibilità liquide equivalenti, nonché degli altri crediti finanziari.

I sopra menzionati indicatori alternativi di performance non sono stati oggetto di verifica da parte della società di revisione.

#### §

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 di sintesi 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.

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Prelios Tel. +39/02/6281.33549  
Investor Relations Prelios Tel. +39/02/6281.4057

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

---

<sup>13</sup> La voce "oneri di ristrutturazione" include costi di incentivazione all'esodo, spese legate alla razionalizzazione del Gruppo e delle sue sedi, imposte *una tantum* derivanti dall'applicazione di nuove normative tributarie, gravami non usuali derivanti da significative transazioni su contenziosi fiscali, nonché il sostegno, anche con crediti, alla continuità aziendale di partecipate nell'ambito di piani di ristrutturazione finanziaria già formalizzati o in stato di avanzata negoziazione con istituti finanziatori e partners; il tutto in un'ottica di rappresentazione differenziata delle azioni di ristrutturazione del Gruppo rispetto al tipico risultato operativo. La voce "svalutazioni/rivalutazioni immobiliari" include gli adeguamenti di valore di assets della componente Real Estate, escludendo pertanto i NPLs. In particolare sono incluse le svalutazioni di patrimoni immobiliari derivanti da variazioni del valore di mercato, determinate da valutazioni di periti indipendenti o da aspettative di vendite minusvalenti.

(Importi in milioni di euro)

	DICEMBRE 2010	DICEMBRE 2009
Ricavi consolidati:	254,0	271,7
<i>di cui servizi</i>	162,3	187,3
<i>di cui altri</i>	91,7	84,4
<b>PIATTAFORMA DI GESTIONE</b> : risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	23,5	(5,7)
<b>PIATTAFORMA DI GESTIONE</b> : risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	0,6	13,5
<b>TOTALE SERVIZI</b> : Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	24,1	7,8
<b>INVESTIMENTO</b> : risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(3,5)	1,2
<b>INVESTIMENTO</b> : risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(3,9)	(35,1)
<b>INVESTIMENTO</b> : proventi da finanziamento soci (1)	24,4	19,5
<b>TOTALE INVESTIMENTO</b> : Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni e dei proventi da finanziamento soci	17,0	(14,4)
<b>Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni e dei proventi da finanziamento soci, ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni immobiliari</b>	41,1	(6,6)
Oneri finanziari	(23,7)	(35,1)
<b>Risultato ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari ed imposte</b>	17,4	(41,7)
Oneri di ristrutturazione	(21,2)	(23,9)
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(77,3)	(31,4)
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	(81,0)	(97,0)
Oneri fiscali	(13,4)	(7,8)
<b>Risultato netto</b>	(94,4)	(104,8)
Interessenze di terzi	(0,9)	0,5
<b>Risultato netto di competenza</b>	(95,3)	(104,3)



## 2) PRELIOS - Stato Patrimoniale Consolidato

Importi in milioni di euro	<b>DICEMBRE 2010</b>	<b>DICEMBRE 2009</b>
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>590,0</b>	<b>654,0</b>
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare (1)	423,6	472,3
di cui goodwill	148,1	148,1
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>106,0</b>	<b>114,9</b>
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>695,9</b>	<b>768,9</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>589,6</b>	<b>663,1</b>
di cui Patrimonio netto di competenza	579,8	653,4
<b>Fondi</b>	<b>61,6</b>	<b>64,5</b>
<b>PFN</b>	<b>44,7</b>	<b>41,3</b>
di cui crediti per finanziamenti soci	(379,2)	(404,4)
<b>Totale a copertura Capitale Netto Investito</b>	<b>695,9</b>	<b>768,9</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta esclusi i crediti per finanziamenti soci</b>	<b>424,0</b>	<b>445,8</b>
<b>Capitale Netto Investito al netto dei crediti per finanziamenti soci</b>	<b>1.075,1</b>	<b>1.173,4</b>
<b>Gearing</b>	<b>0,72</b>	<b>0,67</b>

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, joint venture ed altre partecipazioni (413,7 milioni di euro), gli investimenti in fondi immobiliari (16,9 milioni di euro inclusi nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale consolidato) e le junior notes (1,8 milioni di euro incluse nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale). I valori di dicembre 2010 e dicembre 2009 includono fondi rischi su partecipazioni rispettivamente per 8,8 milioni di euro e 3,3 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/Dividendi

**Variazione totale**

Variazione finanziamento soci

**Variazione totale inclusiva della variazione finanziamento Soci**

	<b>CONSUNTIVO DICEMBRE 2010</b>	<b>CONSUNTIVO DICEMBRE 2009</b>
	<b>20,0</b>	<b>(4,5)</b>
	6,4	7,4
	(6,8)	(122,8)
	7,6	(9,9)
	(14,2)	42,7
	<b>12,9</b>	<b>(87,1)</b>
	(19,5)	(40,4)
	5,0	(22,7)
	<b>(1,6)</b>	<b>(150,2)</b>
	(1,9)	398,3
	<b>(3,5)</b>	<b>248,1</b>
	25,3	167,9
	<b>21,8</b>	<b>416,0</b>

#### 4) PRELIOS - ASSET UNDER MANAGEMENT PER PAESE E SEGMENTO

Importi in miliardi di euro		Market Value DICEMBRE 2010 (*)	Market Value DICEMBRE 2009 (*)
<b>TOTALE ASSET UNDER MANAGEMENT</b>		14,6	16,0
<b>NON PERFORMING LOANS</b>		1,4	1,6
<b>REAL ESTATE</b>		13,2	14,4
of which participated		11,9	14,0
<b>di cui ITALIA</b>	6,6	<b>50%</b>	7,2
<b>di cui GERMANIA</b>	6,4	<b>48%</b>	7,0
<b>di cui POLONIA</b>	0,2	<b>2%</b>	0,2
<b>ITALIA</b>			
	TRADING & SOHO (SMALL OFFICE)	0,9	1,0
	COMMERCIAL YIELDING & CORE	3,7	4,3
	THIRD PARTIES	1,3	0,4
	DEVELOPMENT	0,8 (**)	1,4
		<b>6,6</b>	<b>7,2</b>
<b>GERMANIA</b>			
	RESIDENTIAL	2,7	2,8
	COMMERCIAL	3,6	4,1
	PRE-LET DEVELOPMENT	0,1	0,2
		<b>6,4</b>	<b>7,0</b>
<b>POLONIA</b>		<b>0,2</b>	<b>0,2</b>

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

(\*\*) Di cui 0,5 miliardi di euro Land

NOTA: Dagli Asset Under Management sono esclusi circa 0,3€ miliardi di vendite effettuate in Germania nel periodo 2008-2010 per le quali sono stati mantenuti i contratti di property management