



COMUNICATO STAMPA

PRELIOS: APPROVATI DAL CDA I DATI AL 31 MARZO 2011

- RICAVI DELLA PIATTAFORMA DI GESTIONE A 41,9 €/MLN (41,6 €/MLN AL 31 MARZO 2010), IN LINEA CON IL TARGET DI FINE ANNO
 - RISULTATO OPERATIVO¹ PARI A 19,5 €/MLN QUASI RADDOPPIATO RISPETTO AI 10,3 MILIONI DEL PRIMO TRIMESTRE 2010
- RISULTATO DELLA PIATTAFORMA DI GESTIONE² PARI A 6,1 €/MLN IN CRESCITA DEL 22% RISPETTO AI 5 €/MLN AL 31 MARZO 2010, IN LINEA CON IL TARGET DI FINE ANNO(+15%/+25%), COERENTE CON L'OBIETTIVO DI FOCALIZZAZIONE SULL'ATTIVITÀ DI SERVIZI
- VENDITE DI IMMOBILI PARI A 700,4 €/MLN (146,5 €/MLN AL 31 MARZO 2010): QUASI RAGGIUNTA LA METÀ DEL TARGET PER L'INTERO 2011 (1,5 MILIARDI DI EURO). MARGINE MEDIO SULLE VENDITE DI CIRCA IL 6,5% RISPETTO AL BOOK VALUE
- RISULTATO NETTO DI COMPETENZA POSITIVO PER 10 €/MLN, IN DECISO MIGLIORAMENTO RISPETTO A 0,4 €/MLN DEL PRIMO TRIMESTRE 2010
- POSIZIONE FINANZIARIA NETTA, ESCLUSI I CREDITI PER FINANZIAMENTI SOCI, A -459,5 €/MLN RISPETTO AI -424 €/MLN AL 31 DICEMBRE 2010; GEARING³ A 0,75

Milano, 04 maggio 2011 – Il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. riunitosi oggi ha esaminato e approvato il resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2011.

A conferma dell'efficacia del riposizionamento e del piano di rilancio della Società, il primo trimestre 2011 registra il miglioramento dei principali indicatori di redditività e il ritorno all'utile netto con circa 10 milioni di euro (a break even al 31 marzo 2010). Il risultato operativo raggiunge i 19,5 milioni di euro rispetto ai 10,3 del primo trimestre 2010, mentre il risultato della piattaforma di gestione cresce del 22% a 6,1 milioni di euro.

Andamento della gestione del Gruppo nel primo trimestre 2011

I **ricavi consolidati** sono pari a 46,4 milioni di euro (51,7 milioni di euro al 31 marzo 2010). In particolare, i ricavi della piattaforma di gestione - *core business* di Prelios - risultano in lieve aumento a 41,9 milioni di euro (41,6 nel primo trimestre 2010), in linea con il target per fine anno ("in consolidamento").

Il risultato operativo⁴ è pari a 19,5 milioni di euro in miglioramento rispetto ai 10,3 milioni di euro del primo trimestre 2010.

¹ 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

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

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

⁴ 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

Le **attività della piattaforma di gestione**⁵ raggiungono un risultato positivo per 6,1 milioni di euro, in crescita del 22% rispetto ai 5 milioni dello stesso periodo del 2010. Sulla base di tale risultato, la Società conferma il range obiettivo per fine anno compreso tra +15% e +25%.

Le **attività di investimento**⁶ registrano anch'esse un risultato positivo per 13,4 milioni di euro, a fronte del risultato positivo per 5,3 milioni al 31 marzo 2010. Tale miglioramento è riconducibile in particolare alla plusvalenza realizzata dalla dismissione di un importante asset – il Palazzo La Rinascente Duomo di Milano - da parte del Fondo Retail & Entertainment.

Il **risultato netto di competenza** è positivo per circa 10 milioni di euro, in deciso miglioramento rispetto al risultato di 0,4 milioni al 31 marzo 2010. I valori al 31 marzo 2011 e 31 marzo 2010 non includono impatti da svalutazioni/rivalutazioni immobiliari in quanto le perizie sul valore degli immobili vengono svolte su base semestrale.

Le **vendite di immobili** sono state pari a circa 700,4 milioni di euro (146,5 nello stesso periodo del 2010), realizzando così nel primo trimestre quasi la metà delle vendite indicate nel target per l'intero esercizio, pari a 1,5 miliardi di euro. La Società ha realizzato le proprie transazioni immobiliari consuntivando al 31 marzo 2011 un margine medio sulle vendite rispetto al book value pari a circa il 6,5%.

Gli **Asset Under Management** risultano pari a 13,9 miliardi di euro⁷ (di cui 12,5 miliardi Real Estate e 1,4 miliardi NPLs⁸) rispetto ai 14,6 miliardi di euro di fine dicembre 2010. La variazione è imputabile alle vendite finalizzate nel primo trimestre 2011.

Il **patrimonio netto di competenza** al 31 marzo 2011 ammonta a 601,6 milioni di euro a fronte di 579,8 milioni di euro al 31 dicembre 2010. L'incremento è attribuibile al risultato del periodo (+10 milioni di euro) e ad altre variazioni (+11,8 milioni di euro) riconducibili per la quasi totalità alla riserva relativa agli strumenti di copertura sui tassi di interesse.

La **posizione finanziaria netta** al 31 marzo 2011 è negativa per 41 milioni di euro (negativa per 44,7 milioni al 31 dicembre 2010). La posizione finanziaria netta, esclusi i crediti per finanziamenti soci, è passiva per 459,5 milioni di euro rispetto ai 424 milioni di euro al 31 dicembre 2010. L'aumento è imputabile per 30,8 milioni di euro al pagamento di debiti differiti su acquisizioni passate.

Il rapporto tra la **posizione finanziaria netta**, esclusi i crediti per finanziamenti soci, ed il **patrimonio netto (gearing)** è pari a 0,75 (0,72 al 31 dicembre 2010).

⁵ Per risultato della piattaforma di gestione si intende quanto generato dalla Società attraverso le attività di fund & asset management, di servizi immobiliari specialistici (property & project management e agency), di servizi connessi alla gestione dei NPL (credit servicing), nonché spese generali e amministrative

⁶ Per 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 1,7 milioni di euro di risultato positivo di Highstreet in continuità di criterio con il bilancio a dicembre 2010.

⁷ Valore di mercato determinato dalla Società sulla base delle valutazioni degli esperti indipendenti di dicembre 2010 e considerando vendite, capitalizzazioni e variazioni dei cambi del primo trimestre 2011

⁸ Espressi a book value

Andamento economico delle Divisioni di business al 31 marzo 2011⁹

ITALIA

Le **vendite** di immobili hanno raggiunto circa 551,5 milioni di euro, in aumento rispetto ai 124,8 milioni al 31 marzo 2010.

Il **risultato operativo**¹⁰ è positivo per 16,7 milioni di euro in netto miglioramento rispetto ai 9,8 milioni di euro al 31 marzo 2010. Il risultato operativo è composto per 9,1 milioni di proventi della piattaforma di gestione (8,4 milioni al 31 marzo 2010) e per 7,6 milioni dal risultato dell'attività di investimento (1,4 milioni al 31 marzo 2010).

GERMANIA

Le **vendite** di immobili sono state pari a 147,8 milioni, rispetto ai 4,9 milioni di euro del medesimo periodo dello scorso esercizio, un risultato reso possibile grazie alle azioni di ristrutturazione e rilancio intraprese.

Il **risultato operativo** è positivo per 6,8 milioni di euro, in forte miglioramento rispetto agli 1,5 milioni di euro al 31 marzo 2010. Il risultato operativo è composto per circa 2,2 milioni da proventi della piattaforma di gestione (0,9 milioni al 31 marzo 2010) e per circa 4,6 milioni dal risultato dell'attività di investimento (0,5 milioni nel al 31 marzo 2010).

POLONIA

Le **vendite** di immobili sono state di 1,1 milioni di euro, in diminuzione rispetto ai 16,8 milioni di euro del medesimo periodo del 2010. Tale dato riflette la sostanziale conclusione del processo di vendita del magazzino di immobili sviluppati, mentre è ora in fase di completamento la valorizzazione urbanistica di alcune aree ancora in portafoglio.

Il **risultato operativo** è pari a -1,5 milioni di euro, rispetto ai 0,2 milioni di euro al 31 marzo 2010. Il risultato operativo è composto per -0,7 milioni dal risultato della piattaforma di gestione (-0,3 milioni al 31 marzo 2010) e per -0,8 milioni dal risultato dell'attività di investimento (0,5 milioni al 31 marzo 2010).

NPL

Gli **incassi** di crediti non performing sono stati pari a 44,6 milioni di euro rispetto ai 66,1 milioni di euro del medesimo periodo dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo** è positivo per 0,6 milioni di euro a fronte dei 2,9 milioni euro al 31 marzo 2010, composto per -1,4 milioni dal risultato della piattaforma di gestione (a *break even* al 31 marzo 2010) e per 2 milioni dall'attività di investimento (2,9 milioni al 31 marzo 2010).

§

⁹ Si ricorda che i risultati indicati in questo paragrafo sono da intendersi non inclusivi delle spese generali e amministrative (G&A/holding).

¹⁰ Comprensivo del risultato delle attività di servizi, delle attività di investimento e dei proventi da finanziamento soci

Evoluzione della gestione prevista per il 2011

Per l'intero 2011 la Società prevede il ritorno al risultato netto positivo, mentre - in linea con il posizionamento da gestore puro – una crescita del risultato della piattaforma di gestione nell'ordine del +15/+25% (Cagr al 2013) facendo leva sullo sviluppo del fund management, per linee interne ed esterne e sull'attività di servizi in genere verso terzi.

Il target previsto per le vendite di immobili per il 2011 è quantificato in circa 1,5 miliardi di euro, mantenendo un totale di asset under management Real Estate di circa 13 miliardi di euro a valori di libro con una quota gestita per conto terzi intorno al 20%.

Prelios ha inoltre un target di posizione finanziaria netta per il 2011 inferiore a 400 milioni di euro.

Si ricorda che le proiezioni per il 2011 possono peraltro essere fortemente influenzate da fattori esogeni non controllabili in quanto indipendenti dalla volontà della Società, quali l'evoluzione del quadro macroeconomico, l'andamento del mercato immobiliare, la dinamica dei tassi di interesse, le condizioni di accesso al credito, nonché le evoluzioni in materia di fiscalità immobiliare allo stato non prevedibili.

§

I risultati dell'esercizio al 31 marzo 2011 saranno illustrati oggi, 4 maggio 2011, alle ore 16.45 nel corso di una conference call con il top management di Prelios. I giornalisti potranno seguire telefonicamente lo svolgimento della presentazione, senza la facoltà di effettuare domande, collegandosi al numero +39.02.805.88.27. Sarà possibile consultare le slide della presentazione all'interno della sezione Investor Relations del sito 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: (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 immobiliari¹¹ 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.

¹¹ 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 finanziari 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.

§

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 31 marzo 2011 verrà messo a disposizione dei richiedenti il 05 maggio 2011 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

1) PRELIOS - CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

(Importi in milioni di euro)	MARZO 2011	MARZO 2010
Ricavi consolidati:	46,4	51,7
<i>di cui servizi</i>	41,9	41,6
<i>di cui altri</i>	4,5	10,1
PIATTAFORMA DI GESTIONE : risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	5,6	5,0
PIATTAFORMA DI GESTIONE : risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	0,5	0,0
TOTALE PIATTAFORMA DI GESTIONE : Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	6,1	5,0
INVESTIMENTO : risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(4,5)	(1,2)
INVESTIMENTO : risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	11,1	0,0
INVESTIMENTO : proventi da finanziamento soci	6,8	6,5
TOTALE INVESTIMENTO: Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni e dei proventi da finanziamento soci	13,4	5,3
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni e dei proventi da finanziamento soci, ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni immobiliari	19,5	10,3
Oneri finanziari	(6,2)	(5,2)
Risultato ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari ed imposte	13,3	5,1
Oneri di ristrutturazione	(0,4)	0,0
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	0,0	0,0
Risultato al lordo delle imposte	12,9	5,1
Oneri fiscali	(3,2)	(4,1)
Risultato netto	9,7	1,0
Interessenze di terzi	0,3	(0,6)
Risultato netto di competenza	10,0	0,4

2) PRELIOS - Stato Patrimoniale Consolidato

Importi in milioni di euro	MARZO 2011	DICEMBRE 2010
Immobilizzazioni	607,2	590,0
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare (1)	441,2	423,6
di cui goodwill	148,1	148,1
Capitale Circolante Netto	107,2	106,0
Capitale Netto Investito	714,4	695,9
Patrimonio Netto	611,2	589,6
di cui Patrimonio netto di competenza	601,6	579,8
Fondi	62,2	61,6
PFN	41,0	44,7
di cui crediti per finanziamenti soci	(418,5)	(379,2)
Totale a copertura Capitale Netto Investito	714,4	695,9
Posizione Finanziaria Netta esclusi i crediti per finanziamenti soci	459,5	424,0
Capitale Netto Investito al netto dei crediti per finanziamenti soci	1.132,9	1.075,1
Gearing	0,75	0,72

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni (428,6 milioni di euro), gli investimenti in fondi immobiliari (16,3 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 marzo 2011 e dicembre 2010 includono fondi rischi su partecipazioni rispettivamente per 5,5 milioni di euro e 8,7 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

Variatione immobilizzazioni finanziarie/cessione partecipazioni

Variatione altre immobilizzazioni

Variatione CCN, Fondi e altre variazioni

Variatione di attività operative

Pagamento oneri di ristrutturazione

Oneri/Proventi Finanziari e Fiscali

Variatione netta prima dei dividendi

Dividendi erogati

Variatione totale

Variatione finanziamento soci

Variatione totale inclusiva della variatione finanziamento Soci

	MARZO 2011	MARZO 2010
	1,1	3,8
	0,8	1,2
	7,0	(4,8)
	(0,5)	0,2
	(0,7)	(12,6)
	7,7	(12,2)
	(4,3)	(4,3)
	0,4	2,5
	3,8	(14,0)
	0,0	0,0
	3,8	(14,0)
	(39,3)	1,1
	(35,5)	(12,9)