



## COMUNICATO STAMPA

### • APPROVATI DAL CDA I DATI AL 30 SETTEMBRE 2008:

- **RICAVI AGGREGATI PRO-QUOTA: 938,3 MLN DI EURO (982,8 MLN AL 30/9/2007<sup>1</sup>)**
- **RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI, ANTE ONERI DI RISTRUTTURAZIONE: 33,1 MLN DI EURO. RISULTATO TOTALE 15,4 MLN DI EURO (141,2 MLN AL 30/9/2007<sup>2</sup>, INCLUSIVI DI 93,5 MLN TRA RIVALUTAZIONI E CESSIONI DI ATTIVITA')**
- **RISULTATO NETTO CONSOLIDATO, ANTE ONERI DI RISTRUTTURAZIONE, A BREAK-EVEN; RISULTATO TOTALE -12,9 MLN DI EURO (+95,8 MLN AL 30/9/2007)**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA PASSIVA PER 323,8 MLN DI EURO (337,4 MLN AL 30/9/2007)**

### • IL CONSIGLIO HA APPROVATO LA CESSIONE A MANUTENCOOP DEL FACILITY MANAGEMENT (IN JV PARITETICA CON INTESA SANPAOLO) SUBORDINATA A **CONDITIONS PRECEDENT**

• **STANTE LA CRISI FINANZIARIA, CHE HA PROVOCATO UN FORTE RALLENTAMENTO DEL MERCATO, LA SOCIETÀ NON RITIENE POSSIBILE CONFERMARE IL PROPRIO TARGET DI EBIT 2008; PREVEDE COMUNQUE UN RISULTATO NETTO IN BREAK EVEN, INCLUSIVO DI ONERI E PROVENTI STRAORDINARI**

• **PROSEGUE IL PIANO DI RISTRUTTURAZIONE ANNUNCIATO A MAGGIO, CON BENEFICI PREVISTI NEL 2009 SUPERIORI A 30 MLN DI EURO**

• **LA SOCIETÀ' INFORMA CHE IL PIANO TRIENNALE VERRA' PRESENTATO ALLA COMUNITA' FINANZIARIA L'11 FEBBRAIO 2009**

Milano, 5 novembre 2008 – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate riunitosi oggi ha esaminato e approvato il Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2008.

Il Gruppo Pirelli RE è un **alternative asset manager specializzato nel settore immobiliare**, che gestisce fondi e società proprietari di immobili e non performing loans nei quali coinveste con quote di minoranza, allineando i propri interessi a quelli degli investitori, e ai quali fornisce, così come ad altri clienti terzi, tutti i servizi immobiliari specialistici. Le principali attività del Gruppo sono: individuare opportunità di investimento per tipologia di prodotto (residential, commercial e NPLs) e mercato geografico (Italia, Germania, Polonia), svolgere attività di gestione e fornire servizi specialistici di qualità.

<sup>1</sup> Al netto delle vendite a costo per cessione quote degli immobili della società DGAG verso le joint venture con RREEF (Gruppo Deutsche Bank) e MSREF (Gruppo Morgan Stanley) per 1.283,2 milioni di euro ed al netto degli effetti del temporaneo consolidamento di DGAG.

<sup>2</sup> Al netto degli effetti del temporaneo consolidamento di DGAG.

## ANDAMENTO ECONOMICO NEI PRIMI NOVE MESI DEL 2008

I **ricavi aggregati pro-quota** ammontano a 938,3 milioni di euro rispetto a 982,8 milioni di euro al 30 settembre 2007<sup>3</sup>. I **ricavi consolidati** ammontano a 527,1 milioni di euro a fronte di 523,5 milioni di euro al 30 settembre 2007<sup>4</sup>.

Il **risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni**, al netto di oneri di ristrutturazione, ammonta a **33,1 milioni di euro** (15,4 milioni post ristrutturazione) **a fronte di 141,2 milioni di euro** nei primi nove mesi del 2007<sup>5</sup>, che includevano 42 milioni di euro derivanti dalla cessione del 49% di Pirelli RE Facility e 51,5 milioni di euro di rivalutazioni a fair value degli immobili. Al 30 settembre 2008 le **vendite** di immobili risultano in diminuzione e ammontano a 714,5 milioni di euro (1.186,6 milioni di euro nei primi nove mesi del 2007).

Nel 2008 la Società ha avviato un **Piano di ristrutturazione** (di cui sono stati spesi oneri al 30 settembre 2008 per 17,6 milioni di euro) con l'obiettivo di generare 25/30 milioni di euro di risparmi nel 2009. Il piano, annunciato al mercato in occasione del Resoconto intermedio di gestione al 31/3/2008, procede secondo i tempi previsti e **porterà un beneficio superiore a 30 milioni di euro già a partire dall'esercizio 2009**.

Il **risultato netto consolidato** al 30 settembre 2008, ante oneri di ristrutturazione, è in breakeven; il **risultato netto consolidato totale** è invece negativo per 12,9 milioni di euro a fronte di un utile di 95,8 milioni di euro dei primi nove mesi dello scorso esercizio, comprensivi di 90,1 milioni di euro netti derivanti dalle operazioni sopra citate.

Il **patrimonio netto di competenza** ammonta a **609,8 milioni di euro rispetto ai 715,7 milioni di euro** del dicembre 2007. La riduzione di 105,9 milioni di euro è sostanzialmente attribuibile all'effetto dei dividendi erogati (85,1 milioni di euro) e al risultato del periodo negativo per 12,9 milioni di euro.

La **posizione finanziaria netta** al 30 settembre 2008 è **passiva per 323,8 milioni di euro a fronte di 337,4 milioni di euro** al 30 settembre 2007 (270,5 milioni di euro al 30 giugno 2008). La **posizione finanziaria rettificata** (espressa al lordo dei finanziamenti soci delle società partecipate con quote di minoranza) è pari a **934,5 milioni di euro rispetto ai 926,9 milioni di euro** al 30 settembre 2007 (809,8 milioni di euro al 30 giugno 2008). L'incremento rispetto a giugno 2008 è conseguente all'operazione Highstreet che ha comportato un investimento di circa 110 milioni di euro.

Si ricorda che il **patrimonio in gestione** (valutato a book value) è pari a 17,4 miliardi di euro (di cui 4,6 miliardi di euro in co-gestione), con un incremento rispetto a dicembre 2007 di 3,7 miliardi di euro.

Il **gearing**, a seguito di quanto sopra indicato, si attesta temporaneamente a 1,52 rispetto all'1,23 al 30 giugno 2008 (1,35 al 30 settembre 2007).

Il **cash flow** prima della distribuzione dei dividendi è **positivo per 51,0 milioni di euro** rispetto a un valore negativo pari a 109,0 milioni di euro nei primi nove mesi del 2007, mentre il **cash flow netto della gestione caratteristica** è **negativo per 34,1 milioni di euro** a fronte di un valore negativo di 196,0 milioni di euro al 30 settembre 2007.

## ANDAMENTO DELLE DIVISIONI DI PIRELLI RE

Nella **Divisione Residenza** i ricavi aggregati pro quota al 30 settembre 2008 ammontano a 248,8 milioni di euro (223,8 milioni di euro nei primi nove mesi del 2007) e sono composti per 181,1 milioni di euro da attività di Capitale (171,7 milioni di euro al 30 settembre 2007) e per

<sup>3</sup> Al netto delle vendite a costo per cessione quote degli immobili della società DGAG verso le joint venture con RREEF (Gruppo Deutsche Bank) e MSREF (Gruppo Morgan Stanley) per 1.283,2 milioni di euro e al netto degli effetti del temporaneo consolidamento di DGAG.

<sup>4</sup> Al netto delle vendite a costo per cessione quote degli immobili della società DGAG verso le joint venture con RREEF (Gruppo Deutsche Bank) e MSREF (Gruppo Morgan Stanley) per 1.283,2 milioni di euro e al netto degli effetti del temporaneo consolidamento di DGAG.

<sup>5</sup> Al netto degli effetti del temporaneo consolidamento di DGAG.

67,7 milioni da servizi di Gestione e servizi specialistici (52,1 milioni di euro al 30 settembre 2007). Il **risultato operativo complessivo del risultato da partecipazioni**, ante oneri di ristrutturazione, dei primi nove mesi del 2008 è negativo per 11,9 milioni di euro a fronte di un risultato negativo dei primi nove mesi del 2007 pari a 1,1 milioni di euro, al netto del temporaneo consolidamento di DGAG.

Nella **Divisione Commercial (uffici, negozi, industria)** i ricavi aggregati pro quota al 30 settembre 2008 ammontano a 340,0 milioni di euro (379,7 milioni di euro nei primi nove mesi del 2007) e sono composti per 246,0 milioni di euro da attività di Capitale (285,6 milioni di euro al 30 settembre 2007) e per 94 milioni di euro da servizi di gestione e servizi specialistici (94,1 milioni di euro al 30 settembre 2007). Il **risultato operativo complessivo del risultato da partecipazioni**, ante oneri di ristrutturazione, dei primi nove mesi del 2008 è positivo per 35,7 milioni di euro a fronte di un risultato positivo al 30 settembre 2007 pari a 96,0 milioni di euro, inclusivo di 51,5 milioni di euro di rivalutazioni a fair value, al netto del temporaneo consolidamento di DGAG.

Nella **Divisione Non Performing Loans** i ricavi aggregati pro quota al 30 settembre 2008 sono pari a 27,3 milioni di euro (31,7 milioni di euro nei primi nove mesi del 2007) e sono composti per 4,1 milioni di euro da attività di coinvestimento (2,1 milioni di euro al 30 settembre 2007) e per 23,2 milioni di euro da servizi di gestione e servizi specialistici (29,6 milioni di euro al 30 settembre 2007). Gli incassi dei Non Performing Loans sono pari a 321,3 milioni di euro (319 milioni di euro nello stesso periodo del 2007). Il **risultato operativo complessivo del risultato da partecipazioni** dei primi nove mesi del 2008 è pari a 14,7 milioni di euro sostanzialmente allineato ai 15,5 milioni di euro dei primi nove mesi del 2007.

**Nell'Integrated Facility Management** i ricavi aggregati pro-quota realizzati dalle *joint venture* al 30 settembre 2008 sono pari a 338,9 milioni di euro rispetto ai 357,0 milioni di euro dei primi nove mesi del 2007. Il **risultato operativo complessivo del risultato da partecipazioni** dei primi nove mesi del 2008 è pari a 16,2 milioni di euro rispetto a 14,4 milioni di euro dei primi nove mesi del 2007, a parità di criteri di consolidamento.

## **EVENTI SUCCESSIVI AL 30 SETTEMBRE 2008**

- In data 22 ottobre Il Comune di Milano, la Regione Lombardia e l'Università degli Studi "Bicocca" hanno firmato con l'adesione di Pirelli RE in rappresentanza dei promotori del Progetto "Grande Bicocca" (fondi immobiliari partecipati da investitori esteri ed il sistema delle cooperative), il nuovo Accordo di Programma che prevede, con la programmazione di circa 142.000 mq di Superficie Lorda di Pavimento, la completa riqualificazione dell'Area per un totale di oltre 810.000 mq SLP. Saranno realizzati: residenze a canoni liberi e convenzionati, l'ampliamento dell'Università, funzioni commerciali e di intrattenimento, attrezzature pubbliche (social housing per le fasce deboli e per gli studenti, Hangar Bicocca) oltre a circa 60.000 mq di spazi verdi.
- Il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'operazione di cessione a Manuencoop Facility Management della propria partecipazione in Pirelli RE Integrated Facility Management BV (JV paritetica tra Intesa Sanpaolo e Pirelli RE). Gli economics dell'operazione, avuto particolare riguardo all'entità del prezzo, saranno comunicati al mercato a valle del superamento di alcune conditions precedent. Il closing dell'operazione, una volta superate tutte le conditions precedent, tra cui anche la verifica sui dati economici della Società al 31 ottobre 2008, è previsto entro fine anno, subordinatamente all'approvazione delle autorità antitrust. Si precisa che Pirelli RE Integrated Facility Management BV è capogruppo di società specializzate nel settore dei servizi di facility e project management, tra cui Pirelli RE Integrated Facility Management S.p.A., una delle aziende leader in Italia presente su tutto il territorio con circa 1.200 dipendenti e che opera anche nel mercato polacco e francese. L'Enterprise Value è pari a 270 milioni di euro. Banca Imi e Banca Leonardo hanno agito in qualità di advisor finanziari per l'operazione.

## **EVOLUZIONE DELLA GESTIONE PREVISTA PER IL 2008**

**Stante la crisi finanziaria, che ha provocato un forte rallentamento del mercato, la Società non ritiene possibile confermare il proprio target di Ebit 2008. La Società prevede comunque un risultato netto in break even, inclusivo di oneri e proventi straordinari.**

#### **CALENDARIO EVENTI SOCIETARI 2009**

Si riporta di seguito il calendario delle attività consiliari e assembleari per il 2009:

- **5 marzo 2009:** Consiglio di Amministrazione per l'esame del progetto di bilancio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2008.
- **17 aprile 2009** (prima convocazione): Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del bilancio.
- **6 maggio 2009:** Consiglio di Amministrazione per l'esame dei risultati consolidati del primo trimestre 2009 (resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2009).
- **29 luglio 2009:** Consiglio di Amministrazione per l'esame della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2009.
- **4 novembre 2009:** Consiglio di Amministrazione per l'esame dei risultati consolidati del terzo trimestre 2009 (resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2009).

§

Oggi alle **ore 18.00** (17.00 GMT), il CEO Carlo A. Puri Negri ed il top-management terranno una **conference call** per illustrare alla comunità finanziaria i risultati dei primi nove mesi dell'anno.

Sul sito [www.pirellire.com](http://www.pirellire.com) sarà possibile scaricare le slide della presentazione prima della conference call. I giornalisti potranno seguire telefonicamente lo svolgimento della presentazione, senza facoltà di effettuare domande, collegandosi al numero: + 39 06 3348 5042. La conference call sarà inoltre disponibile in audio streaming live sul sito, all'interno della sezione Investor Relations. Successivamente rimarrà a disposizione la relativa registrazione.

§

Nel presente comunicato stampa, sono inseriti i seguenti indicatori alternativi di performance al fine di consentire una migliore valutazione sull'andamento della gestione del Gruppo Pirelli RE: i Ricavi aggregati pro-quota, esprimono la partecipazione al volume d'affari del Gruppo e vengono determinati dai ricavi consolidati integrati dal pro-quota dei ricavi delle società collegate, joint venture e fondi immobiliari nei quali il Gruppo partecipa; il Risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni, viene determinato dalla somma del risultato operativo, delle quote di risultato delle società valutate ad equity, dei proventi dai fondi immobiliari e dei dividendi delle società nei quali il Gruppo partecipa; la Posizione finanziaria netta, rappresentata dal debito finanziario lordo ridotto della cassa e delle altre disponibilità liquide equivalenti, nonché degli altri crediti finanziari; il gearing corrisponde al rapporto tra la posizione finanziaria netta al lordo dei finanziamenti soci e il patrimonio netto.

§

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Pirelli RE Dott. Gerardo Benuzzi attesta – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del D. Lgs. 58/1998 – che l'informativa contabile relativa ai dati al 30 settembre 2008, come riportati nel presente comunicato stampa, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

§

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 Reconta Ernst & Young S.p.A.

Per ulteriori informazioni:  
Ufficio Stampa Pirelli RE Tel. +39/02/8535.4270

Investor Relations Pirelli RE Tel. +39/02/8535.4057  
[www.pirellire.com](http://www.pirellire.com)

Conto Economico Riclassificato

(importi in milioni di euro)

**Ricavi aggregati pro quota (1)**

Ricavi consolidati (1)

Risultato operativo ante oneri di ristrutturazione

Risultato da partecipazioni

**Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione**

Oneri di ristrutturazione

**Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazioni (2)**

Proventi finanziari da partecipazioni

Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi finanziari da partecipazioni

Altri oneri e proventi finanziari

Risultato ante oneri fiscali

Oneri fiscali

Risultato netto

Risultato netto di terzi

**Risultato netto di competenza**

	01.01.2008 - 30.09.2008	01.01.2007 - 30.09.2007 - al netto del temporaneo consolidamento di DGAG (3)	01.01.2007 - 30.09.2007
	<b>938,3</b>	982,8	1.071,9
	527,1	523,5	612,5
	30,1	3,3	26,1
	3,0	138,0	138,0
	<b>33,1</b>	<b>141,2</b>	<b>164,0</b>
	(17,6)	0,0	0,0
	<b>15,4</b>	<b>141,2</b>	<b>164,0</b>
	24,2	17,2	17,2
	39,6	158,4	181,3
	(38,0)	(25,4)	(57,8)
	1,6	133,1	123,4
	(12,2)	(17,2)	(21,0)
	(10,6)	115,9	102,5
	(2,3)	(4,2)	(6,7)
	<b>(12,9)</b>	<b>111,6</b>	<b>95,8</b>

(1) I ricavi aggregati pro-quota esprimono il totale del volume d'affari del Gruppo e vengono determinati dai ricavi consolidati, integrati dai ricavi pro quota delle società collegate, joint venture e Fondi in cui il Gruppo partecipa

Il valore a settembre 2007 viene indicato al netto delle vendite a costo, per cessione quote, degli immobili della società DGAG alle joint venture con RREF e MSREF per 1.283,2 milioni di euro.

(2) Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni a settembre 2008 esprime l'andamento dei risultati del Gruppo e viene determinato dal risultato operativo (12,4 milioni di euro) a cui si aggiunge la quota di risultato delle società valutate ad equity e il risultato da cessione di partecipazioni (-5,5 milioni di euro), i dividendi da partecipate e dividendi e proventi da fondi immobiliari (per complessivi 2,9 milioni di euro), nonché la plusvalenza realizzata dalla cessione di quote di fondi immobiliari (5,6 milioni di euro) inclusi nella linea proventi finanziari e nella linea risultato attività finanziarie valutate al *fair value* del prospetto di conto economico consolidato allegato alle note illustrative del Rendiconto intermedio sulla gestione.

(3) Il Gruppo DGAG acquisito ad inizio 2007 è stato consolidato integralmente fino alla cessazione del controllo a seguito della parziale vendita a controparti terze delle interessenze avvenute in modo graduale nel corso dell'anno.

Stato Patrimoniale Riclassificato

Importi in milioni di euro	30.09.2008	31.12.2007	30.09.2007	30.09.2007 - post temporaneo consolidamento di DGAG
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>838,5</b>	<b>886,1</b>	<b>855,4</b>	<b>868</b>
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare (1)	654,2	601,3	575,6	587
di cui goodwill	140,0	218,4	216,3	216
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>170,9</b>	<b>190,5</b>	<b>256,1</b>	<b>240</b>
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>1.009,4</b>	<b>1.076,6</b>	<b>1.111,5</b>	<b>1.108</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>616,7</b>	<b>720,1</b>	<b>687,8</b>	<b>688</b>
di cui Patrimonio di competenza	609,8	715,7	684,6	685
<b>Fondi</b>	<b>68,9</b>	<b>66,8</b>	<b>86,3</b>	<b>86</b>
<b>PFN</b>	<b>323,8</b>	<b>289,7</b>	<b>337,4</b>	<b>334</b>
<b>Totale a copertura Capitale Netto Investito</b>	<b>1.009,4</b>	<b>1.076,6</b>	<b>1.111,5</b>	<b>1.108</b>

(1) La voce al 30 settembre 2008 include le partecipazioni in società collegate, joint venture e altre partecipazioni (548,1 milioni di euro), gli investimenti in fondi immobiliari (73,6 milioni di euro inclusi nella voce altre attività finanziarie del prospetto di stato patrimoniale consolidato) e le *junior notes* (32,5 milioni di euro incluse nella voce altri crediti del prospetto di stato patrimoniale). Nel valore di settembre 2007, per omogeneità di trattamento, sono stati riclassificati 6,5 milioni di euro riferiti ad "altre partecipazioni".

Cash Flow Netto Riclassificato

Importi in milioni di euro	30.09.2008	30.09.2007	30.09.2007 - post temporaneo consolidamento di DGAG
<b>Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni</b>	<b>15,4</b>	<b>164,0</b>	<b>164</b>
Ammortamenti	8,3	7,3	7
Variazione immobilizzazioni finanziarie (*)	43,9	(148,4)	(161)
Variazione altre immobilizzazioni	(16,4)	(132,6)	(133)
Variazione CCN / Altro	(3,7)	46,3	63
Variazione Fondi	5,4	21,2	21
<b>Free cash flow</b>	<b>52,8</b>	<b>(42,1)</b>	<b>(39)</b>
Oneri/Proventi Finanziari e Fiscali	(1,8)	(66,9)	(67)
<b>Cash flow prima dei dividendi</b>	<b>51,0</b>	<b>(109,0)</b>	<b>(106)</b>
Dividendi erogati dalla capogruppo	(85,1)	(87,0)	(87)
<b>Cash flow netto gestione caratteristica</b>	<b>(34,1)</b>	<b>(196,0)</b>	<b>(193)</b>
Aumento di Capitale	0,0	0,0	0
Acquisto/vendita Azioni Proprie	0,0	(45,1)	(45)
<b>Cash flow totale</b>	<b>(34,1)</b>	<b>(241,0)</b>	<b>(238)</b>

(\*) considera l'impatto da deconsolidamento facility per 102,4 milioni di euro (valore al 31 dicembre 2007)