



COMUNICATO STAMPA

APPROVATI DAL CDA I DATI AL 31 MARZO 2009

RISULTATI GESTIONALI DEL PRIMO TRIMESTRE ANCORA NEGATIVI MA IN MIGLIORAMENTO RISPETTO ALL'ULTIMO TRIMESTRE 2008

- **VENDITE TOTALI DI IMMOBILI: 174,8 MLN/€ (199,8 MLN/€ NEL PRIMO TRIMESTRE 2008)**
- **EBIT COMPRESIVO DEL RISULTATO DELLE PARTECIPAZIONI: -14,7 MLN/€ (+22,5 MLN/€ A MARZO 2008, COMPRESIVI DELL'INDENNIZZO DI 17 MLN/€ PER IL FONDO BERENICE)**
 - **RISULTATO NETTO: -15,8 MLN/€ (+11,6 MLN/€ A MARZO 2008)**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA: NEGATIVA PER 309,3 MLN/€ (-289,5 MLN/€ AL 31/12/2008)**

PROSEGUE L'IMPLEMENTAZIONE DEL PIANO INDUSTRIALE 2009-11

Milano, 20 aprile 2009 – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate riunitosi oggi ha esaminato e approvato il resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2009.

Anche nel primo trimestre 2009 il settore immobiliare sconta gli effetti della grave crisi internazionale iniziata nello scorso esercizio. E' pertanto in quest'ottica che vanno letti i confronti con i dati riferiti al primo trimestre 2008.

Andamento economico nel primo trimestre 2009**

L'andamento economico del **primo trimestre 2009, per quanto ancora negativo, risulta in miglioramento rispetto all'ultimo trimestre 2008 e vede i seguenti risultati.**

Gli **affitti totali** al 31 marzo 2009 sono pari a 201,5 milioni di euro, in linea con le aspettative (143,1 milioni nel primo trimestre 2008, con un perimetro che non includeva il portafoglio di Highstreet). Il pro-quota Pirelli RE sugli affitti ammonta a 47,3 milioni di euro (38,1 milioni nel 2008)

Le **vendite di immobili** sono state pari a 174,8 milioni di euro (199,8 milioni nel primo trimestre 2008): il pro-quota Pirelli RE sulle vendite ammonta a 50,5 milioni di euro (66,9 milioni nel 2008). Il margine sulle vendite è stato del 17% (26% nel primo trimestre 2008).

** Nota: si ricorda, **relativamente al primo trimestre 2008, che i dati sono stati rideterminati**, per una corretta rappresentazione, a perimetro omogeneo. Le attività di Integrated Facility Management, cedute nel corso del 2008, sono state considerate "discontinued operations" concorrendo alla determinazione del solo risultato netto di competenza e non del risultato operativo.

I **ricavi consolidati** sono pari a 53,8 milioni di euro, rispetto ai 74,7 milioni di euro al 31 marzo 2008.

Il **risultato operativo (EBIT) comprensivo del risultato da partecipazioni** è pari a **-14,7 milioni di euro, a fronte di 22,5 milioni di euro nel primo trimestre 2008.**

Per quanto riguarda il risultato operativo, la flessione rispetto al 2008 (pari a 24,9 milioni) si compone dei risparmi ottenuti sulla struttura (10,0 milioni) a cui si contrappongono le seguenti principali componenti negative: la presenza nel 2008 di un indennizzo ricevuto a fronte dell'impegno a cedere la gestione del fondo Berenice (17,0 milioni); la presenza nel 2008 di sopravvenienze attive (3,5 milioni); minori risultati da veicoli consolidati dovuti in gran parte a minori vendite (5,6 milioni); un minor risultato della piattaforma servizi Non Performing Loan (5,8 milioni).

Per quanto riguarda il risultato da partecipazioni, la flessione (pari a 12,3 milioni di euro) è attribuibile per 10,0 milioni al risultato dei veicoli e fondi legata in gran parte a minori margini sulle vendite, e per circa 2,3 milioni all'adeguamento al fair value degli strumenti di copertura sui tassi di interesse.

Il **risultato netto di competenza** è negativo per 15,8 milioni di euro (+11,6 milioni nel primo trimestre 2008, in cui le *discontinued operation* avevano portato un beneficio di 0,7 milioni).

Il **patrimonio netto di competenza** al 31 marzo 2009 ammonta a 317,1 milioni di euro rispetto ai 361,7 milioni al 31 dicembre 2008. Il decremento pari a 44,6 milioni di euro è da imputare principalmente al risultato netto di competenza (-15,8 milioni) e alla variazione della riserva per le coperture sui tassi d'interesse (-25,1 milioni).

La **posizione finanziaria netta** al 31 marzo 2009 è negativa per 309,3 milioni di euro, rispetto a 289,5 milioni al 31 dicembre 2008 (negativa per 300,3 milioni di euro al 31 marzo 2008). La posizione finanziaria esclusi i crediti per finanziamenti soci è passiva per 898,4 milioni di euro rispetto a 861,8 milioni al 31 dicembre 2008 (negativa per 807,8 milioni di euro al 31 marzo 2008).

Il **capitale investito netto totale** dalla Pirelli RE è pari a 1,3 miliardi di euro di cui 0,2 miliardi per NPL e 1,1 miliardi per immobili (di cui il 73% in Italia ed il 27% in Germania)

Andamento economico delle Divisioni di business

ITALIA

Le **vendite** di immobili al 31 marzo 2009 sono stati pari a 144,8 milioni di euro rispetto ai 155,7 milioni di euro del primo trimestre dello scorso esercizio. In Italia il margine sulle vendite è stato circa del 16% (nel primo trimestre 2008 era stato del 28% circa). Gli **affitti** totali sono pari a 79,6 milioni di euro (89,1 milioni nell'analogo periodo 2008).

Il **risultato operativo (EBIT) comprensivo del risultato da partecipazioni** al 31 marzo 2009 è pari a -5,7 milioni di euro a fronte di 15,4 milioni al 31 marzo 2008. Il risultato operativo è composto per 4,9 milioni da proventi da servizi (18,4 milioni nel 2008) e per -10,7 milioni dal risultato di veicoli e fondi immobiliari (-3 milioni nel 2008).

GERMANIA

Le **vendite** di immobili al 31 marzo 2009 ammontano a 15,3 milioni di euro rispetto a 33,4 milioni di euro del primo trimestre dello scorso esercizio. In Germania il margine sulle vendite è stato circa del 18% (nel primo trimestre 2008 era stato del 19% circa). Gli **affitti** totali sono pari a 121,7 milioni di euro (53,7 milioni nell'analogo periodo 2008).

Il risultato operativo (EBIT) comprensivo del risultato da partecipazioni al 31 marzo 2009 è pari a -4,8 milioni di euro a fronte di -2,0 milioni al 31 marzo 2008. Il risultato operativo è composto per 1,3 milioni da proventi da servizi (-0,1 milioni nel 2008) e per -6,1 milioni dal risultato di veicoli immobiliari (-2 milioni nel 2008).

NPL

Gli **incassi** di crediti non performing al 31 marzo 2009 sono stati 81,7 milioni di euro, rispetto ai 111,4 milioni di euro del primo trimestre dello scorso esercizio.

Il risultato operativo (EBIT) comprensivo del risultato da partecipazioni, al 31 marzo 2009, è pari a 0,3 milioni di euro a fronte di 10,2 milioni di euro al 31 marzo 2008, dato peraltro sostanzialmente equivalente all'intero esercizio 2008. Il risultato operativo è composto per -2,9 milioni da proventi da servizi (2,9 milioni nel 2008) e per 3,2 milioni dal risultato di veicoli (7,3 milioni nel 2008).

Eventi successivi al 31 marzo 2009

Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate, nella riunione dell'8 aprile scorso, ha preso atto delle dimissioni rassegnate dal Signor Carlo Puri Negri dal ruolo di Consigliere di amministrazione della Società, e conseguentemente dalla carica di Vice Presidente Esecutivo, in via anticipata rispetto alla naturale scadenza del mandato consiliare, fissata nell'aprile 2011, all'atto dell'approvazione del bilancio di esercizio 2010.

La società ha indicato termini e condizioni del trattamento economico del Signor Carlo Puri Negri mediante comunicato stampa diffuso al mercato lo scorso 17 aprile e nel corso dell'assemblea dei soci tenutasi in pari data.

Rafforzamento patrimoniale e turnaround aziendale

A sostegno del nuovo modello di *business* e per consentire alla Società di esprimere nell'arco del Piano Triennale 2009-2011 il reale valore implicito negli *asset*, lo scorso 17 aprile **l'Assemblea straordinaria degli azionisti ha approvato un aumento di capitale di 400 milioni di euro**. L'Assemblea ha dato mandato al Consiglio di Amministrazione di fissare il prezzo di emissione delle nuove azioni e le altre condizioni dell'aumento di capitale.

Come anticipato, Pirelli & C adempirà al proprio impegno convertendo in azioni parte del **credito finanziario verso Pirelli RE, che al 31 marzo 2009 ammonta a circa 500 milioni di euro**.

Pirelli & C si è resa comunque disponibile a sottoscrivere le azioni che dovessero risultare inoperte al termine della procedura di offerta, a testimonianza del forte *commitment* della controllante al **progetto di turnaround** e della convinzione nella **qualità degli asset di Pirelli RE**.

Al fine di dare a tutti gli azionisti un quadro informativo il più completo possibile riguardo all'andamento del mercato immobiliare, al valore di mercato degli *asset under management*, al Net Asset Value della società nonché dei rendimenti dei portafogli, in vista della prospettata operazione di aumento di capitale **Pirelli RE ha richiesto agli esperti indipendenti incaricati della valutazione del patrimonio immobiliare gestito un aggiornamento straordinario delle perizie**.

Le valutazioni sono in corso di completamento e si prevede possano essere ultimate entro la prima decade di maggio, e quindi essere riflesse puntualmente nel prospetto informativo che verrà pubblicato in occasione dell'offerta.

Si ritiene ad oggi che le variazioni rispetto ai valori al 31 dicembre 2008 degli indicatori sopra riportati siano non *material* in relazione al patrimonio netto di Pirelli RE: si stima infatti una riduzione del patrimonio netto per la quota di competenza di Pirelli RE tra 4 e 7 milioni di euro, ovvero tra circa l'1% e circa il 2% del patrimonio netto stesso.

Evoluzione della gestione prevista per il 2009

Il 2009 potrà essere caratterizzato dal progressivo cambiamento delle caratteristiche del mercato immobiliare rispetto all'ultimo ciclo espansivo. Il ricorso alla leva finanziaria sarà nettamente più contenuto e verranno sempre più premiate le capacità di generazione di reddito del prodotto immobiliare e l'affidabilità del gestore delle iniziative. Inoltre l'attività di fast trading continuerà a subire un deciso ridimensionamento.

La Società, come indicato nel piano triennale, punta ad un turnaround, con un obiettivo di risultato operativo (EBIT), incluso il risultato da partecipazioni, già positivo nel 2009.

Tale obiettivo sarà perseguito agendo tra l'altro sulle seguenti aree:

1. riduzione di costi e riorganizzazione societaria
2. rafforzamento della struttura patrimoniale e conseguente riduzione degli oneri finanziari
3. valorizzazione del portafoglio immobiliare a reddito
4. centralità della SGR in Italia
5. politica di rafforzamento delle alleanze principalmente in Germania, con diluizione della quota di partecipazione

Si ricorda tuttavia che **le proiezioni per il 2009 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 e le condizioni di accesso al credito.

§

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; il risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni, viene determinato dalla somma del risultato operativo, delle quote di risultato delle società valutate ad equity, delle plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni, 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 Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Pirelli & C. RE 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..

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Pirelli RE Tel. +39/02/8535.4270
Investor Relations Pirelli RE Tel. +39/02/8535.4057
www.pirellire.com

Allegato 1

Conto Economico Riclassificato

(Importi in milioni di euro)

	MARZO 2009	MARZO 2008
Ricavi consolidati	53,8	74,7
Risultato operativo ante oneri di ristrutturazione	(2,2)	22,7
Risultati da partecipazioni	(12,5)	(0,2)
Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione	(14,7)	22,5
Oneri di ristrutturazione	0,0	(2,3)
Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazioni (1)	(14,7)	20,2
Proventi finanziari da partecipazioni	8,5	7,5
Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi finanziari da partecipazioni	(6,2)	27,7
Oneri finanziari	(8,3)	(10,0)
Risultato prima delle imposte	(14,5)	17,7
Oneri fiscali	(2,1)	(5,4)
Risultato netto ante discontinued operation	(16,6)	12,3
Discontinued operations	0,0	0,7
Risultato netto	(16,6)	13,0
Interessenze di terzi	0,8	(1,4)
Risultato netto di competenza	(15,8)	11,6

(1) Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni al 31 marzo 2009 esprime l'andamento dei risultati del Gruppo e viene determinato dal risultato operativo (-2,2 milioni di euro) a cui si aggiunge la quota di risultato delle società valutate ad equity (-13,0 milioni di euro), i dividendi e proventi da fondi immobiliari (per complessivi 0,3 milioni di euro) inclusi nella linea "proventi finanziari" e 0,2 milioni di euro di incremento di valore di altre attività finanziarie valutate al *fair value* a conto economico inclusi nella linea "risultato attività finanziarie valutate al *fair value*" del prospetto di conto economico consolidato allegato alle note esplicative del Bilancio Consolidato 31 marzo 2009.

Allegato 2

Stato Patrimoniale Riclassificato

Importi in milioni di euro	MARZO 2009	DICEMBRE 2008	MARZO 2008
Immobilizzazioni	555,9	589,1	869,4
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare (1)	374,4	405,7	582,3
di cui goodwill	137,8	137,8	222,5
Capitale Circolante Netto	139,4	133,1	205,8
Capitale Netto Investito	695,3	722,2	1.075,2
Patrimonio Netto	320,1	366,4	717,6
di cui Patrimonio netto di competenza	317,1	361,7	712,0
Fondi	65,9	66,3	57,3
PFN	309,3	289,5	300,3
di cui crediti per finanziamenti soci	(589,1)	(572,3)	(507,6)
Totale a copertura Capitale Netto Investito	695,3	722,2	1.075,2
Posizione Finanziaria Netta al lordo dei crediti per finanziamenti soci	898,4	861,8	807,8
Capitale Netto Investito al netto dei crediti per finanziamenti soci	1.284,4	1.294,5	1.582,8

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni (288,2 milioni di euro), gli investimenti in fondi immobiliari (64,6 milioni di euro inclusi nella voce altre attività finanziarie del prospetto di stato patrimoniale consolidato) e le *junior notes* (21,5 milioni di euro incluse nella voce altri crediti del prospetto di stato patrimoniale). I valori di marzo 2009, dicembre 2008 e marzo 2008 includono fondi rischi su partecipazioni rispettivamente per 73,6 milioni di euro, 48,7 milioni di euro e 6,7 milioni di euro.

Allegato 3

Cash Flow Netto Riclassificato

Importi in milioni di euro

	31.03.2009	31.03.2008
Risultato op. compr. dei risultati da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione	(2,2)	22,7
Ammortamenti	1,7	1,9
Variazione immobilizzazioni finanziarie /cessione Partecipazioni	(8,3)	(0,9)
Variazione altre immobilizzazioni	0,1	(4,6)
Variazione CCN, Fondi e altre variazioni	(4,4)	(22,5)
Free cash flow	(13,1)	(3,3)
Impatto Facility Management	0,0	0,3
Pagamento Lay Off	(6,8)	(0,9)
Oneri/Proventi Finanziari e Fiscali (1)	0,1	(6,6)
Cash flow prima dei dividendi	(19,8)	(10,6)
Dividendi erogati	0,0	0,0
Cash flow netto	(19,8)	(10,6)
Aumento di Capitale	0,0	0,0
Acquisto/vendita Azioni Proprie	0,0	0,0
Cash flow totale	(19,8)	(10,6)

(1) Include variazioni crediti, debiti e fondi tributari.