



COMUNICATO STAMPA

COMPLETATO IL RAFFORZAMENTO PATRIMONIALE GRAZIE AL SUCCESSO DELL'AUMENTO DI CAPITALE E ALL'ALLUNGAMENTO A MEDIO TERMINE DEL DEBITO BANCARIO, CON L'ACCORDO PER UNA LINEA DI CREDITO A 3 ANNI DA 320 MLN PER UN TOTALE DI 470 MLN DI LINEE BANCARIE *COMMITTED*

PIRELLI RE: APPROVATI I DATI AL 30 GIUGNO 2009

- CHIUSO IL SECONDO TRIMESTRE CON UN RISULTATO OPERATIVO, COMPRESIVO DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONE, IN MIGLIORAMENTO RISPETTO AL PRIMO TRIMESTRE**
- NEL PRIMO SEMESTRE LE ATTIVITA' DI SERVIZI SONO VICINE AL BREAK-EVEN (-3,2 MLN/€). GIA' REALIZZATI RISPARMI SUI COSTI DI STRUTTURA PER CIRCA 29 MLN/€ (IN ANTICIPO RISPETTO AL TARGET 2009 DI 50 MLN); NUOVO OBIETTIVO ANNUO A 55/60 MLN**
- CONFERMATO OBIETTIVO DI VENDITA DI ASSET PER 1 MLD/€ NEL 2009**

PRINCIPALI RISULTATI ECONOMICI DEL SEMESTRE

- ASSET IMMOBILIARI GESTITI: 16,8 MLD/€ (17,3 MLD AL 31/12/2008)**
- VENDITE TOTALI: 351,9 MLN/€ (527,6 MLN A GIUGNO 2008)**
- RISULTATO NETTO: -42,3 MLN/€ (+9 MLN A GIUGNO 2008)**
- POSIZIONE FINANZIARIA NETTA, ESCLUSI I CREDITI PER FINANZIAMENTI SOCI: -828,5 MLN/€ (-898,4 MLN AL 31/3/2009). TALE VALORE, TENENDO CONTO DELL'AUMENTO DI CAPITALE PERFEZIONATO AD INIZIO LUGLIO, SCENDEREbbe A -429,2 MLN**

PER L'INTERO ESERCIZIO 2009 LA SOCIETA' CONFERMA I TARGET ECONOMICI GIA' ANNUNCIATI

Milano, 28 luglio 2009 – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate riunitosi oggi ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2009.

Pirelli RE sta completando la riorganizzazione avviata lo scorso anno in un contesto che si conferma difficile per il settore immobiliare, vista anche la ridotta capacità di ricorso al credito. La società riesce comunque a completare le transazioni immobiliari a valori mediamente allineati a quelli di perizia. Il nuovo management ha delineato un percorso strategico volto a ulteriori recuperi di efficienza e a un maggiore equilibrio tra ricavi ricorrenti e costi di struttura, anche attraverso la conferma della centralità strategica di Pirelli RE SGR e dei servizi immobiliari resi dal gruppo Pirelli RE. Nel primo semestre le azioni avviate hanno consentito di ottenere risparmi sulla struttura per circa 29 milioni di euro, **in anticipo rispetto all'obiettivo annuale di 50 milioni di euro che pertanto viene migliorato a 55/60 milioni di euro**, mentre **le attività di servizi, includendo anche i costi centrali di holding, si sono avvicinate al break-even** (-3,2 milioni il loro risultato operativo). La società conferma inoltre l'obiettivo di vendita di asset per 1 miliardo di euro entro il 2009, di cui beneficerà per la quota di competenza.

Successivamente alla chiusura del semestre, Pirelli RE ha inoltre concluso con la **totale adesione del mercato un aumento di capitale per circa 400 milioni di euro** che le ha permesso di rafforzare la struttura patrimoniale e di disporre di maggiore flessibilità per realizzare gli obiettivi previsti dal piano industriale. Nell'ambito del previsto rafforzamento patrimoniale, la società ha inoltre raggiunto un **accordo con un pool bancario per l'erogazione di una linea di credito pari ad un importo complessivo di 320 milioni di euro**, scadenza luglio 2012 che le consentirà di disporre di 470 milioni di euro in linee bancarie committed rispetto agli attuali 380 milioni, con una durata media residua che passa dagli attuali 9 a 29 mesi.

Andamento economico nel primo semestre 2009**

Gli **asset gestiti** hanno un valore di mercato di 16,8 miliardi di euro^{††} al 30 giugno 2009, composti da 15,1 miliardi di euro di immobili (15,4 miliardi di euro al 31 dicembre 2008) e da 1,7 miliardi di euro di crediti non performing – NPL (1,9 miliardi di euro al 31 dicembre 2008)

Le **vendite di immobili** nel semestre sono state pari a 351,9 milioni di euro (527,6 milioni nel primo semestre 2008). Il margine sulle vendite è stato del 15% (20,7% nel primo semestre 2008). Tenuto peraltro conto dei preliminari già sottoscritti, delle offerte ricevute e delle trattative in corso, **la società conferma l'obiettivo di vendita di asset per 1 miliardo di euro entro il 2009**, di cui Pirelli RE beneficerà per la quota di competenza.

I **ricavi consolidati** sono pari a 115,8 milioni di euro (192,8 milioni nel primo semestre 2008): si ricorda che nel 2008 la Società aveva beneficiato di circa 49 milioni di ricavi derivanti dalla cessione di un singolo asset effettuata in Polonia.

Il risultato operativo (EBIT), comprensivo del risultato da partecipazioni ed ante ristrutturazioni e rivalutazioni/svalutazioni di asset, registra un miglioramento nel secondo trimestre rispetto al primo (-8,2 milioni di euro rispetto a -14,7 milioni). Malgrado questo miglioramento, il dato complessivo del primo semestre è negativo per 22,9 milioni di euro a fronte di +37,7 milioni di euro nel primo semestre 2008, con un peggioramento pari a 60,6 milioni.

Tale scostamento è conseguenza tuttavia dei proventi una tantum di cui la società ha beneficiato nel 2008 per oltre 30 milioni di euro, relativi alla cessione di un singolo asset in Polonia e all'indennizzo ricevuto per la sostituzione di Pirelli RE SGR nella gestione del fondo Berenice. Inoltre, mentre nel primo semestre 2008 vi era stato un impatto economico positivo derivante dalla valutazione a *fair value* degli strumenti derivati di copertura (+10,9 milioni), nel primo semestre 2009 l'impatto a conto economico è stato negativo per 7,4 milioni, a causa dell'andamento dei tassi di interesse.

Si evidenzia inoltre che, sommando al risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni ed ante ristrutturazioni e rivalutazioni/svalutazioni i proventi da finanziamenti soci, la perdita operativa del primo semestre si riduce a 9,2 milioni di euro. Tale risultato negativo deriva per due terzi dal risultato di veicoli e fondi (-6 milioni) e per un terzo dalle attività di servizi (-3,2 milioni, inclusi i costi centrali di *holding*): queste ultime migliorano il proprio risultato di oltre 12 milioni rispetto al primo semestre 2008, al netto dei proventi una tantum già citati, grazie alla riduzione dei costi di struttura.

Con riferimento a **rivalutazioni e svalutazioni**, nel primo semestre il loro saldo è negativo per 4,8 milioni di euro. Le rivalutazioni effettuate sono conseguenti alla formalizzazione della strategia già annunciata per gran parte degli immobili residenziali in Germania e per selezionati asset di pregio in Italia, che si ritiene verranno mantenuti in portafoglio nel medio termine (strategia "hold"): questi asset sono stati rivalutati nei loro valori di carico, con un impatto economico positivo per 45,5 milioni, in base al principio IAS 40. Il dato delle rivalutazioni è tuttavia più che compensato dalle svalutazioni, effettuate per 50,3 milioni, di altri portafogli (di cui 28,1 milioni riferiti all'investimento nel portafoglio tedesco Highstreet).

** Nota: si ricorda, relativamente al primo semestre 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.

†† Valori di mercato alla data del 30 giugno 2009, ad eccezione degli NPL che sono espressi in base al valore di libro, sulla base di perizie ed analisi di periti indipendenti.

Il **risultato netto di competenza** è pari a -42,3 milioni di euro (9 milioni nel primo semestre 2008, quando le *discontinued operation* avevano portato un beneficio di 4,4 milioni), avendo contabilizzato perdite lorde per 16,3 milioni per oneri di ristrutturazione ed il saldo negativo di rivalutazioni/svalutazioni.

Il **NAV immobiliare** ammonta a 1,2 miliardi di euro, in linea con il valore al 31 dicembre 2008: tale valore corrisponde al saldo tra il valore di mercato pro-quota degli asset partecipati (3,9 miliardi) e il debito bancario netto dei veicoli e fondi di competenza di Pirelli RE, pari a 2,7 miliardi.

Il **patrimonio netto di competenza** al 30 giugno 2009 ammonta a 302,3 milioni di euro rispetto ai 317,1 milioni di euro al 31 marzo 2009 (361,7 milioni al 31 dicembre 2008). Sulla base dei dati della semestrale, tenendo conto dell'aumento di capitale perfezionato ad inizio di luglio, tale valore si attesterebbe a 701,6 milioni di euro.

La **posizione finanziaria netta** al 30 giugno 2009 è negativa per 337,3 milioni di euro, rispetto a -309,3 milioni al 31 marzo 2009 (negativa per 289,5 milioni al 31 dicembre 2008). La posizione finanziaria netta, esclusi i crediti per finanziamenti soci, è passiva per 828,5 milioni di euro rispetto a 898,4 milioni al 31 marzo 2009 (negativa per 861,8 milioni al 31 dicembre 2008). Sulla base dei dati della semestrale, tenendo conto dell'aumento di capitale perfezionato ad inizio di luglio, tale valore passerebbe a -429,2 milioni di euro.

Il rapporto tra la posizione finanziaria netta, esclusi i crediti per finanziamenti soci, ed il patrimonio netto (**gearing**) si attesta a 2,69 rispetto al 2,81 al 31 marzo 2009 (2,35 al 31 dicembre 2008). Sulla base dei dati della semestrale, tenendo conto dell'aumento di capitale perfezionato ad inizio di luglio, tale valore passerebbe a 0,61.

Andamento economico delle Divisioni di business

ITALIA

Le **vendite** di immobili al 30 giugno 2009 sono state pari a 273,3 milioni di euro rispetto ai 372,4 milioni del primo semestre dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo (EBIT), comprensivo del risultato da partecipazioni, dei proventi finanziari da partecipazioni ed ante ristrutturazioni e svalutazioni**, al 30 giugno 2009 è pari a -3,6 milioni di euro a fronte di 26,2 milioni al 30 giugno 2008. Il risultato operativo è composto per 6,7 milioni da proventi da servizi (in miglioramento di 6,8 milioni rispetto al 2008 al netto dei proventi una tantum sopra menzionati) e per -10,3 milioni dal risultato di veicoli e fondi immobiliari (9,3 milioni nel 2008).

GERMANIA

Le **vendite** di immobili al 30 giugno 2009 ammontano a 55,1 milioni di euro rispetto a 95,6 milioni del primo semestre dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo (EBIT), comprensivo del risultato da partecipazioni, dei proventi finanziari da partecipazioni ed ante ristrutturazioni e svalutazioni**, al 30 giugno 2009 è pari a 1,8 milioni di euro a fronte di 3,8 milioni al 30 giugno 2008. Il risultato operativo è composto per 2,7 milioni da proventi da servizi (-2,3 milioni nel 2008) e per -0,9 milioni dal risultato di veicoli immobiliari (6,1 milioni nel 2008).

POLONIA

Le **vendite** di immobili al 30 giugno 2009 ammontano a 23,5 milioni di euro rispetto a 59,5 milioni del primo semestre dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo (EBIT), comprensivo del risultato da partecipazioni, dei proventi finanziari da partecipazioni ed ante ristrutturazioni e svalutazioni**, al 30 giugno 2009 è pari a 1,6 milioni di euro a fronte di 19,2 milioni al 30 giugno 2008. Il risultato operativo è composto per -0,1 milioni da proventi da servizi (0,6 milioni nel 2008) e per 1,7 milioni dal risultato di veicoli immobiliari (18,7 milioni nel 2008).

NPL

Gli **incassi** di crediti non performing al 30 giugno 2009 sono stati 175,8 milioni di euro, rispetto ai 235,0 milioni di euro del primo semestre dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo (EBIT), comprensivo del risultato da partecipazioni, dei proventi finanziari da partecipazioni ed ante ristrutturazioni e svalutazioni**, al 30 giugno 2009, è pari a 1,0 milioni di euro a fronte di 18,2 milioni al 30 giugno 2008. Il risultato operativo è composto per -2,4 milioni da proventi da servizi (2,3 milioni nel 2008) e per 3,4 milioni dal risultato di veicoli (15,8 milioni nel 2008).

Eventi successivi al 30 giugno 2009

- In data 23 luglio 2009 si è concluso con successo l'aumento di capitale scindibile a pagamento di Pirelli RE, deliberato dall'Assemblea straordinaria in data 17 aprile 2009. Sono state integralmente sottoscritte le n. 798.574.545 azioni ordinarie di nuova emissione, per un controvalore pari a 399.287.272,50 euro. I proventi dell'aumento di capitale saranno utilizzati per la riduzione dell'indebitamento finanziario, garantendo la necessaria flessibilità per la realizzazione degli obiettivi previsti dal Piano industriale. Il nuovo capitale sociale di Pirelli RE risulta pari a 420.585.888,50 euro, suddiviso in 841.171.777 azioni ordinarie del valore nominale di 0,50 euro ciascuna. All'esito della intervenuta sottoscrizione dell'intero aumento di capitale, Pirelli & C. risulta quindi titolare di una partecipazione di n. 487.798.972 azioni pari a circa il 57,99% del capitale sociale di Pirelli RE.
- Nell'ambito delle attività volte a ridefinire la struttura dei rapporti di finanziamento della Società, il Consiglio di Amministrazione ha approvato i termini dell'accordo raggiunto con un *pool* di otto primari istituti finanziari per l'erogazione di una **linea di credito pari ad un importo complessivo di 320 milioni di euro, scadenza luglio 2012**. A seguito della chiusura dell'operazione, Pirelli RE avrà a disposizione 470 milioni di euro in linee bancarie *committed* rispetto agli attuali 380 milioni, con una durata media residua che passa dagli attuali 9 a 29 mesi.
- La Società informa che il Dottor Rodolfo Petrosino ha lasciato la carica di Direttore Generale Italia cessando il suo rapporto di lavoro.

Evoluzione della gestione prevista per il 2009

Per l'intero 2009 la Società, impegnata nel turnaround, conferma l'obiettivo di risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e rivalutazioni/svalutazioni immobiliari, precedentemente comunicato (-25/-35 milioni di euro).

Si ricorda che tali previsioni per il 2009 potranno 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 d'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 del risultato da partecipazioni, viene determinato dal risultato operativo a cui si aggiunge il risultato delle partecipazioni, valori inclusi rispettivamente nelle linee "risultato operativo" e "risultati da partecipazioni" del prospetto di conto economico consolidato allegato alle note esplicative del bilancio semestrale abbreviato; 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

	GIUGNO 2009	GIUGNO 2008
Importi in milioni di euro		
Ricavi consolidati	115,8	192,8
<i>di cui servizi</i>	94,7	115,0
<i>di cui altri ricavi</i>	21,1	77,8
Risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e rivalutazioni/svalutazioni	(2,0)	20,3
Risultato da partecipazioni ante rivalutazioni/svalutazioni	(20,9)	17,4
A Risultato op. compr. dei risultati da Partecipazioni ante oneri di ristrutturaz. e Riv./Sval.	(22,9)	37,7
Oneri di ristrutturazione	(11,5)	(16,2)
Rivalutazioni/Svalutazioni Immobiliari	(4,8)	(0,8)
Risultato op. compr. dei risultati da Partecipazioni (1)	(39,3)	20,7
B Proventi Finanziari da partecipazioni	13,7	13,6
Risultato op. compr. dei risultati da Partecipazioni & Proventi Finanziari da partecipazioni	(25,6)	34,3
Oneri Finanziari	(14,7)	(20,9)
PBT	(40,3)	13,4
Oneri Fiscali	(2,4)	(6,4)
Risultato netto ante discontinued operations	(42,7)	7,0
Discontinued operations	0,0	4,4
Risultato netto	(42,7)	11,4
Interessenze di Terzi	0,4	(2,4)
Risultato netto di competenza	(42,3)	9,0
A + B	(9,2)	51,3

(1) Il risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazioni al 30 giugno 2009 viene determinato dal risultato operativo (-17,7 milioni di euro) a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni (-21,6 milioni di euro), valori inclusi rispettivamente nella linee "risultato operativo" e "risultati da partecipazioni" del prospetto di conto economico consolidato allegato alle note esplicative del Bilancio Semestrale abbreviato.

Allegato 2

Stato Patrimoniale Riclassificato

Importi in milioni di euro	GIUGNO 2009	2009 Post AuCap (*)	31.12.2008	GIUGNO 2008
Immobilizzazioni	583,0		589,1	795,3
<i>di cui partecipazioni (1)</i>	406,7		405,7	608,5
<i>di cui goodwill</i>	137,0		137,8	141,7
Capitale Circolante Netto	122,4		133,1	183,1
Capitale Netto Investito	705,3		722,2	978,4
Patrimonio Netto	308,2	707,5	366,4	657,1
<i>di cui Patrimonio di competenza</i>	302,3		361,7	650,1
Fondi	59,8		66,3	50,8
Posizione Finanziaria Netta	337,3		289,5	270,5
<i>di cui Finanziamenti Soci</i>	(491,1)		(572,3)	(539,2)
Totale a copertura Capitale Netto Investito	705,3		722,2	978,4
PFN escluso Finanziamenti Soci	828,5	429,2	861,8	809,8
CNI escluso Finanziamenti Soci	1.196,4		1.294,5	1.517,6
Gearing	2,69	0,61	2,35	1,23

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni (320,9 milioni di euro), gli investimenti in fondi immobiliari (66,8 milioni di euro inclusi nella voce altre attività finanziarie del prospetto di stato patrimoniale consolidato) e le *junior notes* (19,0 milioni di euro incluse nella voce altri crediti del prospetto di stato patrimoniale). I valori di giugno 2009, dicembre 2008 e giugno 2008 includono fondi rischi su partecipazioni rispettivamente per 85,0 milioni di euro, 48,7 milioni di euro e 21,8 milioni di euro.

Allegato 3

Cash Flow Netto Riclassificato

Importi in milioni di euro

Risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e ante svalutazioni

Ammortamenti

Variazione immobilizzazioni finanziarie /cessione Partecipazioni

Variazione altre immobilizzazioni

Variazione CCN, Fondi e altre variazioni

Free cash flow

Impatto Facility Management

Pagamento oneri di ristrutturazione (accantonati nel 2008)

Oneri/Proventi Finanziari e Fiscali

Cash flow prima dei dividendi

Dividendi erogati

Cash flow netto

Aumento di Capitale

Acquisto/vendita Azioni Proprie

Cash flow totale

	CONSUNTIVO GIUGNO 2009	CONSUNTIVO GIUGNO 2008
	(2,0)	20,3
	3,6	4,3
	(37,5)	9,3
	(0,7)	(15,0)
	15,7	(22,7)
	(20,8)	(3,8)
	0,0	102,4
	(23,6)	(7,8)
	(3,4)	13,5
	(47,8)	104,3
	0,0	(85,1)
	(47,8)	19,2
	0,0	0,0
	0,0	0,0
	(47,8)	19,2

Allegato 4

Asset Under Management per Paese e Segmento

Importi in miliardi di euro		Market Value GIUGNO 2009	Market Value DICEMBRE 2008
TOTALE ASSET UNDER MANAGEMENT		16,8	17,3
NON PERFORMING LOANS		1,7	1,9
REAL ESTATE		15,1	15,4
of which participated		14,7	15,0
di cui ITALIA	7,5	50%	7,6 50%
di cui GERMANIA	7,4	49%	7,6 49%
di cui POLONIA	0,2	1%	0,2 1%
ITALIA			
	RESIDENTIAL-TRADING	0,4	0,4
	SOHO (SMALL OFFICE)	0,8	0,9
	COMMERCIAL CORE	1,9	2,0
	COMMERCIAL YIELDING	3,0	3,1
	DEVELOPMENT	1,1	1,0
	PRE-LET DEVELOPMENT	0,3	0,2
		7,5	7,6
GERMANIA			
	RESIDENTIAL	2,8	2,8
	COMMERCIAL	2,4	2,6
	COMMERCIAL CORE	2,0	2,0
	PRE-LET DEVELOPMENT	0,2	0,2
		7,4	7,6
POLONIA (1)		0,2	0,2

(1) L'Asset Under management Polonia pari a 0,2 miliardi di euro è interamente costituito dal cluster development