



COMUNICATO STAMPA

PIRELLI RE: APPROVATI I DATI AL 30 SETTEMBRE 2009:

- **IL TERZO TRIMESTRE CHIUDE CON UN EBIT, COMPENSIVO DEL RISULTATO DA PARTECIPAZIONI E ANTE ONERI DI RISTRUTTURAZIONE E RIVALUTAZIONI/SVALUTAZIONI, IN MIGLIORAMENTO RISPETTO AI DUE TRIMESTRI PRECEDENTI. CONFERMATO L'OBIETTIVO DI EBIT 2009 COMPRESO TRA -25 E -35 MILIONI DI EURO**
- **LE ATTIVITA' DI GESTIONE ED I SERVIZI IMMOBILIARI SONO IN SIGNIFICATIVO MIGLIORAMENTO (-0,5 MILIONI DI EURO, RISPETTO AI -5,2 MILIONI DEL 2008)**
- **PROSEGUE IL PIANO DI COST SAVINGS: GIA' REALIZZATI 47 MILIONI DI EURO DI RISPARMI; INNALZATO IL TARGET 2009 A 65 MILIONI**

PRINCIPALI RISULTATI ECONOMICI DEI PRIMI NOVE MESI:

- **VENDITE TOTALI: GIA' EFFETTUATE PER 657,6 MILIONI DI EURO AL 30 SETTEMBRE (714,5 MILIONI A SETTEMBRE 2008), LA SOCIETA' PREVEDE DI RAGGIUNGERE IL TARGET 2009 DI 1 MILIARDO DI EURO**
- **EBIT COMPENSIVO DEL RISULTATO DA PARTECIPAZIONI E ANTE ONERI DI RISTRUTTURAZIONE E RIVALUTAZIONI/SVALUTAZIONI: -30,2 MILIONI DI EURO (22,4 MILIONI A SETTEMBRE 2008). CONSIDERANDO ANCHE I PROVENTI DA FINANZIAMENTI SOCI, IL RISULTATO OPERATIVO E' VICINO AL BREAK-EVEN (-8,9 MILIONI)**
- **RISULTATO NETTO: -57,9 MILIONI DI EURO (-12,9 MILIONI A SETTEMBRE 2008)**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA, ESCLUSI I CREDITI PER FINANZIAMENTI SOCI: -447,4 MILIONI DI EURO (-861,8 MILIONI AL 31 DICEMBRE 2008) PER EFFETTO DELL'AUMENTO DI CAPITALE PERFEZIONATO AD INIZIO LUGLIO**

Milano, 4 novembre 2009 – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate riunitosi oggi ha esaminato e approvato il Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2009.

La società è impegnata nel portare a termine il turnaround annunciato con il piano triennale 2009/2011. Proseguono infatti la riorganizzazione interna, il piano di riduzione dei costi, avviato nel 2008 per far fronte alle mutate condizioni di mercato, la focalizzazione sui ricavi ricorrenti derivanti dalla gestione immobiliare e dai servizi specialistici e la riduzione dell'indebitamento e del capitale netto investito.

Coerentemente con le strategie annunciate, l'avvenuta cessione del 5% di Pirelli RE SGR ad un partner istituzionale quale Intesa Sanpaolo, realizzata nel terzo trimestre, è finalizzata a supportare la crescita del patrimonio gestito dalla SGR e quindi lo sviluppo delle attività di fund management, entrambi elementi centrali nella strategia di sviluppo annunciata nel Piano industriale 2009-2011, con l'obiettivo di incrementare i profitti ricorrenti derivanti dalle attività di gestione immobiliare, nonché la possibile aggregazione di altri operatori del settore.

La società prosegue inoltre nel piano di cost savings avviato nel 2008 che vede realizzati, al 30

settembre, risparmi per 47 milioni di euro, valore vicino al target originario per l'anno 2009 (50 milioni); la previsione annua è ulteriormente innalzata sino a circa 65 milioni di risparmi complessivi.

Riguardo al rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria della società si evidenzia il successo dell'aumento di capitale sociale e l'ottenimento da parte di otto primari istituti finanziari di una linea di credito "committed" più adeguata alle nuove esigenze di business della Società, sia nell'importo (320 milioni) che nella scadenza (luglio 2012).

Nonostante gli effetti della crisi internazionale, che ancora condizionano i risultati, Pirelli RE ha chiuso il terzo trimestre con un risultato operativo (EBIT), comprensivo del risultato da partecipazioni e ante oneri di ristrutturazione e rivalutazioni/svalutazioni, negativo per 7,3 milioni ma in miglioramento rispetto ai due trimestri precedenti (-14,7 milioni nel primo trimestre e -8,2 milioni nel secondo trimestre). Le attività di gestione (fund & asset management) ed i servizi immobiliari (property management, agency) inclusivi dei costi di holding hanno registrato nei primi nove mesi un risultato in significativo miglioramento (-0,5 milioni di euro, rispetto ai -5,2 milioni del 2008 che comprendevano 17,0 milioni di euro riferiti all'indennizzo ricevuto per la sostituzione di Pirelli RE SGR nella gestione del fondo Berenice) grazie alle azioni sui costi. Tale risultato include anche la plusvalenza relativa alla cessione del 5% di Pirelli RE SGR (6,1 milioni di euro).

Andamento economico nei primi nove mesi del 2009 **

Le **vendite di immobili** al 30 settembre 2009 sono state pari a 657,6 milioni di euro (714,5 milioni al 30 settembre 2008). Il margine sulle vendite è stato del 12% (19% nei primi nove mesi del 2008): la società conferma di poter raggiungere a fine anno il target 2009 di 1 miliardo di euro.

I **ricavi consolidati** al 30 settembre 2009 sono pari a 199,2 milioni di euro (296,5 milioni al 30 settembre 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)** al 30 settembre 2009, comprensivo del risultato da partecipazioni ed ante ristrutturazioni e rivalutazioni/svalutazioni di *asset*, è pari a -30,2 milioni di euro a fronte di 22,4 milioni di euro nei primi nove mesi del 2008. La società conferma l'obiettivo di un risultato operativo 2009 compreso tra -25 e -35 milioni di euro, come precedentemente comunicato.

Lo scostamento rispetto al settembre 2008 (-52,6 milioni di euro) è conseguenza tuttavia dei proventi una tantum di cui la società ha beneficiato nello scorso periodo 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 nei primi nove mesi del 2008 vi era stato un impatto economico positivo derivante dalla valutazione a fair value degli strumenti derivati di copertura (2,8 milioni), nei primi nove mesi del 2009 l'impatto a conto economico è stato negativo per 9,9 milioni, a causa dell'andamento dei tassi di interesse.

Si evidenzia che, sommando al risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni ed ante ristrutturazioni e rivalutazioni/svalutazioni i proventi da finanziamenti soci, la perdita operativa dei primi nove mesi si riduce a 8,9 milioni di euro registrando nel terzo trimestre un

** Nota: si ricorda, relativamente ai primi nove mesi del 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.

risultato positivo di 0,3 milioni di euro. La perdita al 30 settembre 2009 è attribuibile per 8,4 milioni di euro ai veicoli e fondi partecipati e per 0,5 milioni di euro alle attività di servizi, inclusi i costi centrali di holding.

Con riferimento alle **rivalutazioni e svalutazioni**, il loro saldo al 30 settembre 2009 è negativo per 11,9 milioni di euro (-1,4 nei primi nove mesi del 2008).

Il **risultato netto di competenza** al 30 settembre 2009 è pari a -57,9 milioni di euro (-12,9 milioni nei primi nove mesi del 2008).

Il **patrimonio netto di competenza** al 30 settembre 2009 ammonta a 679,9 milioni di euro (361,7 milioni al 31 dicembre 2008).

La **posizione finanziaria netta** al 30 settembre 2009 è positiva per 43,5 milioni di euro (negativa per 289,5 milioni al 31 dicembre 2008). La posizione finanziaria netta, esclusi i crediti per finanziamenti soci, è passiva per 447,4 milioni di euro con una significativa riduzione rispetto a 861,8 milioni al 31 dicembre 2008 principalmente per l'effetto dell'aumento di capitale.

Il rapporto tra la posizione finanziaria netta, esclusi i crediti per finanziamenti soci, ed il patrimonio netto (**gearing**) si attesta a 0,65 (2,35 al 31 dicembre 2008).

Andamento economico delle Divisioni di business

ITALIA

Le **vendite** di immobili nei primi nove mesi del 2009 sono state pari a 356,4 milioni di euro rispetto ai 480,5 milioni nei primi nove mesi dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo (EBIT)**, comprensivo del risultato da partecipazioni, dei proventi da finanziamenti soci e ante ristrutturazioni e rivalutazioni/svalutazioni, al 30 settembre 2009 è pari a 4,3 milioni di euro a fronte di 28,1 milioni al 30 settembre 2008. Il risultato operativo è composto per 19,5 milioni da proventi da servizi (in miglioramento rispetto ai 18,9 milioni del 2008^{††} e per -15,1 milioni dal risultato di veicoli e fondi immobiliari (9,2 milioni nel 2008).

GERMANIA

Le **vendite** di immobili nei primi nove mesi del 2009 sono state pari a 274,9 milioni di euro rispetto ai 173,7 milioni nei primi nove mesi dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo (EBIT)**, comprensivo del risultato da partecipazioni, dei proventi da finanziamenti soci e ante ristrutturazioni e rivalutazioni/svalutazioni, al 30 settembre 2009 è pari a -0,4 milioni di euro a fronte di -3,6 milioni al 30 settembre 2008. Il risultato operativo è composto per 2,2 milioni da proventi da servizi (-6,4 milioni nel 2008) e per -2,6 milioni dal risultato di veicoli immobiliari (2,8 milioni nel 2008).

^{††} Il valore al 30 settembre 2008 include un provento una tantum pari a 17 milioni di euro riferito all'indennizzo ricevuto per la sostituzione di Pirelli RE SGR nella gestione del fondo Berenice. Il valore al 30 settembre 2009 include 6,1 milioni di euro di plusvalenza relativa alla cessione del 5% di Pirelli RE SGR.

POLONIA

Le **vendite** di immobili nei primi nove mesi del 2009 sono state pari a 26,3 milioni di euro rispetto ai 60,3 milioni nei primi nove mesi dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo (EBIT)**, comprensivo del risultato da partecipazioni, dei proventi da finanziamenti soci e ante ristrutturazioni e rivalutazioni/svalutazioni, al 30 settembre 2009 è pari a 0,9 milioni di euro a fronte di 18 milioni al 30 settembre 2008, dato che beneficiava del risultato una tantum attribuibile alla cessione di un importante asset. Il risultato operativo è composto per -1,1 milioni da proventi da servizi (-0,4 milioni nel 2008) e per 2 milioni dal risultato di veicoli immobiliari (18,5 milioni nel 2008).

NPL

Gli **incassi** di crediti non performing nei primi nove mesi del 2009 sono stati 226,7 milioni di euro, rispetto ai 321,3 milioni di euro dei primi nove mesi dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo (EBIT)**, comprensivo del risultato da partecipazioni, dei proventi da finanziamenti soci e ante ristrutturazioni e rivalutazioni/svalutazioni, al 30 settembre 2009, è pari a 2,1 milioni di euro a fronte di 21 milioni al 30 settembre 2008. Il risultato operativo è composto per -5,2 milioni da proventi da servizi (0,2 milioni nel 2008) e per 7,3 milioni dal risultato di veicoli (20,8 milioni nel 2008).

Evoluzione della gestione prevista per il 2009

Per l'intero 2009 la Società conferma l'obiettivo di risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e rivalutazioni/svalutazioni immobiliari, precedentemente comunicato (tra -25 e -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 principali 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 ante oneri di ristrutturazioni e svalutazioni/rivalutazioni, viene determinato dal risultato operativo a cui si aggiunge il risultato delle partecipazioni, entrambi al netto degli oneri di ristrutturazione e delle svalutazioni/rivalutazioni; la posizione finanziaria netta, rappresentata dal debito finanziario lordo ridotto della cassa e delle altre disponibilità liquide equivalenti, nonché degli altri crediti finanziari.

§

Calendario eventi societari 2010

Si riporta di seguito il calendario delle attività consiliari e assembleari per il 2010:

- **5 marzo 2010:** Consiglio di Amministrazione per l'esame del progetto di Bilancio e del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2009.
- **19 aprile 2010** (prima convocazione).
- **20 aprile 2010** (seconda convocazione): Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del bilancio.
- **5 maggio 2010:** Consiglio di Amministrazione per l'esame del Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2010.
- **28 luglio 2010:** Consiglio di Amministrazione per l'esame della Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2010.
- **3 novembre 2010:** Consiglio di Amministrazione per l'esame del Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2010.

§

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. +39/02/6442.4270
Investor Relations Pirelli RE Tel. +39/02/6442.4057
www.pirellire.com

Allegato 1

1) Conto Economico Riclassificato

	SETTEMBRE 2009	GIUGNO 2009	SETTEMBRE 2008
Importi in milioni di euro			
Ricavi consolidati	199,2	115,8	296,5
<i>di cui servizi</i>	137,4	94,7	172,1
<i>di cui altri ricavi (*)</i>	61,8	21,1	124,4
Risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e rivalutazioni/svalutazioni	(1,3)	(2,0)	21,0
Risultato da partecipazioni ante rivalutazioni/svalutazioni	(28,9)	(20,9)	1,4
A Risultato op. compr. dei risultati da Partecipazioni ante oneri di ristrutturaz. e Riv./Sval.	(30,2)	(22,9)	22,4
Oneri di ristrutturazione	(13,2)	(11,5)	(17,6)
Rivalutazioni/Svalutazioni Immobiliari	(11,9)	(4,8)	(1,4)
Risultato op. compr. dei risultati da Partecipazioni (**)	(55,3)	(39,3)	3,4
B Proventi Finanziari da partecipazioni	21,3	13,7	24,1
Risultato op. compr. dei risultati da Partecipazioni & Proventi Finanziari da partecipazioni	(34,0)	(25,6)	27,5
Oneri Finanziari	(19,5)	(14,7)	(34,0)
PBT	(53,5)	(40,3)	(6,5)
Oneri Fiscali	(5,2)	(2,4)	(8,2)
Risultato netto ante discontinued operations	(58,7)	(42,7)	(14,7)
Discontinued operations	0,0	0,0	4,1
Risultato netto	(58,7)	(42,7)	(10,6)
Interessenze di Terzi	0,8	0,4	(2,3)
Risultato netto di competenza	(57,9)	(42,3)	(12,9)
A + B	(8,9)	(9,2)	46,5

(*) Relativi ai ricavi delle iniziative controllate

(**) Il risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazioni post oneri di ristrutturazione e rivalutazioni/svalutazioni al 30 settembre 2009 viene determinato dal risultato operativo (-18,6 milioni di euro) a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni (-36,7 milioni di euro), valori inclusi rispettivamente nella linea "risultato operativo" e "risultati da partecipazioni" del prospetto di conto economico consolidato allegato alle note esplicative del Resoconto Intermedio di Gestione.

Allegato 2

2) Stato Patrimoniale Riclassificato

Importi in milioni di euro	SETTEMBRE 2009	DICEMBRE 2008	SETTEMBRE 2008
Immobilizzazioni	562,8	589,1	816,3
<i>di cui partecipazioni (1)</i>	389,0	405,7	632,0
<i>di cui goodwill</i>	135,5	137,8	140,0
Capitale Circolante Netto	136,1	133,1	170,9
Capitale Netto Investito	698,9	722,2	987,2
Patrimonio Netto	687,0	366,4	616,7
<i>di cui Patrimonio di competenza</i>	679,9	361,7	609,8
Fondi	55,4	66,3	46,7
Posizione Finanziaria Netta	(43,5)	289,5	323,8
<i>di cui Finanziamenti Soci</i>	(490,9)	(572,3)	(610,7)
Totale a copertura Capitale Netto Investito	698,9	722,2	987,2
PFN escluso Finanziamenti Soci	447,4	861,8	934,5
CNI escluso Finanziamenti Soci	1.189,8	1.294,5	1.597,9
Gearing	0,65	2,35	1,52

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni (303,1 milioni di euro), gli investimenti in fondi immobiliari (66,7 milioni di euro inclusi nella voce altre attività finanziarie del prospetto di stato patrimoniale consolidato) e le *junior notes* (19,2 milioni di euro incluse nella voce altre attività finanziarie del prospetto di stato patrimoniale). I valori di settembre 2009, dicembre 2008 e settembre 2008 includono fondi rischi su partecipazioni rispettivamente per 79,0 milioni di euro, 48,7 milioni di euro e 22,2 milioni di euro.

Allegato 3

3) *Cash Flow Netto Riclassificato*

Importi in milioni di euro

	SETTEMBRE 2009	SETTEMBRE 2008
Risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e ante svalutazioni	(1,3)	21,0
Ammortamenti	5,4	6,6
Variazione immobilizzazioni finanziarie /cessione Partecipazioni	(36,8)	(50,1)
Variazione altre immobilizzazioni	0,1	(14,8)
Variazione CCN, Fondi e altre variazioni	(0,9)	(12,0)
Free cash flow	(33,5)	(49,3)
Impatto Facility Management	0,0	102,4
Pagamento oneri di ristrutturazione (accantonati nel 2008)	(31,9)	(8,6)
Oneri/Proventi Finanziari e Fiscali	(1,0)	6,4
Cash flow prima dei dividendi	(66,3)	51,0
Dividendi erogati	0,0	(85,1)
Cash flow netto	(66,3)	(34,1)
Aumento di Capitale	399,3	0,0
Acquisto/vendita Azioni Proprie	0,0	0,0
Cash flow totale	333,0	(34,1)

