



COMUNICATO STAMPA

PIRELLI RE: IL CDA APPROVA IL PROGETTO DI BILANCIO 2009

RAGGIUNTI I TARGET ECONOMICI

- EBIT, COMPRESIVO DEL RISULTATO DA PARTECIPAZIONI E ANTE ONERI DI RISTRUTTURAZIONE E RIVALUTAZIONI/SVALUTAZIONI A -26,1 €/MILIONI, NELLA MIGLIORE SOGLIA DEL RANGE (-25/-35)
- TALE RISULTATO, CONSIDERANDO ANCHE I PROVENTI DA FINANZIAMENTI SOCI¹, È PARI A -6,6 €/MILIONI, RISPETTO ALLA PERDITA DI 36,7 MILIONI DEL 2008
- VENDITE DI IMMOBILI: RAGGIUNTO IL TARGET DI UN 1 €MILIARDO
- REALIZZATI NEL 2009 RISPARMI SUI COSTI FISSI PER 68 €/MILIONI, AMPIAMENTE OLTRE L'OBIETTIVO ORIGINARIO DI 50 MILIONI

RISULTATI ECONOMICI E FINANZIARI

- LE ATTIVITA' DI SERVIZI² IN POSITIVO PER 7,8 €/MILIONI IN MIGLIORAMENTO RISPETTO ALLA PERDITA DI 30,3 MILIONI DEL 2008
- RISULTATO NETTO: PERDITA QUASI DIMEZZATA, -104,3 €/MILIONI RISPETTO AI -195 MILIONI DEL 2008, DOPO AVER SCONTATO 55,3 MILIONI TRA ONERI DI RISTRUTTURAZIONE E SVALUTAZIONI NETTE IMMOBILIARI
- ASSET GESTITI³: 14,4 €/MILIARDI DI IMMOBILI, CON NAV PRO QUOTA PARI A 1,2 €/MILIARDI⁴; 1,6 €/MILIARDI DI NPL
- POSIZIONE FINANZIARIA NETTA, ESCLUSI I CREDITI PER FINANZIAMENTI SOCI, IN NETTO MIGLIORAMENTO: -445,8 €/MILIONI (-861,8 MILIONI AL 31 DICEMBRE 2008); GEARING⁵ MIGLIORA A 0,7 (2,4 AL 31 DICEMBRE 2008)

PER L'ESERCIZIO 2010 PREVISTO UN RISULTATO DELLE ATTIVITÀ DI SERVIZI, COMPRESIVO DEI COSTI DI G&A, NEL RANGE DI +20/+30 €/MILIONI

ALL'ASSEMBLEA PER L'APPROVAZIONE DEL BILANCIO, PREVISTA PER IL 19 APRILE, PROPOSTA ANCHE L'ADOZIONE DI UN NUOVO PIANO DI INCENTIVAZIONE

Milano, 09 marzo 2010 – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate riunitosi oggi ha esaminato e approvato il progetto di Bilancio 2009, che verrà sottoposto all'Assemblea ordinaria prevista per il giorno 19 di Aprile.

Nell'esercizio appena concluso, il Gruppo Pirelli RE ha proseguito il processo di turnaround che ha riguardato il piano di riduzione dei costi e di recupero di efficienza, la rivisitazione organizzativa e il rafforzamento della struttura patrimoniale, unitamente alla rifocalizzazione del modello di business verso le attività di asset & fund management e servizi specialistici, con l'obiettivo di incrementare i risultati ricorrenti.

¹ Proventi da finanziamento soci: includono gli interessi attivi da crediti finanziari verso società collegate e joint venture

² Includono i servizi di asset & fund management, agency, property management, facility (solo in Germania e Polonia) e credit servicing (solo in Italia), e sono comprensive delle spese generali e amministrative (G&A/holding)

³ Il patrimonio gestito, ad esclusione degli NPL valutati al loro book value è espresso al valore di mercato sulla base di perizie ed analisi di periti indipendenti

⁴ Tale valore corrisponde al saldo tra valore di mercato pro-quota degli asset immobiliari partecipati e il debito bancario netto pro-quota dei veicoli e fondi partecipati

⁵ Gearing: rapporto tra posizione finanziaria netta escluso i crediti per finanziamento soci e il patrimonio netto

In questa prospettiva si inquadra l'ingresso in Pirelli RE SGR di un partner istituzionale quale Intesa Sanpaolo con una quota del 10%, avvenuta nel secondo semestre dell'anno e finalizzata a supportare la crescita del patrimonio gestito dalla SGR e quindi lo sviluppo delle attività di fund management.

Il piano di efficientamento dei costi ha portato nel 2009 a realizzare risparmi sulla struttura pari a circa 68 milioni di euro, superando ampiamente l'obiettivo originario di 50 milioni.

Sul fronte patrimoniale si evidenziano il successo dell'aumento di capitale sociale perfezionato nel corso dell'anno, che ha migliorato il gearing a 0,7 (rispetto ai 2,4 al 31 dicembre 2008), e l'ottenimento da parte di otto primari istituti finanziari di una linea di credito "committed" per 320 milioni di euro con scadenza a luglio 2012, più adeguata alle nuove esigenze di business della Società.

Andamento della gestione del Gruppo nel 2009

Nonostante l'esercizio appena concluso sia significativamente influenzato dal contesto di recessione economica internazionale, nel 2009 i principali indicatori economico-finanziari sono in netto miglioramento, a conferma della validità delle azioni finora intraprese. La perdita netta al 31 dicembre 2009 risulta quasi dimezzata rispetto a quella del passato esercizio, mentre il risultato operativo, comprensivo anche della componente dei proventi da finanziamento soci, mostra un trend positivo per il terzo trimestre consecutivo ed è in netto miglioramento per l'intero 2009.

Le **vendite di immobili** al 31 dicembre 2009 sono state pari a 1031,4 milioni di euro (864,9 milioni a dicembre 2008), **raggiungendo il target di 1 miliardo annunciato al mercato**. Le transazioni immobiliari sono avvenute a valori complessivamente allineati a quelli di perizia, con un margine sulle vendite di circa il 14% (19% nel 2008).

I **ricavi consolidati** al 31 dicembre 2009 sono pari a 271,7 milioni di euro (365,1 nel 2008). Tale risultato è influenzato principalmente dalla riduzione delle vendite di immobili detenute da società consolidate nel 2009 (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 e ante oneri di ristrutturazione e rivalutazioni/svalutazioni immobiliari, è pari a -26,1 milioni di euro, con una perdita più che dimezzata rispetto a quella pari a 59,7 milioni di euro del 2008 e in linea con la migliore soglia del range (-25/-35 milioni di euro) comunicato al mercato.

Il risultato operativo inclusivo anche dei proventi da finanziamento soci è pari a -6,6 milioni di euro, in forte miglioramento rispetto alla perdita 2008 pari a 36,7 milioni di euro.

Le **attività di servizi**⁶ raggiungono un risultato positivo per 7,8 milioni di euro, in forte miglioramento rispetto al risultato negativo per 30,3 milioni del 2008, grazie in particolare alle azioni sui costi. Il risultato 2009 include 13,5 milioni di euro di plusvalenza relativa alla cessione del 10% di Pirelli RE SGR e del 20% di Pirelli RE Credit Servicing, mentre il valore 2008 includeva un provento una tantum pari a 17 milioni di euro di indennizzo per la sostituzione di Pirelli RE SGR nella gestione del fondo Berenice.

⁶ Per risultato da attività di servizi si intende quanto generato dalla Società attraverso le proprie attività di fund & asset management e di servizi specialistici (agency, property management, facility solo in Germania e Polonia, e credit servicing solo in Italia), comprensivo delle spese generali e amministrative (G&A/holding)

Al 31 dicembre 2009, l'**attività di investimento**⁷ registra invece un risultato negativo per 14,4 milioni di euro, contro i -6,4 milioni del 2008. Tale risultato è in gran parte condizionato dal maggiore impatto complessivo tra strumenti derivati di copertura e impairment negativi sui non performing loan. Nel 2008 il risultato includeva inoltre una plusvalenza di 15 milioni di euro legata alla cessione di un singolo asset in Polonia.

Con riferimento alle **rivalutazioni e svalutazioni**, il loro saldo al 31 dicembre 2009 è negativo per 31,4 milioni di euro (-135,8 milioni nel precedente esercizio). A fronte di un impatto economico da svalutazioni pari a 98,8 milioni di euro, sono state effettuate rivalutazioni per 67,4 milioni relativamente ad immobili (residenza Germania e qualificati asset in Italia), per i quali la società è passata a una strategia "hold", ovvero di gestione nel medio termine. In base alle valutazioni degli esperti indipendenti, su base omogenea, i valori di mercato degli asset partecipati sono stati svalutati complessivamente del 2,8%.

Il **risultato netto di competenza** al 31 dicembre 2009 mostra una perdita di 104,3 milioni di euro, quasi dimezzata rispetto alla perdita registrata al 31 dicembre 2008 pari a 195 milioni.

Il **patrimonio netto di competenza** al 31 dicembre 2009 ammonta a 653,4 milioni di euro (361,7 milioni al 31 dicembre 2008).

La **posizione finanziaria netta** al 31 dicembre 2009 è negativa per 41,3 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 445,8 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**) migliora a 0,7 a fronte dei 2,4 al 31 dicembre 2008.

Al 31 dicembre 2009 gli **asset immobiliari gestiti** da Pirelli RE ammontano a circa 14,4 miliardi di euro, contro i 15,4 miliardi di euro del 2008; tale riduzione è principalmente dovuta alle previste attività di vendita del portafoglio, che hanno riguardato oltre 1 miliardo di euro. La quota media di coinvestimento di Pirelli RE è pari a circa il 26%.

Il **Net Asset Value (NAV) pro quota** di Pirelli RE, alla data del 31 dicembre 2009, è valutato dagli esperti indipendenti in circa 1,2 miliardi di euro ed è sostanzialmente in linea con il dato al 31 dicembre 2008.

Il **portafoglio NPL gestito** dal gruppo ammonta invece a 1,6 miliardi di euro (contro 1,9 miliardi nel 2008).

⁷ Per risultato da attività di investimento si intende quanto generato da Pirelli RE attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono immobili e non performing loans

Andamento economico delle Divisioni di business

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

ITALIA

Le **vendite** di immobili nel 2009 sono state pari a 613,5 milioni di euro rispetto ai 570,5 milioni del medesimo periodo dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo (EBIT)**, comprensivo del risultato da partecipazioni, dei proventi da finanziamenti soci e ante ristrutturazioni e rivalutazioni/svalutazioni, al 31 dicembre 2009 torna in positivo per 28,7 milioni di euro a fronte di una perdita di 7,6 milioni al 31 dicembre 2008. Il risultato operativo è composto per 32 milioni da proventi da servizi (in miglioramento rispetto ai 11,3 milioni del 2008⁸) e per -3,3 milioni dal risultato di veicoli e fondi immobiliari (-18,8 milioni nel 2008⁹).

GERMANIA

Le **vendite** di immobili nel 2009 sono state pari a 380,1 milioni di euro rispetto ai 184,5 milioni del medesimo periodo dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo (EBIT)**, comprensivo del risultato da partecipazioni, dei proventi da finanziamenti soci e ante ristrutturazioni e rivalutazioni/svalutazioni, al 31 dicembre 2009 è in forte miglioramento raggiungendo quasi il break even a -1,4 milioni di euro (rispetto ai -24,3 milioni di euro al 31 dicembre 2008). Il risultato operativo è composto per circa 1,4 milioni da proventi da servizi (-9,7 milioni nel 2008) e per circa -2,8 milioni dal risultato di veicoli immobiliari (-14,5 milioni nel 2008).

POLONIA

Le **vendite** di immobili nell 2009 sono state pari a 37,8 milioni di euro rispetto ai 109,9 milioni del medesimo periodo dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo (EBIT)**, comprensivo del risultato da partecipazioni, dei proventi da finanziamenti soci e ante ristrutturazioni e rivalutazioni/svalutazioni, al 31 dicembre 2009 è pari a 0,1 milioni di euro, sostanzialmente in pareggio, a fronte dei 19,8 milioni al 31 dicembre 2008, dato che beneficiava del risultato una tantum di 15 milioni di euro attribuibile alla cessione di un importante asset. Il risultato operativo è composto per -1,1 milioni da proventi da servizi (-2,0 milioni nel 2008) e per 1,2 milioni dal risultato di veicoli immobiliari (21,8 milioni nel 2008).

NPL

Gli **incassi** di crediti non performing nel 2009 sono stati pari a 322,7 milioni di euro, rispetto ai 514,2 milioni di euro del medesimo periodo dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo (EBIT)**, comprensivo del risultato da partecipazioni, dei proventi da finanziamenti soci e ante ristrutturazioni e rivalutazioni/svalutazioni, al 31 dicembre 2009, è pari a -13,5 milioni di euro a fronte di degli 8 milioni al 31 dicembre 2008. Il risultato operativo è composto per -4,0 milioni da proventi da servizi (3,7 milioni nel 2008) e per -9,5 milioni dal

⁸ Il valore 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 2009 include 11,7 milioni di euro di plusvalenza relativa alla cessione del 10% di Pirelli RE SGR

⁹ Il risultato 2008 includeva 6 milioni di euro di perdite relative alle società operative Upim e Rinascente, riclassificate nel 2009 negli oneri finanziari in quanto "held-for-sale"

risultato di veicoli (4,3 milioni nel 2008). Tale risultato risente in particolare dell'impatto negativo per 30,4 milioni di euro da *impairment* sui crediti non performing, conseguente alla ridefinizione di alcuni business plan a vita intera (tale impatto era stato pari a 11,2 milioni di euro nel 2008).

Eventi successivi al 31 dicembre 2009

Nel corso dei mesi di gennaio e febbraio, nell'ambito delle attività volte a conferire flessibilità alla struttura finanziaria della Società, sono stati firmati due nuovi contratti di finanziamento rispettivamente con Banca Popolare di Milano e con Royal Bank of Scotland attraverso i quali sono state accordate due linee di credito committed revolving di importo rispettivamente pari a 10 milioni e 25 milioni di euro e durata annuale. La linea di Banca Popolare Milano ha inoltre una clausola di rinnovo di ulteriori sei mesi.

In data 28 gennaio 2010, coerentemente con la strategia già annunciata, la partecipata Rinascente Upim S.r.l. ha ceduto al Gruppo Coin la società operativa di Upim, rimanendo ad oggi con la sola partecipazione operativa in La Rinascente.

Prosegue positivamente la ristrutturazione del Gruppo Arcandor, di cui fa parte Karstadt, conduttore di Highstreet. In tale ambito, nel mese di febbraio le società proprietarie hanno raggiunto un accordo con le banche finanziatrici, presupposto per potere aderire al piano di ristrutturazione del Gruppo Arcandor, che il comitato liquidatori proporrà all'Assemblea dei creditori nel corso di Aprile.

Il Consiglio di Amministrazione ha infine preso atto delle dimissioni rassegnate nel corrente mese dai Consiglieri di Amministrazione Signori David Brush e Olivier Yves de Poulpiquet de Brescanvel.

Evoluzione della gestione prevista per il 2010 e per il 2011

Per l'intero 2010 la Società prevede di raggiungere per le **attività di servizi**¹⁰ un risultato operativo compreso tra **+20 e +30 milioni di euro**, grazie alle ulteriori azioni di efficientamento e facendo leva sullo sviluppo del fund management, per linee interne ed esterne.

Il target previsto per le **vendite di immobili** entro il 2010 è compreso **tra 1,3 e 1,5 miliardi di euro**, mantenendo sostanzialmente stabile il totale degli asset under management.

Pirelli RE inoltre conferma i **target per il 2011** come recentemente indicati nel Piano, e in particolare il raggiungimento di **un risultato di 50 milioni di euro nelle attività di servizi**.

Si ricorda che le proiezioni per il 2010 e 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 e le condizioni di accesso al credito - e, allo stato, non prevedibili.

Trasferimento sede sociale

Con decorrenza 15 marzo 2010, Pirelli RE trasferirà l'indirizzo della propria sede sociale da Via Gaetano Negri n.10 a **Viale Piero e Alberto Pirelli n.25**, sempre in Milano.

¹⁰ Così come precedentemente definite e comprensive dei costi generali e amministrativi (G&A/Holding)

Assemblea degli azionisti

Il Consiglio di Amministrazione ha dato delega al Presidente per la convocazione dell'Assemblea degli azionisti per l'approvazione del Bilancio di esercizio 2009, prevista per il 19 aprile 2010 (in prima convocazione) e per il 20 aprile 2010 (in seconda convocazione).

L'assemblea sarà, inoltre, chiamata a deliberare sulla nomina di tre amministratori e/o sulla riduzione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, sulla nomina del Collegio Sindacale, sul rinnovo dell'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie e su un nuovo piano di incentivazione (LTI) basato, tra l'altro, sulla performance dell'azione Pirelli RE. In sede straordinaria, l'assemblea sarà chiamata altresì a deliberare su alcune modifiche statutarie.

Piano di incentivazione (LTI)

Il piano di incentivazione per il Top Management ("LTI 2010-2011") è strettamente legato alla realizzazione delle linee guida del Piano Industriale 2009-2011 e allo sviluppo e creazione di valore della Società nel medio-lungo termine.

Il sistema di incentivazione è centrato non solo su specifici e stringenti driver economici di performance comunque in coerenza con gli obiettivi del citato Piano Industriale, ma anche sul prezzo dell'azione Pirelli RE, in modo da riflettere il giudizio del mercato rispetto alla qualità dell'azione manageriale e allineare pienamente gli obiettivi del management a quelli degli azionisti. Due le condizioni essenziali (on-off) previste per beneficiare del riconoscimento del bonus:

- 1) che il prezzo del titolo Pirelli RE sia almeno pari ad euro 0,87;¹¹
- 2) il raggiungimento di un target minimo di risultato operativo delle attività di servizi (comprensivo dei costi di G&A), cumulato 2010-2011, non inferiore a 70 milioni di euro.

Destinatari del piano sono l'Amministratore Delegato e l'Amministratore Delegato Finanza, oltre ai 2 Direttori Generali e 6 Senior Manager di Pirelli RE. È inoltre prevista la partecipazione al piano di 3 manager della controllata Pirelli RE SGR, su cui si esprimerà l'organo amministrativo di quest'ultima.

L'erogazione dei bonus avverrà, a partire da Aprile 2012, parte in cash e parte in azioni Pirelli RE, con meccanismi predeterminati e differenziati per gli Amministratori Delegati e gli altri beneficiari, a seconda della performance del titolo Pirelli RE, e comunque con un cap predefinito. In ogni caso, le azioni saranno vincolate da una clausola di lock up per tranches e diverse scadenze fino a dicembre 2013

§

I risultati dell'esercizio al 31 dicembre 2009 saranno illustrati domani, 10 marzo, alle ore 18 nel corso di una conference call, nell'ambito della presentazione dei risultati del gruppo Pirelli alla quale interverrà il Presidente di Pirelli & C. SpA, Marco Tronchetti Provera, e il top management. I giornalisti potranno seguire telefonicamente lo svolgimento della presentazione, senza la facoltà di effettuare domande, collegandosi al numero +39.06.3348.5042. La presentazione sarà anche disponibile in webcasting – in tempo reale – sul sito www.pirelli.com all'interno della sezione Investitori, nella quale sarà possibile consultare le slide.

§

¹¹ Verrà considerato come valore di riferimento la media dei prezzi di chiusura giornalieri dell'azione nel semestre 30.09.2011-31.03.2012

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; Il risultato operativo inclusivo anche dei proventi da finanziamento soci viene determinato come il precedente comprendendo inoltre gli interessi attivi da crediti finanziari verso società collegate e joint venture; 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. +39/02/6442.4270
Investor Relations Pirelli RE Tel. +39/02/6442.4057
www.pirellire.com

1) PRE - CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

	DICEMBRE 2009	DICEMBRE 2008
(Importi in milioni di euro)		
Ricavi consolidati:	271,7	365,1
<i>di cui servizi</i>	187,3	224,3
<i>di cui altri</i>	84,4	140,8
SERVIZI : risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(5,7)	(31,9)
SERVIZI : risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	13,5	1,6
A TOTALE SERVIZI : Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	7,8	(30,3)
B INVESTIMENTO : risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	1,2	14,2
C INVESTIMENTO : risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(35,1)	(43,6)
INVESTIMENTO : proventi da finanziamento soci (2)	19,5	23,0
TOTALE INVESTIMENTO: Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni e dei proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(14,4)	(6,4)
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni e dei proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(6,6)	(36,7)
Oneri di ristrutturazione	(23,9)	(44,2)
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(31,4)	(135,8)
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni e dei proventi da finanziamento soci (1)	(61,9)	(216,7)
Oneri finanziari	(35,1)	(49,0)
PBT	(97,0)	(265,7)
Oneri fiscali	(7,8)	(1,9)
Risultato netto ante discontinued operations	(104,8)	(267,6)
Discontinued operations	0,0	74,6
Risultato netto	(104,8)	(193,0)
Interessenze di terzi	0,5	(2,0)
Risultato netto di competenza	(104,3)	(195,0)
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (A + B + C)	(26,1)	(59,7)

(1) Il valore al 31 dicembre 2009 viene determinato dal risultato operativo per -36,3 milioni di euro (valore è composto dalla somma del risultato operativo dei servizi pari a -5,7 milioni di euro, del risultato operativo dell'investimento pari a +1,2 milioni di euro, del valore degli oneri di ristrutturazione pari a -23,9 e del valore delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari delle società consolidate pari a -7,8 milioni di euro) cui si aggiunge il risultato da partecipazioni per -45,1 milioni di euro (valore composto dal risultato da partecipazioni dell'investimento per -35,1 milioni di euro, dal risultato da partecipazioni dei servizi per +13,5 milioni di euro e dal valore delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari delle società valutate ad equity pari a -23,5 milioni di euro) e il valore dei proventi da finanziamento soci (per quest'ultimo valore si faccia riferimento a quanto incluso nella nota 2).

(2) Il valore è composto dai proventi da finanziamento soci per +29,6 milioni di euro e dai proventi da titoli per +0,7 milioni di euro, nonchè dall'*impairment* sui titoli per -10,8 milioni di euro.

2) PRE - Stato Patrimoniale Consolidato

Importi in milioni di euro	DICEMBRE 2009	DICEMBRE 2008
Immobilizzazioni	654,0	589,1
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare (1)	472,3	405,7
di cui goodwill	148,1	137,8
Capitale Circolante Netto	114,9	133,1
Capitale Netto Investito	768,9	722,2
Patrimonio Netto	663,1	366,4
di cui Patrimonio netto di competenza	653,4	361,7
Fondi	64,5	66,3
PFN	41,3	289,5
di cui crediti per finanziamenti soci	(404,4)	(572,3)
Totale a copertura Capitale Netto Investito	768,9	722,2
Posizione Finanziaria Netta esclusi i crediti per finanziamenti soci	445,8	861,8
Capitale Netto Investito con finanziamenti soci	1.173,4	1.294,5
Gearing	0,67	2,35

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni (457,7 milioni di euro), gli investimenti in fondi immobiliari (7,8 milioni di euro) e le *junior notes* (6,8 milioni di euro). I valori di dicembre 2009 e dicembre 2008 includono fondi rischi su partecipazioni rispettivamente per 3,3 milioni di euro e 48,7 milioni di euro.

3) PRE - CASH FLOW NETTO RICLASSIFICATO

(in milioni di euro)

Risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e ante svalutazioni/rivalutazioni immobiliari

Ammortamenti

Variazione immobilizzazioni finanziarie/cessione partecipazioni **(1)**

Variazione altre immobilizzazioni

Variazione CCN, Fondi e altre variazioni

Free cash flow

Impatto facility management

Pagamento oneri di ristrutturazione

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 DICEMBRE 2009	CONSUNTIVO DICEMBRE 2008
	(26,1)	(59,7)
	7,4	9,5
	(101,2)	2,6
	(9,9)	(16,8)
	41,7	(2,5)
	(88,1)	(67,0)
	0,0	171,2
	(40,4)	(12,4)
	(22,7)	(6,5)
	(151,1)	85,3
	0,0	(85,1)
	(151,1)	0,2
	399,3	0,0
	0,0	0,0
	248,2	0,2

(1) Il saldo al 31 dicembre 2009 include 114,8 milioni di euro di crediti finanziari verso società collegate e joint venture riclassificati a partecipazioni

4) Asset Under Management per Paese e Segmento

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