



## COMUNICATO STAMPA

**PIRELLI RE: APPROVATI DAL CDA I DATI AL 31 MARZO 2010**

**LA SOCIETÀ CONFERMA TUTTI I TARGET PER FINE ANNO**

- **RISULTATO OPERATIVO<sup>1</sup> TORNA IN POSITIVO PER 10,3 €/MILIONI IN FORTE MIGLIORAMENTO RISPETTO ALLA PERDITA DI 6,2 MILIONI DEL PRIMO TRIMESTRE 2009**
- **RISULTATO NETTO DI COMPETENZA IN BREAK EVEN: + 0,4 €/MILIONI RISPETTO ALLA PERDITA DI 15,8 €/MILIONI A MARZO 2009**
  - **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA, ESCLUSI I CREDITI PER FINANZIAMENTI SOCI, A -458,6 €/MILIONI (-445,8 MILIONI AL 31 DICEMBRE 2009); GEARING<sup>2</sup> STABILE A 0,7**
- **RISULTATO OPERATIVO DELL'ATTIVITÀ DI SERVIZI<sup>3</sup> POSITIVO PER 5 €/MILIONI RISPETTO ALLA PERDITA DI 1,3 MILIONI DEL PRIMO TRIMESTRE 2009, IN LINEA CON IL RANGE PREVISTO PER FINE ANNO TRA +20/+ 30 €/MILIONI**
- **VENDITE DI IMMOBILI A FINE APRILE PARI A CIRCA 401 €/MILIONI CON MARGINE POSITIVO. CONFERMATO IL TARGET PER FINE ANNO COMPRESO TRA 1,3 E 1,5 MILIARDI DI EURO**
- **GIÀ REALIZZATI NEL TRIMESTRE RISPARMI SUI COSTI FISSI PER OLTRE 14 €/MILIONI, CIRCA LA METÀ DELL'OBIETTIVO DI FINE ANNO (TRA 25 E 30 MILIONI)**

**IL CDA HA INOLTRE PRESO FAVOREVOLMENTE ATTO DEL PIANO DI SEPARAZIONE DI PIRELLI RE APPROVATO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI PIRELLI & C. (SI RIMANDA AL COMUNICATO CONGIUNTO DIFFUSO IN DATA ODIERNA)**

*Milano, 04 maggio 2010* – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate riunitosi oggi ha esaminato e approvato il resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2010.

**A fronte dell'andamento del primo trimestre, la Società conferma tutti i target già comunicati per fine anno a livello gestionale ed economico finanziario. Al 31 marzo 2010, Pirelli RE ha registrato un forte miglioramento di tutti i principali indicatori economici rispetto all'analogo periodo del 2009, a conferma della validità del modello di business adottato e delle azioni di efficientamento condotte. Dopo sette trimestri consecutivi in perdita, nel primo trimestre 2010 il risultato netto di competenza torna positivo per 0,4 milioni di euro (-15,8 milioni di euro a marzo 2009).**

***Andamento della gestione del Gruppo nel primo trimestre 2010***

**I ricavi consolidati al 31 marzo 2010 sono pari a 51,7 milioni di euro, sostanzialmente in linea con i 53,8 milioni di euro del marzo 2009.**

---

<sup>1</sup> Inclusivo del risultato da partecipazioni e dei proventi da finanziamento soci, ovvero gli interessi attivi da crediti finanziari verso società controllate e joint venture

<sup>2</sup> Gearing: rapporto tra posizione finanziaria netta escluso i crediti per finanziamento soci e il patrimonio netto

<sup>3</sup> 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)

**Il risultato operativo<sup>4</sup>** è pari a 10,3 milioni di euro, in forte miglioramento rispetto alla perdita per 6,2 milioni di euro del primo trimestre 2009.

Le **attività di servizi<sup>5</sup>** raggiungono un risultato positivo per 5,0 milioni di euro, in forte miglioramento rispetto al risultato negativo per 1,3 milioni dello stesso periodo del 2009, grazie alla prosecuzione del trend di riduzione dei costi. Sulla base di tale risultato, la Società conferma il range obiettivo per fine anno compreso tra +20 e i +30 milioni di euro.

Le **attività di investimento** registrano anch'esse un risultato positivo per 5,3 milioni di euro, rispetto al dato negativo per -4,9 a marzo 2009. Tale miglioramento è riconducibile, tra l'altro, al minore impatto degli strumenti derivati di copertura ed alla cessione di partecipazioni non strategiche, che generavano perdite in passato.

**Il risultato netto di competenza** al 31 marzo 2010 raggiunge il break even con +0,4 milioni di euro, in forte miglioramento rispetto al dato negativo per -15,8 milioni di euro dell'omologo periodo dello scorso esercizio. In entrambi i periodi non sono stati accantonati oneri di ristrutturazione. Si ricorda inoltre che le perizie sul valore degli immobili vengono svolte su base semestrale.

Le **vendite di immobili** a fine aprile 2010 sono state pari a circa 401 milioni di euro (242,9 a fine aprile 2009)<sup>6</sup>. Sulla base dell'attuale andamento, la Società conferma l'obiettivo, già comunicato al mercato, di vendite di immobili entro il 2010 compreso tra 1,3 e 1,5 miliardi di euro. Al 31 marzo 2010 le vendite ammontano a 146,5 milioni di euro (174,8 nello stesso periodo del 2009). Gli **Asset Under Management** a tale data risultano pari complessivamente a 16,4 miliardi di euro (di cui 14,9 miliardi<sup>7</sup> Real Estate e 1,5 miliardi NPLs<sup>8</sup>) rispetto a 16 miliardi di euro a dicembre 2009, grazie anche all'acquisizione della gestione di un nuovo portafoglio di terzi del valore di circa 0,6 miliardi di euro.

Per quanto concerne il piano di **efficientamento dei costi**, La Società ha già realizzato nel primo trimestre 2010 risparmi sulla struttura per circa 14 milioni di euro, che rappresentano quasi la metà della soglia più alta del target comunicato al mercato per fine anno (25-30 milioni di euro).

**Il patrimonio netto di competenza** al 31 marzo 2010 ammonta a 655,6 milioni di euro (653,4 milioni al 31 dicembre 2009).

La **posizione finanziaria netta** al 31 marzo 2010 è negativa per 55,3 milioni di euro (negativa per 41,3 milioni al 31 dicembre 2009). La posizione finanziaria netta, esclusi i crediti per finanziamenti soci, è passiva per 458,6 milioni di euro sostanzialmente stabile rispetto ai 445,8 milioni di euro al 31 dicembre 2009.

Il rapporto tra la posizione finanziaria netta, esclusi i crediti per finanziamenti soci, ed il patrimonio netto (**gearing**) rimane stabile a 0,7 rispetto al 31 dicembre 2009.

---

4 Inclusivo del risultato da partecipazioni e dei proventi da finanziamento soci, ovvero gli interessi attivi da crediti finanziari verso società controllate e joint venture

<sup>5</sup> 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)

<sup>6</sup> Comprendono, tra l'altro, il portafoglio immobiliare di Italia Turismo e il complesso Grosse Strasse di Osnabruck in Germania

<sup>7</sup> Valore di mercato determinato dalla Società sulla base delle valutazioni dei periti di dicembre 2009 considerando vendite, capitalizzazioni e acquisizioni del primo trimestre 2010.

<sup>8</sup> Espressi a book value

## **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 a fine aprile 2010 hanno raggiunto circa 320 milioni di euro. Al 31 marzo 2010, le vendite sono state pari a 124,8 milioni di euro rispetto ai 144,8 milioni del medesimo periodo dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo**<sup>9</sup> al 31 marzo 2010 è positivo per 9,8 milioni di euro a fronte di una perdita di 3,3 milioni di euro al 31 marzo 2009. Il risultato operativo è composto per 8,4 milioni da proventi da servizi (in miglioramento rispetto ai 4,9 milioni del 2009) e per 1,4 milioni dal risultato dell'attività di investimento (-8,2 milioni nel 2009).

### **GERMANIA**

Le **vendite** di immobili a fine aprile 2010 hanno raggiunto circa 63 milioni di euro. Al 31 marzo 2010, le vendite sono state pari a 4,9 milioni di euro rispetto ai 15,3 milioni del medesimo periodo dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo** al 31 marzo 2010 è positivo per 1,4 milioni di euro, in miglioramento rispetto alla perdita di 1,0 milione di euro al 31 marzo 2009. Il risultato operativo è composto per circa 0,9 milioni da proventi da servizi (1,3 milioni nel 2009) e per circa 0,5 milioni dal risultato dei veicoli immobiliari (-2,3 milioni nel 2009).

### **POLONIA**

Le **vendite** di immobili al 30 Aprile 2010 hanno raggiunto circa 18 milioni di euro. Al 31 marzo 2010, le vendite sono state pari a 16,8 milioni di euro rispetto ai 14,7 milioni del medesimo periodo dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo** al 31 marzo 2010 è pari a 0,2 milioni di euro, rispetto ai 1,1 milioni di euro al 31 marzo 2009. Il risultato operativo è composto per -0,3 milioni da proventi da servizi (0,5 milioni nel 2009) e per 0,5 milioni dal risultato dei veicoli immobiliari (0,7 milioni nel 2009).

### **NPL**

Gli **incassi** di crediti non performing al 31 marzo 2010 sono stati pari a 66,1 milioni di euro, rispetto ai 81,7 milioni di euro del medesimo periodo dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo** 31 marzo 2010 è pari a 2,9 milioni di euro a fronte dei 2 milioni al 31 marzo 2009, ottenuto grazie al risultato dei veicoli (4,9 milioni nel 2009), mentre l'attività di servizi è a break even (-2,9 milioni nel 2009).

§

---

<sup>9</sup> Comprensivo del risultato delle attività di servizi, delle attività di investimento e dei proventi da finanziamento soci

## **Eventi successivi al 31 marzo 2010**

### **Ristrutturazione Gruppo Arcandor**

Prosegue la ristrutturazione del Gruppo Arcandor, di cui fa parte Karstadt, conduttore di Highstreet. In tale ambito, nel mese di febbraio, le società proprietarie HighStreet hanno raggiunto un accordo con le banche finanziatrici, presupposto per potere aderire al piano di ristrutturazione del Gruppo Arcandor, che il Comitato dei liquidatori ha sottoposto all'Assemblea dei creditori. Il Piano di ristrutturazione prevedeva, tra gli altri temi, la vendita della società operativa Karstadt, con la previsione di una prima scadenza entro cui presentare offerte di acquisto entro la fine del mese di aprile. Il Comitato dei liquidatori ha esteso alla fine del mese di maggio 2010 la data utile ultima entro cui presentare offerte di acquisto: a tale data, il Tribunale di Essen verificherà l'effettivo avveramento delle condizioni sospensive inserite all'interno del Piano di ristrutturazione, tra cui la presenza di offerte di acquisto vincolanti.

### **Esame da parte del CdA del piano di separazione di Pirelli RE approvato da Pirelli & C.**

Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli RE, riunitosi successivamente a quello di Pirelli & C., ha inoltre preso favorevolmente atto del piano di separazione approvato da Pirelli & C. In conseguenza del perfezionamento dell'operazione, Pirelli RE procederà alla modifica della denominazione sociale, che sarà esaminata in una prossima riunione consiliare.

**Per tutti i dettagli dell'operazione, si rimanda al comunicato stampa congiunto diffuso in data odierna da Pirelli & C. e Pirelli RE.**

§

I risultati dell'esercizio al 31 marzo 2010 saranno illustrati domani, 5 maggio 2010, alle ore 12 nel corso di una conference call congiunta con Pirelli & C, alla quale interverrà il Presidente 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](http://www.pirelli.com) all'interno della sezione Investitori, nella quale sarà possibile consultare le slide.

§

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.

§

Il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2010 verrà messo a disposizione dei richiedenti entro il 14 maggio 2010 presso la sede legale della Società in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli 25 e presso Borsa Italiana S.p.A.. La medesima documentazione sarà resa altresì disponibile sul sito internet della Società [www.pirellire.com](http://www.pirellire.com).

Per ulteriori informazioni:  
Ufficio Stampa Pirelli RE Tel. +39/02/6442.4270  
Investor Relations Pirelli RE Tel. +39/02/6442.4057  
[www.pirellire.com](http://www.pirellire.com)

1) PRE - CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

(Importi in milioni di euro)	MARZO 2010	MARZO 2009
Ricavi consolidati:	51.7	53.8
<i>di cui servizi</i>	41.6	47.7
<i>di cui altri</i>	10.1	6.1
<b>SERVIZI</b> : risultato operativo	5.0	(1.3)
<b>SERVIZI</b> : risultato da partecipazioni	0.0	0.0
<b>TOTALE SERVIZI : Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni</b>	<b>5.0</b>	<b>(1.3)</b>
<b>INVESTIMENTO</b> : Risultato operativo	(1.2)	(0.9)
<b>INVESTIMENTO</b> : risultato da partecipazioni	0.0	(12.5)
<b>INVESTIMENTO</b> : proventi da finanziamento soci (1)	6.5	8.5
<b>TOTALE INVESTIMENTO: Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni e dei proventi da finanziamento soci</b>	<b>5.3</b>	<b>(4.9)</b>
<b>Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni e dei proventi da finanziamento soci</b>	<b>10.3</b>	<b>(6.2)</b>
Oneri di ristrutturazione (2)	0.0	0.0
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (2)	0.0	0.0
<b>Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni e dei proventi da finanziamento soci inclusivo degli oneri di ristrutturazione e delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (3)</b>	<b>10.3</b>	<b>(6.2)</b>
Oneri finanziari	(5.2)	(8.3)
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>5.1</b>	<b>(14.5)</b>
Oneri fiscali	(4.1)	(2.1)
<b>Risultato netto</b>	<b>1.0</b>	<b>(16.6)</b>
Interessenze di terzi	(0.6)	0.8
<b>Risultato netto di competenza</b>	<b>0.4</b>	<b>(15.8)</b>

(1) Il valore è composto dagli interessi attivi da crediti finanziari verso società collegate e joint venture per +6,5 milioni di euro.

(2) Al 31 marzo 2010 e al 31 marzo 2009 l'impatto degli oneri di ristrutturazione e delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari è stato pari a zero (le perizie immobiliari vengono effettuate su base semestrale)

(3) Il valore al 31 marzo 2010 viene determinato dal risultato operativo per +3,8 milioni di euro cui si aggiunge il valore dei proventi da finanziamento soci.

## 2) PRE - Stato Patrimoniale Consolidato

Importi in milioni di euro	<b>MARZO 2010</b>	<b>DICEMBRE 2009</b>
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>656.0</b>	<b>654.0</b>
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare (1)	475.7	472.3
di cui goodwill	148.1	148.1
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>123.4</b>	<b>114.9</b>
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>779.4</b>	<b>768.9</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>666.0</b>	<b>663.1</b>
di cui Patrimonio netto di competenza	655.6	653.4
<b>Fondi</b>	<b>58.1</b>	<b>64.5</b>
<b>PFN</b>	<b>55.3</b>	<b>41.3</b>
di cui crediti per finanziamenti soci	(403.3)	(404.4)
<b>Totale a copertura Capitale Netto Investito</b>	<b>779.4</b>	<b>768.9</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta esclusi i crediti per finanziamenti soci</b>	<b>458.6</b>	<b>445.8</b>
<b>Capitale Netto Investito al netto dei crediti per finanziamenti soci</b>	<b>1,182.7</b>	<b>1,173.4</b>
<b>Gearing</b>	<b>0.69</b>	<b>0.67</b>

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni (466,3 milioni di euro), gli investimenti in fondi immobiliari (7,8 milioni di euro inclusi nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale consolidato) e le *junior notes* (6,8 milioni di euro incluse nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale). I valori di marzo 2010 e dicembre 2009 includono fondi rischi su partecipazioni rispettivamente per 5,2 milioni di euro e per 3,3 milioni di euro.

### 3) PRE - CASH FLOW NETTO RICLASSIFICATO

(in milioni di euro)

**Risultato operativo**

Ammortamenti

Variazione immobilizzazioni finanziarie/cessione partecipazioni

Variazione altre immobilizzazioni

Variazione CCN, Fondi e altre variazioni

**Variazione di attività operative**

Pagamento oneri di ristrutturazione

Oneri/Proventi Finanziari e Fiscali

**Variazione netta prima dei dividendi**

Dividendi erogati

**Variazione netta**

**CONSUNTIVO  
MARZO 2010**

<b>3.8</b>
1.2
(4.8)
0.2
(12.6)
<b>(12.2)</b>
(4.3)
2.5
<b>(14.0)</b>
0.0
<b>(14.0)</b>

**CONSUNTIVO  
MARZO 2009**

<b>(2.2)</b>
1.7
(8.3)
0.1
(4.4)
<b>(13.1)</b>
(6.8)
0.1
<b>(19.8)</b>
0.0
<b>(19.8)</b>