



COMUNICATO STAMPA

PIRELLI RE: APPROVATI DAL CDA I DATI AL 30 GIUGNO 2010

PROSEGUE NEL SEMESTRE IL TREND DI MIGLIORAMENTO DI TUTTI GLI INDICATORI ECONOMICO-FINANZIARI, CONFERMATI I TARGET PER FINE ANNO

- RISULTATO OPERATIVO¹ POSITIVO PER 17,9 €/MILIONI IN NETTO MIGLIORAMENTO RISPETTO ALLA PERDITA DI 9,2 MILIONI A GIUGNO 2009
- RISULTATO OPERATIVO DELL'ATTIVITA' DI SERVIZI² POSITIVO PER 11,2 €/MILIONI RISPETTO ALLA PERDITA DI 3,2 MILIONI A GIUGNO 2009, IN LINEA CON L'OBIETTIVO PREVISTO PER FINE ANNO TRA +20/+ 30 €/MILIONI
- VENDITE DI IMMOBILI NEL PRIMO SEMESTRE PARI A 562,1 €/MILIONI (351,9 €/MILIONI A GIUGNO 2009); CONSIDERANDO L'IMMINENTE AVVIO DEL FONDO ANASTASIA LE VENDITE RAGGIUNGONO I 771,3 €/MILIONI: CONFERMATO IL TARGET PER FINE ANNO TRA 1,3 E 1,5 €/MILIARDI
- REALIZZATI NEL SEMESTRE RISPARMI SUI COSTI FISSI PER 25,4 €/MILIONI: GIÀ RAGGIUNTO IL RANGE OBIETTIVO PER FINE ANNO (TRA 25 E 30 MILIONI)
- RISULTATO NETTO DI COMPETENZA NEGATIVO PER 20,9 €/MILIONI, PERDITA PER LA QUASI TOTALITÀ IMPUTABILE A SVALUTAZIONI IMMOBILIARI (18,3 €/MILIONI) E PIÙ CHE DIMEZZATA RISPETTO AI -42,3 €/MILIONI DEL PRIMO SEMESTRE 2009
- POSIZIONE FINANZIARIA NETTA, ESCLUSI I CREDITI PER FINANZIAMENTI SOCI A -452,3 €/MILIONI (STABILE RISPETTO AI -445,8 €/MILIONI A DICEMBRE 2009); GEARING³ STABILE A 0,7

RESPONSABILITÀ DEL DIRETTORE GENERALE PAOLO BOTTELLI ESTESA ANCHE AL BUSINESS IN ITALIA

I NUOVI MANDATI DI GESTIONE PER TERZI NEL 2010-2012 RAGGIUNGONO UN VALORE STIMATO TRA 1,6 E 2,2 €/MILIARDI

Milano, 28 luglio 2010 – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate riunitosi oggi ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2010.

Nel primo semestre 2010, la Società ha proseguito il trend di miglioramento di tutti i principali indicatori economico finanziari rispetto all'analogo periodo del 2009. A livello operativo, il risultato raggiunge i 17,9 milioni di euro (-9,2 nel primo semestre 2009), mentre il risultato delle attività di servizi raggiunge gli 11,2 milioni di euro (-3,2 nell'analogo periodo 2009). A fronte di tali risultati, la Società conferma tutti i target per fine anno a livello gestionale ed economico finanziario.

Nel periodo, sono state finalizzate importanti operazioni che, coerentemente con il modello di business adottato, consentono di incrementare il portafoglio di mandati in gestione per conto terzi per un valore stimato compreso tra 1,6 e 2,2 miliardi di euro tra il 2010 e il 2012: 1) un patrimonio di 0,6 miliardi di euro per conto di un investitore internazionale; 2) l'aggiudicazione di uno dei due lotti della gara Enasarco per la creazione di un fondo immobiliare riservato (per

¹ Inclusivo del risultato da partecipazioni e dei proventi da finanziamento soci, ovvero gli interessi attivi da crediti finanziari verso società controllate 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 Gearing: rapporto tra posizione finanziaria netta escluso i crediti per finanziamento soci e il patrimonio netto

AUM stimati tra 0,6 e 1 miliardo di euro entro il 2012); 3) la sottoscrizione del fondo Fedora da parte di alcuni enti previdenziali per una stima compresa tra 0,1 e 0,3 miliardi entro il 2012; 4) l'imminente avvio ufficiale del Fondo Anastasia, previsto entro la fine di luglio, per 0,3 miliardi di euro.

Andamento economico nel primo semestre 2010

I **ricavi consolidati** sono pari a 135,1 milioni di euro, in crescita del 16,7% rispetto ai 115,8 milioni di euro del primo semestre 2009.

Il **risultato operativo**⁴ raggiunge i 17,9 milioni di euro, in forte miglioramento rispetto alla perdita per 9,2 milioni di euro del primo semestre 2009.

Le **attività di servizi**⁵ raggiungono un risultato positivo per 11,2 milioni di euro, in forte miglioramento rispetto al risultato negativo per 3,2 milioni dello stesso periodo del 2009. Sulla base di tale risultato, la Società conferma per fine anno il target già comunicato compreso tra +20 e i +30 milioni di euro.

Le **attività di investimento** registrano anch'esse un risultato positivo per 6,7 milioni di euro, rispetto ai -6 milioni di euro del primo semestre 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** è negativo per 20,9 milioni di euro, con una perdita più che dimezzata rispetto ai -42,3 milioni del primo semestre 2009. Tale dato risulta per la quasi totalità imputabile a svalutazioni immobiliari per circa 18,3 milioni di euro, mentre nel primo semestre 2009 si erano avute svalutazioni per 50,3 milioni di euro e adeguamenti positivi dall'applicazione dei criteri contabili (IAS 40) per 45,5 milioni (con un saldo negativo per 4,8 milioni di euro).

Le **vendite di immobili** nel primo semestre sono state pari a 562,1 milioni di euro (351,9 milioni nel primo semestre 2009), con margine positivo rispetto ai valori di libro. Con l'imminente avvio del fondo Anastasia, le vendite raggiungono i 771,3 milioni di euro. 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.

Gli **Asset Under Management** risultano pari a 15,6 miliardi di euro (di cui 14,1 miliardi⁶ Real Estate e 1,5 miliardi NPLs⁷) rispetto a 16,0 miliardi di euro a dicembre 2009. Cresce la quota di asset immobiliari non partecipati, che sale a 1 miliardo di euro da 0,4 a dicembre 2009.

Per quanto concerne il piano di **efficientamento dei costi**, La Società ha già realizzato nel semestre risparmi sulla struttura per circa 25,4 milioni di euro, raggiungendo con sei mesi di anticipo il range obiettivo comunicato al mercato per fine anno (25-30 milioni di euro).

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

5 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)

6 Valore di mercato determinato dalle perizie degli esperti indipendenti, eccetto Highstreet il cui valore di mercato, allineato al book value, è stato determinato convenzionalmente sulla base della valutazione di recuperabilità del capitale netto investito residuo nell'iniziativa pari a 35,5 milioni di euro

7 Espressi a book value

Il **patrimonio netto di competenza** ammonta a 629,9 milioni di euro (653,4 milioni al 31 dicembre 2009). La **posizione finanziaria netta** è negativa per 61,8 milioni di euro (negativa per 41,3 milioni al 31 dicembre 2009 e per 55,3 a marzo 2010).

La posizione finanziaria netta, esclusi i crediti per finanziamenti soci, è passiva per 452,3 milioni di euro rispetto ai 445,8 al 31 dicembre 2009 (e ai 458,6 al 31 marzo 2010). 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.

Andamento economico delle Divisioni di business nel primo semestre 2010

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 hanno raggiunto circa 460,9 milioni di euro, quasi raddoppiate rispetto ai 273,3 milioni del medesimo periodo dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo**⁸ è positivo per 18,0 milioni di euro a fronte di una perdita di 3,6 milioni di euro al 30 giugno 2009. Il risultato operativo è composto per 15,2 milioni da proventi da servizi (6,7 milioni nel primo semestre 2009) e per 2,8 milioni dal risultato dell'attività di investimento (-10,3 milioni nel 2009).

GERMANIA

Le **vendite** di immobili hanno raggiunto i 76,6 milioni di euro, in aumento rispetto ai 55,1 milioni del medesimo periodo dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo** è positivo per 7,1 milioni di euro, in netto miglioramento rispetto agli 1,8 milioni di euro al 30 giugno 2009. Il risultato operativo è composto per circa 2,8 milioni da proventi da servizi (2,7 milioni nel primo semestre 2009) e per circa 4,3 milioni dal risultato dell'attività di investimento (-0,9 milioni nel 2009).

POLONIA

Le **vendite** di immobili hanno raggiunto circa 24,6 milioni di euro sostanzialmente stabili rispetto ai 23,5 milioni del medesimo periodo dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo** è pari a 0,2 milioni di euro, rispetto agli 1,6 milioni di euro al 30 giugno 2009. Il risultato operativo è composto per -0,9 milioni da proventi da servizi (-0,1 nel primo semestre 2009) e per 1 milione dal risultato dell'attività di investimento (1,7 milioni nel 2009).

NPL

Gli **incassi** di crediti non performing sono stati pari a 142,3 milioni di euro, rispetto ai 175,8 milioni di euro del medesimo periodo dello scorso esercizio.

Il **risultato operativo** è pari a -2,1 milioni di euro a fronte di 1 milione di euro al 30 giugno 2009. Il risultato operativo è composto per -0,6 milioni da proventi da servizi (-2,4 milioni nel primo semestre 2009) e per -1,5 milioni dal risultato delle attività di investimento (3,4 milioni nel 2009).

⁸ Comprensivo del risultato delle attività di servizi, delle attività di investimento e dei proventi da finanziamento soci

Paolo Bottelli Direttore Generale con responsabilità sul business in Italia e all'estero

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre confermato il Consigliere Paolo Bottelli nella carica di Direttore Generale, ampliandone le responsabilità alla guida del business anche in Italia, oltre che nei Paesi esteri, dove già ricopriva tale funzione dal dicembre 2008.

A Paolo Bottelli, che ha contribuito all'efficientamento della piattaforma di management e servizi in Germania e Polonia oltre ad avviare importanti progetti strategici per la Società, viene affidata la responsabilità della gestione e dello sviluppo del business in Italia e all'estero.

Paolo Bottelli affianca ai vertici della Società l'Amministratore Delegato Giulio Malfatto e l'Amministratore Delegato Finanza Enrico Parazzini.

Eventi successivi al 30 giugno 2010.

Al via i fondi Anastasia e Monteverdi

È previsto entro il 30 luglio l'avvio ufficiale del Fondo Anastasia, che sarà collocato presso primari investitori istituzionali italiani ed esteri. Il fondo, specializzato nel segmento Uffici, comprende 5 immobili di recente costruzione o ristrutturazione - di cui uno verrà trasferito al completamento del processo di edificazione previsto entro la fine del 2010 - che rispettano i più elevati standard qualitativi e di efficienza energetica e ambientale, per un valore di mercato di 318 milioni di euro. Al netto dell'indebitamento, il valore del Fondo Anastasia è pari a 140,5 milioni di euro.

Contestualmente, verrà sottoscritto da primari investitori qualificati italiani ed esteri il Fondo Monteverdi; il portafoglio del Fondo comprende 8 immobili a destinazione commerciale, uffici e industriale nonché il 2,26% delle quote del fondo immobiliare Armilla, gestito da Pirelli Re SGR, per un valore di mercato complessivo pari a 88,8 milioni di euro e un valore al netto dell'indebitamento pari a 62 milioni di euro. Pirelli RE parteciperà al fondo Monteverdi con una quota di minoranza qualificata.

Grazie a tali operazioni, Pirelli RE SGR raggiunge un totale attività pari a 6,3 miliardi di euro, confermando la propria leadership nel segmento dei fondi immobiliari in Italia.

Ristrutturazione Gruppo Arcandor

Prosegue la ristrutturazione del Gruppo Arcandor, di cui fa parte Karstadt, conduttore del portafoglio immobiliare di Highstreet. Si ricorda che in tale ambito, nel mese di febbraio 2010, le società proprietarie del portafoglio immobiliare di Highstreet hanno raggiunto un accordo con le banche finanziatrici, realizzandosi così uno dei presupposti del piano di ristrutturazione del Gruppo Arcandor che il Comitato dei liquidatori ha sottoposto all'Assemblea dei creditori. Il Piano di ristrutturazione suddetto contempla, tra l'altro, la vendita della società operativa Karstadt. In data 9 giugno 2010 il Comitato dei creditori ha accettato un'offerta presentata dal Gruppo Berggruen per l'acquisto della suddetta società operativa Karstadt, condizionata tra l'altro all'ottenimento di alcune concessioni da parte delle società proprietarie degli immobili, principalmente in termini di riduzione dei canoni di locazione contrattuali. Nel corso di giugno e luglio sono state condotte trattative tra le società proprietarie degli immobili, i loro finanziatori e il Gruppo Berggruen, che sono tuttora in corso e il cui esito, pertanto, risulta ancora aperto a diverse opzioni. A oggi, la scadenza per l'approvazione dei termini e delle condizioni degli accordi da parte del Comitato Creditori è stata definita nel 10 agosto 2010.

Evoluzione della gestione prevista per il 2010

Per l'intero 2010 la Società conferma per le **attività di servizi**⁹ l'**obiettivo di** 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.

Pirelli RE conferma inoltre il target previsto per le **vendite di immobili** entro il 2010 compreso **tra 1,3 e 1,5 miliardi di euro**.

Risulta già raggiunto l'obiettivo di **riduzione dei costi** per fine anno, compreso tra **25 e 30 milioni di euro**: la Società nel primo semestre ha già realizzato cost saving per 25,4 milioni di euro.

Si ricorda che le proiezioni per il 2010 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.

§

I risultati dell'esercizio al 30 giugno 2010 saranno illustrati il 29 luglio 2010, alle ore 17 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 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.

⁹ Così come precedentemente definite e comprensive dei costi generali e amministrativi (G&A/Holding)

§

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

	GIUGNO 2010	GIUGNO 2009
(Importi in milioni di euro)		
Ricavi consolidati:	135,1	115,8
<i>di cui servizi</i>	79,9	94,7
<i>di cui altri</i>	55,2	21,1
SERVIZI : risultato operativo	10,6	(5,2)
SERVIZI : risultato da partecipazioni	0,6	2,0
TOTALE SERVIZI : Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	11,2	(3,2)
INVESTIMENTO : Risultato operativo	(4,0)	3,1
INVESTIMENTO : risultato da partecipazioni	(2,2)	(22,8)
INVESTIMENTO : proventi da finanziamento soci (1)	12,9	13,7
TOTALE INVESTIMENTO: Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni e dei proventi da finanziamento soci	6,7	(6,0)
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni e dei proventi da finanziamento soci	17,9	(9,2)
Oneri di ristrutturazione	0,0	(11,5)
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(18,3)	(4,8)
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni e dei proventi da finanziamento soci inclusivo degli oneri di ristrutturazione e delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (2)	(0,4)	(25,6)
Oneri finanziari	(11,9)	(14,7)
Risultato al lordo delle imposte	(12,3)	(40,3)
Oneri fiscali	(8,1)	(2,4)
Risultato netto	(20,4)	(42,7)
Interessenze di terzi	(0,5)	0,4
Risultato netto di competenza	(20,9)	(42,3)

(1) Il valore è composto dagli interessi attivi da crediti finanziari verso società collegate e joint venture per +12,9 milioni di euro.

(2) Il valore al 30 giugno 2010 viene determinato dal risultato operativo per +5,5 milioni di euro cui si aggiunge il risultato da partecipazioni per -18,8 milioni di euro e il valore dei proventi da finanziamento soci per +12,9 milioni di euro.

2) PRE - Stato Patrimoniale Consolidato

Importi in milioni di euro	GIUGNO 2010	DICEMBRE 2009
Immobilizzazioni	623,5	654,0
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare (1)	443,9	472,3
di cui goodwill	148,1	148,1
Capitale Circolante Netto	131,8	114,9
Capitale Netto Investito	755,4	768,9
Patrimonio Netto	638,8	663,1
di cui Patrimonio netto di competenza	629,9	653,4
Fondi	54,8	64,5
PFN	61,8	41,3
di cui crediti per finanziamenti soci	(390,5)	(404,4)
Totale a copertura Capitale Netto Investito	755,4	768,9
Posizione Finanziaria Netta esclusi i crediti per finanziamenti soci	452,3	445,8
Capitale Netto Investito al netto dei crediti per finanziamenti soci	1.145,8	1.173,4
Gearing	0,71	0,67

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni (434,7 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 giugno 2010 e dicembre 2009 includono fondi rischi su partecipazioni rispettivamente per 5,4 milioni di euro e 3,3 milioni di euro.

3) PRE - CASH FLOW NETTO RICLASSIFICATO

(in milioni di euro)

Risultato operativo al netto degli oneri di ristrutturazione e svalutazioni immobiliari

Ammortamenti

Variatione immobilizzazioni finanziarie/cessione partecipazioni

Variatione altre immobilizzazioni

Variatione CCN, Fondi e altre variationi

Variatione di attività operative

Pagamento oneri di ristrutturazione

Oneri/Proventi Finanziari e Fiscali

Variatione netta prima dei dividendi

Dividendi erogati

Variatione netta

	CONSUNTIVO GIUGNO 2010	CONSUNTIVO GIUGNO 2009
	6,6	(2,0)
	2,7	3,6
	6,6	(37,5)
	(0,3)	(0,7)
	(30,8)	15,8
	(15,2)	(20,8)
	(7,5)	(23,6)
	2,2	(3,4)
	(20,5)	(47,8)
	0,0	0,0
	(20,5)	(47,8)

4) Asset Under Management per Paese e Segmento

Importi in miliardi di euro		Market Value GIUGNO 2010	Market Value DICEMBRE 2009
TOTALE ASSET UNDER MANAGEMENT		15,6	16,0
NON PERFORMING LOANS		1,5	1,6
REAL ESTATE		14,1	14,4
of which participated		13,1	14,0
di cui ITALIA	7,3	52%	7,2
di cui GERMANIA	6,6	47%	7,0
di cui POLONIA	0,2	1%	0,2
ITALIA			
	TRADING & SOHO (SMALL OFFICE)	1,0	1,0
	COMMERCIAL YIELDING & CORE	5,0	4,7
	DEVELOPMENT	1,3	1,4
		7,3	7,2
GERMANIA			
	RESIDENTIAL	2,8	2,8
	COMMERCIAL	3,8	4,1
	PRE-LET DEVELOPMENT	0,1	0,2
		6,6	7,0
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