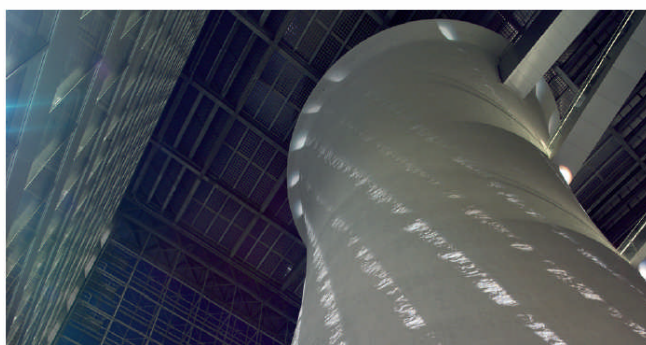
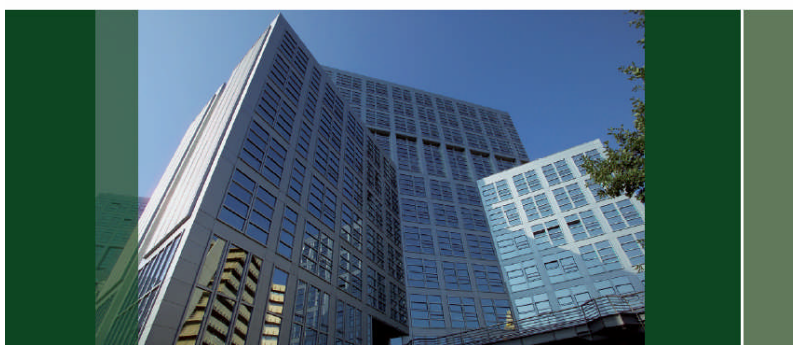


building **the future**



Resoconto Intermedio di Gestione
al 30 settembre **2009**



PIRELLI RE

SOMMARIO

A Notizie preliminari

1. Organi societari
2. Mission e Profilo del Gruppo

B Relazione degli amministratori sulla gestione al 30 settembre 2009

1. Pirelli RE nei primi nove mesi del 2009
2. Highlights economico – finanziari
 - 2.1 Analisi economica
 - 2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria
3. Andamento delle divisioni al 30 settembre 2009
 - 3.1 Risultati economici per area geografica
 - 3.2 Italia Real Estate
 - 3.3 Germania Real Estate
 - 3.4 Polonia Real Estate
 - 3.5 Non performing loan
4. Eventi successivi
5. Evoluzione della gestione
6. Organico

C. Il Gruppo Pirelli & C. Real Estate

1. Stato Patrimoniale Consolidato
2. Conto Economico Consolidato
3. Resoconto Intermedio di Gestione - Note esplicative
 - 3.1 Forma e contenuto
 - 3.2 Area di consolidamento
 - 3.3 Informazioni sullo Stato Patrimoniale Consolidato e sul Conto Economico Consolidato
4. Operazioni con parti correlate
Attestazione del Resoconto Intermedio di Gestione ai sensi dell'art. 154-bis del Decreto Legislativo n.
5. 58 del
24 febbraio 1998 e successive modifiche e integrazioni

A. NOTIZIE PRELIMINARI

1. ORGANI SOCIETARI

Consiglio di Amministrazione ¹

Marco Tronchetti Provera	Presidente
Giulio Malfatto ²	Amministratore Delegato - <i>Chief Executive Officer</i>
Claudio De Conto	Amministratore Delegato Finanza - <i>Managing Director Finance</i>
Emilio Biffi	Consigliere Delegato Settore Tecnico – <i>Chief Technical Officer</i>
Reginald Bartholomew	Amministratore indipendente
Paolo M. Bottelli	Amministratore - Direttore Generale Germania e Polonia
David Michael Brush	Amministratore indipendente
William Dale Crist	Amministratore indipendente
Carlo Emilio Croce	Amministratore indipendente
Olivier de Poulpiquet De Brescanvel	Amministratore
Jacopo Franzan	Amministratore
Valter Lazzari ³	Amministratore indipendente
Claudio Recchi	Amministratore indipendente
Dario Trevisan	Amministratore indipendente
Wolfgang Weinschrod	Amministratore
Gianluca Grea	Segretario del Consiglio di Amministrazione e <i>General Counsel</i>

¹ L'Assemblea degli Azionisti in data 14 aprile 2008 ha nominato i componenti del Consiglio di Amministrazione fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2010. Le cariche sono state attribuite dal Consiglio di Amministrazione riunitosi al termine dell'Assemblea il quale ha altresì nominato i Comitati.

² Cooptato dal Consiglio di Amministrazione dell'8 aprile 2009, in sostituzione del Vice Presidente Esecutivo Carlo Alessandro Puri Negri.

³ Cooptato dal Consiglio di Amministrazione in data 5 marzo 2009 in sostituzione del Consigliere dimissionario Dolly Predovic. L'Assemblea degli Azionisti in data 17 aprile 2009 lo ha confermato Amministratore della Società.

Comitato esecutivo investimenti

Marco Tronchetti Provera	Presidente
Giulio Malfatto ⁴	Amministratore Delegato – <i>Chief Executive Officer</i>
Claudio De Conto	Amministratore Delegato Finanza – <i>Managing Director Finance</i>
Olivier de Poulpiquet De Brescanvel	Amministratore
Claudio Recchi	Amministratore indipendente

Comitato per il controllo interno e la *Corporate Governance*

Dario Trevisan	Amministratore indipendente – Presidente
William Dale Crist	Amministratore indipendente
Valter Lazzari ⁵	Amministratore indipendente

Comitato per la remunerazione

Claudio Recchi	Amministratore indipendente - Presidente
Reginald Bartholomew	Amministratore indipendente
Carlo Emilio Croce	Amministratore indipendente

Comitato Rischi ⁶

Dario Trevisan	Amministratore indipendente - Presidente
Giulio Malfatto	Amministratore Delegato – Chief Executive Officer
Claudio De Conto	Amministratore Delegato Finanza – Managing Director Finance
Claudio Recchi	Amministratore indipendente

⁴ Nominato componente del Comitato dal Consiglio di Amministrazione in data 8 aprile 2009.

⁵ Nominato componente del Comitato dal Consiglio di Amministrazione in data 20 aprile 2009.

⁶ Comitato istituito dal Consiglio di Amministrazione in data 28 luglio 2009, con decorrenza 1° settembre 2009.

Collegio Sindacale ⁷

Roberto Bracchetti	Presidente
Paolo Carrara	Sindaco effettivo
Gianfranco Polerani	Sindaco effettivo
Franco Ghiringhelli	Sindaco supplente
Paola Giudici	Sindaco supplente

Organismo di vigilanza

Dario Trevisan	Presidente
Roberto Bracchetti	Componente
Alessia Carnevale	Componente

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Gerardo Benuzzi	Direttore Generale <i>Finance & Advisory</i>
-----------------	--

Società di revisione

Reconta Ernst & Young S.p.A.⁸
Via della Chiusa, 2
20123 Milano

⁷ L'Assemblea degli Azionisti in data 20 aprile 2007 ha nominato i componenti del Collegio Sindacale fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2009.

⁸ Incarico conferito dall'Assemblea degli Azionisti del 14 aprile 2008

2. MISSION E PROFILO DEL GRUPPO

La mission di Pirelli RE è essere leader nel settore immobiliare attraverso innovazione, qualità sostenibile e costante sviluppo delle competenze, creando valore per l'azienda, l'ambiente e la comunità.

Gli obiettivi strategici sono:

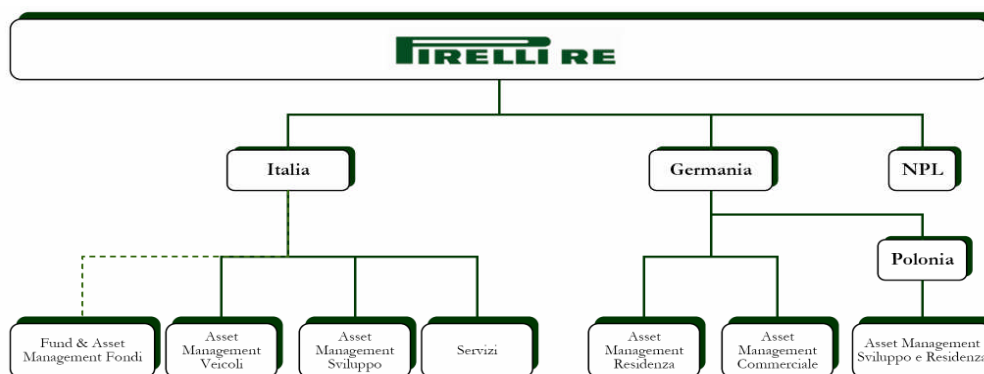
- ♦ innovare prodotti e servizi per una risposta qualitativa ai bisogni degli investitori, degli utilizzatori e della collettività;
- ♦ divenire un polo di aggregazione per la gestione di patrimoni immobiliari, attraverso il proprio know-how specialistico;
- ♦ creare cultura avanzata contribuendo all'evoluzione strutturale del settore immobiliare.

Attiva in Italia, Germania e Polonia, Pirelli RE è uno dei principali player nel settore immobiliare in Europa.

L'azienda è quotata alla Borsa di Milano dal 2002.

Pirelli RE è una *real estate fund & asset management company* che gestisce e valorizza patrimoni immobiliari di elevato profilo qualitativo, cui partecipa con quote di minoranza in partnership con primari investitori.

La struttura organizzativa basata su aree geografiche – Italia, Germania e Polonia - e business unit specializzate per tipologia di prodotto è in grado di coniugare conoscenza dei mercati geografici e know-how specialistico nei diversi segmenti.



Per far fronte al mutato scenario di mercato, Pirelli RE ha ottimizzato le componenti di tale modello, attraverso una rivisitazione basata sui seguenti punti:

- ♦ organizzazione snella ed efficiente, che fa leva sulla forte esperienza operativa di un management team qualificato e professionale
- ♦ valorizzazione del portafoglio immobiliare a reddito
- ♦ Rifocalizzazione in Italia sulla piattaforma di fund & asset management e servizi quale core business e ricerca di alleanze in Germania e Polonia

B. RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE

1. PIRELLI RE NEI PRIMI NOVE MESI DEL 2009

Prosegue da parte della Società il processo di riduzione dei costi e di riorganizzazione interna iniziato lo scorso anno per far fronte alle mutate condizioni di mercato, unitamente agli obiettivi di focalizzazione sulle attività “core” ed in particolare di *fund management* in capo a Pirelli RE SGR e di riduzione dell’indebitamento e del capitale netto investito.

In merito al primo degli obiettivi, come meglio specificato nella sezione dei fatti di rilievo, la cessione del 5% di Pirelli RE SGR a Intesa Sanpaolo avvenuta nel terzo trimestre, è stata finalizzata a supportare la crescita del patrimonio gestito dalla SGR e quindi allo 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 l’aggregazione di altri operatori del settore..

Riguardo invece al rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria della Società, si evidenzia il successo dell’aumento di capitale sociale dimostrato dall’integrale sottoscrizione da parte del mercato della quota di competenza 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 di euro) che nella scadenza (luglio 2012)

Nonostante negli ultimi due trimestri venga registrata una graduale riduzione delle perdite, gli effetti negativi della grave crisi internazionale ancora in corso continuano a pesare sul risultato del periodo; é pertanto in quest’ottica che va interpretato il confronto con i dati riferiti ai primi nove mesi del 2008.

Fatti di rilievo dei primi nove mesi del 2009

- In data 10 febbraio 2009, il Consiglio di Amministrazione di Pirelli RE ha approvato il Piano Industriale 2009 - 2011 che definisce le linee strategiche per tale periodo con l'obiettivo di rendere più efficiente la gestione degli asset in portafoglio, ridurre i costi e semplificare l'organizzazione interna per far fronte al mutato scenario del settore immobiliare, accelerando il *turnaround* aziendale già avviato.
- In data 17 aprile 2009 l'Assemblea straordinaria di Pirelli RE ha deliberato un aumento di capitale fino a massimi 400 milioni di euro al fine di rafforzare la struttura patrimoniale; l'operazione iniziata il 15 giugno si è conclusa con successo in luglio con la totale adesione da parte del mercato.
- In data 26 maggio 2009, il Consiglio di Amministrazione di Pirelli RE ha confermato gli obiettivi economici al 2011, rivedendo peraltro alcune scelte strategiche principalmente riconducibili alla volontà di concentrare l'attenzione del Gruppo sulle attività ritenute *core* e in grado di generare ricavi di natura ricorrente. Con ciò il Gruppo Pirelli RE intende riposizionarsi sul mercato, facendo leva sulle competenze peculiari che ne hanno consentito l'affermazione negli anni immediatamente successivi alla quotazione, quali l'attività di *fund management* e la fornitura di servizi immobiliari specialistici (principalmente agenzia e *property management*) cui si affianca, proprio per la capacità di generare ricavi ricorrenti, l'attività di *credit servicing*. In quest'ottica, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la proposta del nuovo *management* che prevede la centralità di Pirelli RE SGR, ritenendo preferibile continuare a beneficiare nella massima misura possibile dei ricavi generati da quest'ultima sotto forma di commissioni di gestione. Allo stesso modo, è stata riconsiderata l'originaria ipotesi di conferire in Pirelli RE SGR le attività di servizi immobiliari specialistici, che rimangono pertanto all'interno del Gruppo nell'attuale configurazione, ai fini di una loro autonoma rivitalizzazione e rilancio sul mercato dei terzi. È stata infine approvata un'ulteriore azione di razionalizzazione e recupero di efficienza a livello di Gruppo.
- In data 9 giugno 2009, il Gruppo Arcandor, che è il tenant degli immobili del portafoglio "Highstreet" (partecipato al 12,1% dal Gruppo tramite Sigma RE B.V.) ha presentato istanza presso il Tribunale di Essen, iniziando la procedura per la dichiarazione dello stato di insolvenza ai sensi della legge tedesca. Il portafoglio immobiliare è formato da 164 immobili a prevalente destinazione retail, ubicati su tutto il territorio tedesco, concessi in locazione ai grandi magazzini Karsdtadt e Quelle facenti parte del Gruppo Arcandor stesso. La summenzionata procedura – che ha coinvolto direttamente anche le società conduttrici degli immobili – potrebbe avere possibili effetti sui contratti di locazione – per cui sono ad oggi corrisposti canoni pari a circa 280 milioni di euro all'anno – e quindi sul monte canoni che sarà percepito dalle società proprietarie in futuro. I commissari nominati dal Tribunale hanno finora adempiuto alle obbligazioni previste dai contratti di locazione in essere (*master lease agreements*) fatta eccezione per il mese di giugno 2009, incluse le spese di manutenzione relative agli immobili. La negoziazione volta alla parziale revisione dei *master lease agreements* tra le società proprietarie ed i commissari è tutt'ora in corso e prevede che questi ultimi producano un piano di ristrutturazione complessivo entro fine novembre 2009, che dovrà poi essere approvato dall'assemblea dei creditori. E' evidente che la complessità relativa alla predisposizione del piano di ristrutturazione e, quindi, il sostanziale ritorno in bonis del Gruppo Arcandor e, in particolare, la pluralità degli interessi in gioco e degli interlocutori coinvolti, nonché la rilevanza anche sociale che l'operazione di ristrutturazione ha assunto in Germania, possono portare a

mutamenti, anche repentini, della situazione attuale. Si segnala che al 30 settembre 2009 l'investimento residuo di Pirelli RE nell'iniziativa ammonta a 37,4 milioni di euro (sostanzialmente allineato allo scorso giugno) a fronte di 61,2 milioni al 31 dicembre 2008.

- In data 29 giugno 2009, nell'ambito dei *non performing loans*, Pirelli RE ha ridotto il proprio impegno finanziario nella piattaforma di investimento European NPL S.à.r.l. (67% DGAD International S.à.r.l. - società interamente controllata da Calyon S.A. - 33% Pirelli RE) grazie al rifinanziamento di 250 milioni di euro erogato da DGAD International S.à.r.l. che ha permesso a Pirelli RE il rientro del proprio finanziamento soci. Nell'ambito della medesima operazione DGAD International S.à.r.l. è entrata nel capitale di Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. con una quota del 20%. Per effetto di quanto sopra Pirelli RE ha registrato una variazione positiva della posizione finanziaria netta, al lordo del finanziamento soci, per circa 89 milioni di euro. L'operazione ha tra i propri obiettivi l'acquisizione di mandati di gestione di portafogli di *non performing loans* per conto terzi, in coerenza con la crescente focalizzazione del Gruppo Pirelli RE nel settore dei servizi.

- Nel mese di luglio 2009 Mercado Ottensen Grundstückgesellschaft, società controllata da Mistral RE BV (partecipata al 35% da Pirelli RE), ha perfezionato la cessione a Union Investment Real Estate dell'omonimo centro commerciale sito in Amburgo per un valore di cessione pari a 164 milioni di euro.

- In data 3 luglio 2009 si è conclusa con successo l'operazione di aumento di capitale Pirelli RE, iniziata il 15 giugno 2009. Durante il periodo di offerta, sono state sottoscritte n. 793.468.305 azioni ordinarie Pirelli RE di nuova emissione, pari a circa il 99,361% del totale delle azioni offerte in opzione, per un controvalore complessivo di circa 396,7 milioni di euro. Pirelli & C. S.p.A., azionista di controllo, ha esercitato tutti i diritti di opzione ad esso spettanti, sottoscrivendo n. 463.752.540 azioni ordinarie Pirelli RE di nuova emissione, pari a circa il 58,07% delle azioni offerte, per un controvalore complessivo di circa 231,9 milioni di euro, convertendo così in capitale parte del suo credito finanziario verso la Pirelli RE. L'aumento di capitale ha consentito a Pirelli RE di rafforzare la propria struttura patrimoniale portando il rapporto tra indebitamento e patrimonio netto al perfezionamento dell'operazione a circa 0,6 rispetto ad un valore di circa 2,7. Dal 13 luglio sono stati poi offerti in Borsa 264.768 diritti inoptati per la sottoscrizione di circa 5,1 milioni di azioni (0,639% del totale), dal valore nominale di euro 0,50 ciascuna, godimento 1° gennaio 2009, al prezzo di euro 0,50 per azione. Al termine dell'asta in Borsa, sono stati collocati tutti i diritti inoptati e la procedura di aumento di capitale si è conclusa con la integrale sottoscrizione delle predette residue n. 5.106.240 azioni ordinarie Pirelli RE. Il nuovo capitale sociale di Pirelli RE, iscritto per l'attestazione al Registro Imprese, risulta pertanto pari a 420.585.888,50 euro, suddiviso in n. 841.171.777 azioni ordinarie del valore nominale di 0,50 euro ciascuna, mentre la nuova percentuale di possesso da parte di Pirelli & C. è pari al 57,99%.

- In data 31 luglio 2009, nell'ambito delle attività volte a ridefinire la struttura dei rapporti di finanziamento della Società, è stato siglato un accordo 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 con scadenza luglio 2012. L'operazione ha consentito a Pirelli RE di avere a disposizione 470 milioni di euro in linee bancarie "committed" rispetto ai 380 milioni che erano invece disponibili alla data del 30 giugno 2009, con una durata media residua che passa dai 9 mesi del 30 giugno 2009 a 26 mesi al 30 settembre 2009.

- In data 30 settembre 2009 è stata ceduta a Intesa Sanpaolo una partecipazione pari al 5% della controllata Pirelli RE SGR, leader in Italia nella gestione dei fondi immobiliari, per un corrispettivo pari a 10 milioni di euro. L'accordo prevede inoltre che Intesa Sanpaolo acquisti, una volta ottenute le necessarie autorizzazioni da parte delle Autorità competenti, un'ulteriore partecipazione del 5% in Pirelli RE SGR. Pirelli RE SGR, da una parte, avrà la possibilità di crescere al proprio interno con lo sviluppo dei fondi immobiliari e il lancio di nuovi prodotti riservati ad investitori, dall'altra invece, potrà cogliere le opportunità di crescita esterna derivanti dal consolidamento del settore del risparmio gestito aggregando altre SGR operanti nello scenario italiano.

2. HIGHLIGHTS ECONOMICO-FINANZIARI

2.1 Analisi economica

Ai fini della lettura delle principali grandezze di conto economico di seguito riportate si segnala che il risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari è da considerarsi, per la tipologia di attività svolta dal Gruppo, l'indicatore più significativo nell'esprimere l'andamento dei risultati.

Nella lettura dei dati che seguono si ricorda che le attività di Integrated Facility Management, cedute nel corso del 2008, sono considerate "discontinued operations" e quindi hanno concorso solo al risultato netto del periodo precedente e non al risultato operativo; pertanto per una corretta interpretazione, i dati dei primi 9 mesi del 2008 sono stati rideterminati a perimetro omogeneo.

(Importi in milioni di euro)	SETTEMBRE 2009	GIUGNO 2009	SETTEMBRE 2008
Ricavi consolidati:	199,2	115,8	296,5
di cui servizi	137,4	94,7	172,1
di cui altri iniziative di investimento	61,8	21,1	124,4
Risultato Operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(1,3)	(2,0)	21,0
Risultato da partecipazioni ante svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(28,9)	(20,9)	1,4
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(30,2)	(22,9)	22,4
A svalutazioni/rivalutazioni immobiliari			
Oneri di ristrutturazione	(13,2)	(11,5)	(17,6)
Svalutazioni/rivalutazioni Immobiliari	(11,9)	(4,8)	(1,4)
Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazioni (1)	(55,3)	(39,3)	3,4
B Proventi finanziari da partecipazioni	21,3	13,7	24,1
Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazioni e 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

(1) Il risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazioni post oneri di ristrutturazione e rivalutazioni/svalutazioni al 30 settembre 2009 viene determinato dal risultato operativo (-18,8 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.

Nel primi nove mesi del 2009 le azioni avviate hanno consentito di ottenere risparmi sulla struttura per 47 milioni di euro, valore vicino al target originario per l'anno 2009 (50 milioni di euro); la previsione annua è ulteriormente innalzata a 65 milioni di euro. Le attività di gestione (fund & asset management) ed i servizi immobiliari (property management, agency), includendo anche i costi centrali di holding, hanno registrato nei primi nove mesi del 2009 un risultato in significativo miglioramento (-0,5 milioni di euro di risultato operativo ante ristrutturazioni e svalutazioni/rivalutazioni di asset rispetto a -5,2 milioni dei primi nove mesi 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.

Al 30 settembre 2009 sono state realizzate vendite⁹ di immobili per 657,6 milioni di euro a fronte di 714,5 milioni di euro al 30 settembre 2008 e sono stati incassati¹⁰ NPLs per 226,7 milioni di euro a fronte di incassi per 321,3 milioni di euro al 30 settembre 2008. Pirelli RE nonostante l'andamento sfavorevole del quadro macroeconomico è comunque riuscita nel periodo a completare le proprie transazioni immobiliari a valori complessivamente allineati a quelli di perizia. Il marginale sulle vendite al 30 settembre 2009 è stato pari a circa il 12%, mentre nello stesso periodo del 2008 è stato pari al 19%. Gli affitti¹¹ al 30 settembre 2009 sono pari a 599,4 milioni di euro (464,2 milioni nei primi nove mesi del 2008, dato che include solo per tre mesi gli affitti relativi al portafoglio di Highstreet); il pro-quota Pirelli RE sugli affitti ammonta a 148,3 milioni di euro (118,3 milioni a settembre 2008).

I ricavi consolidati sono pari a 199,2 milioni di euro a fronte di 296,5 milioni di euro al 30 settembre 2008. Si ricorda che nel 2008 la Società ha beneficiato di circa 49 milioni di ricavi attribuibili alla cessione di un singolo asset effettuata in Polonia. In particolare nei primi nove mesi del 2009 i ricavi da servizi rappresentano il 69% del totale, mentre nell'analogo periodo del 2008 i ricavi da servizi ammontavano al 58%.

Il risultato operativo, comprensivo del risultato da partecipazioni ed ante ristrutturazioni e rivalutazioni/svalutazioni di asset al 30 settembre 2009, 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 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 inoltre che, sommando al risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni ante ristrutturazioni e svalutazioni/rivalutazioni i proventi da finanziamenti soci, la perdita operativa dei primi nove mesi del 2009 si riduce a 8,9 milioni di euro registrando nel terzo trimestre un 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 dalle attività di servizi, inclusi i costi centrali di holding.

Con riferimento alle svalutazioni e rivalutazioni immobiliari, i primi nove mesi del 2009 riportano un saldo negativo per 11,9 milioni di euro a fronte di un saldo parimenti negativo di 1,4 milioni del settembre 2008. Le rivalutazioni effettuate sono conseguenti alla formalizzazione della strategia "hold" 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: questi asset sono stati rivalutati nei loro valori di carico, con un impatto economico positivo per 45,5 milioni di euro, in base al principio IAS 40

⁹ Il valore è determinato sommando alle vendite di immobili realizzate dalle società consolidate, le vendite di immobili delle società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa.

¹⁰ Il valore è determinato sommando agli incassi di NPL realizzati dalle società consolidate, gli incassi delle società collegate e *joint venture* cui il Gruppo partecipa.

¹¹ Il valore è determinato sommando agli affitti realizzati dalle società consolidate, gli affitti delle società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa.

che prevede la possibilità di adeguare a valore di perizia gli immobili con una valenza strategica all'interno del portafoglio. Il dato delle rivalutazioni è tuttavia più che compensato dalle svalutazioni di altri portafogli per 57,4 milioni di euro, (di cui 30,6 milioni riferiti all'investimento nel portafoglio tedesco di Highstreet).

Per un'analisi di maggior dettaglio dei risultati delle componenti per area geografica sia dell'attività dei fondi e veicoli, sia della piattaforma servizi ed holding¹², si rimanda alla sezione dedicata.

Il risultato netto di competenza è negativo per 57,9 milioni di euro a fronte di una perdita di 12,9 milioni di euro dei primi nove mesi del 2008.

2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria

Importi in milioni di euro	SETTEMBRE 2009	DICEMBRE 2008	SETTEMBRE 2008
Immobilizzazioni	562,8	589,1	816,3
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare (1)	389,0	405,7	632,0
di cui goodwill	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
di cui Patrimonio netto di competenza	679,9	361,7	609,8
Fondi	55,4	66,3	46,7
PFN	(43,5)	289,5	323,8
di cui crediti per finanziamenti soci	(490,9)	(572,3)	(610,7)
Totale a copertura Capitale Netto Investito	698,9	722,2	987,2
Posizione Finanziaria Netta esclusi i crediti per finanziamenti soci	447,4	861,8	934,5
Capitale Netto Investito al netto dei crediti per 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 iscritti su partecipazioni rispettivamente per 79,0 milioni di euro, 48,7 milioni di euro e 22,2 milioni di euro.

Le immobilizzazioni ammontano a 562,8 milioni di euro a fronte di 589,1 milioni di euro al 31 dicembre 2008. La diminuzione è dovuta all'effetto combinato di investimenti, contribuzioni di equity nonché al risultato di periodo realizzato da fondi e veicoli partecipati.

Il capitale circolante netto è pari a 136,1 milioni di euro, allineato ai 133,1 milioni di euro al 31 dicembre 2008.

Il patrimonio netto di competenza ammonta a 679,9 milioni di euro rispetto ai 361,7 milioni di euro al 31 dicembre 2008. La variazione di 318,2 milioni di euro è

¹² Per risultato da fondi e veicoli si intende quanto generato da Pirelli RE attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società (principalmente vendite e affitti); per attività della piattaforma servizi e holding si intende quanto generato dalla Società attraverso le proprie attività di fund & asset management e di servizi immobiliari specialistici (property, facility e agency).

sostanzialmente attribuibile all'effetto dell'aumento di capitale finalizzato ad inizio luglio al netto dei closing cost (+394,8 milioni di euro), ad una riduzione imputabile al risultato netto di periodo (-57,9 milioni di euro) e ad altre variazioni (-18,7 milioni di euro) attribuibili principalmente alla riserva relativa agli strumenti di copertura sui tassi di interesse.

Il gearing, grazie alle attività volte a ridefinire la struttura dei rapporti di finanziamento del Gruppo e al menzionato aumento di capitale, si attesta a 0,65 a fronte di 2,35 al 31 dicembre 2008.

Nella tabella successiva viene indicata la movimentazione dei principali indicatori di indebitamento finanziario:¹³

Importi in milioni di euro	SETTEMBRE 2009	DICEMBRE 2008
Totale posizione finanziaria netta (1)	(43,5)	289,5
Crediti per finanziamenti soci	490,9	572,3
Posizione Finanziaria Netta esclusi i crediti per finanziamenti soci (2)	447,4	861,8
Gearing (3)	0,65	2,35

(1) Posizione finanziaria netta: si ritiene che tale grandezza rappresenti un accurato indicatore della capacità di far fronte alle obbligazioni di natura finanziaria, rappresentate dal debito finanziario ridotto della cassa e altre disponibilità liquide equivalenti nonché degli altri crediti finanziari.

Nell'ambito delle Note esplicative è inserita una tabella che evidenzia le voci dello stato patrimoniale utilizzati per il calcolo.

(2) Valori ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 ed in conformità con la raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 "Raccomandazione per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi"

(3) Il gearing che indica la capacità del Gruppo di fare fronte ai bisogni del proprio business attraverso mezzi propri rispetto all'indebitamento finanziario verso terzi, corrisponde al rapporto tra posizione finanziaria netta esclusi i crediti per finanziamenti soci e il patrimonio netto.

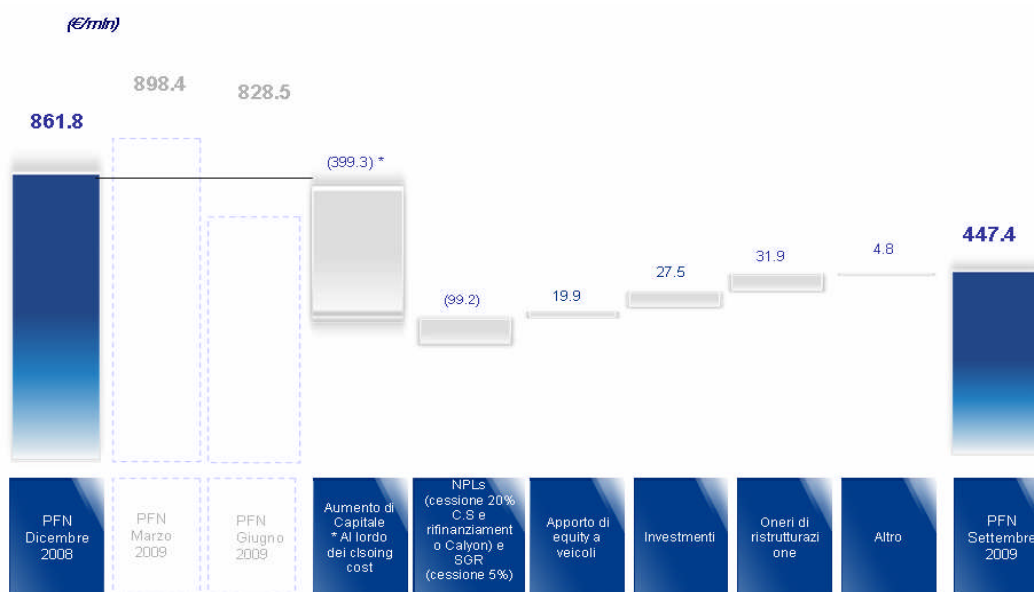
La posizione finanziaria netta al 30 settembre 2009 è positiva per 43,5 milioni di euro a fronte di un valore negativo di 289,5 milioni di euro al 31 dicembre 2008 (negativa per 337,3 milioni di euro al 30 giugno 2009).

La posizione finanziaria netta esclusi i crediti per finanziamenti soci al 30 settembre 2009 è passiva per 447,4 milioni di euro a fronte di un valore negativo di 861,8 milioni di euro al 31 dicembre 2008 (828,5 milioni di euro al 30 giugno 2009).

Il miglioramento rispetto al 31 dicembre 2008, pari a 414,4 milioni di euro, è riconducibile ad un effetto positivo di 399,3 milioni di euro derivante dall'aumento di capitale e di 99,2 milioni di euro riferibile alla cessione del 20% di Credit Servicing (che ha permesso a Pirelli RE il contestuale rientro del proprio finanziamento soci nella piattaforma di investimento European NPL) e del 5% di Pirelli RE SGR. A ciò si contrappone l'effetto negativo conseguente all'apporto di capitale nelle iniziative partecipate e agli investimenti del periodo (47,4 milioni di euro), nonché al pagamento di oneri di ristrutturazione per 31,9 milioni di euro.

Nella seguente tabella viene illustrato l'effetto combinato degli eventi che hanno avuto un impatto sulla variazione dei primi nove mesi del 2009.

¹³ ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 ed in conformità con la raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 "Raccomandazione per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi"



Il cash flow netto che sconta il pagamento di alcuni oneri di ristrutturazione è positivo, grazie al flusso derivante dall'aumento di capitale, per 333,0 milioni di euro a fronte di un valore negativo di 34,1 milioni di euro al 30 settembre 2008.

Nella tabella successiva vengono illustrati i principali flussi di cassa.

(in milioni di euro)	CONSUNTIVO SETTEMBRE 2009	CONSUNTIVO SETTEMBRE 2008
Risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e ante svalutazioni/rivalutazioni	(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)

3. ANDAMENTO DELLE DIVISIONI AL 30 SETTEMBRE 2009

3.1 Risultati economici per area geografica

Come descritto nel paragrafo relativo alla Mission e Profilo del Gruppo, Pirelli RE è articolata con una struttura per aree geografiche. Nelle sezioni qui di seguito viene rappresentato l'andamento economico delle stesse, ripartito tra proventi derivanti da attività di fondi e veicoli e proventi generati dall'attività della piattaforma servizi e holding¹⁴.

Nella tavola riepilogativa qui di seguito viene riportata un'apertura per area geografica del risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari, integrato dei proventi finanziari da finanziamenti soci concessi alle singole iniziative.

	Italia		Germania		Polonia		NPL		Holding		Totale	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Piattaforma servizi	19,5	18,9	2,2	(6,4)	(1,1)	(0,4)	(5,2)	0,2			15,4	12,3
Holding									(15,9)	(17,5)	(15,9)	(17,5)
A Fondi e veicoli	(21,0)	0,6	(14,9)	(4,9)	0,3	17,4	6,0	14,5			(29,7)	27,6
Totale risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni (*)	(1,6)	19,5	(12,8)	(11,2)	(0,8)	17,0	0,8	14,7	(15,9)	(17,5)	(30,2)	22,4
B Proventi finanziari da partecipazioni	5,9	8,5	12,3	7,7	1,7	1,1	1,3	6,3	0,0	0,6	21,3	24,1
Totale risultato operativo comprensivo del risultato e dei proventi finanziari da partecipazioni (*)	4,3	28,1	(0,4)	(3,6)	0,9	18,0	2,1	21,0	(15,9)	(17,0)	(8,9)	46,5
A + B	(15,1)	9,2	(2,6)	2,8	# 2,0	18,5	7,3	20,8	0,0	0,6	(8,4)	51,8

(*) Valore espresso al netto degli oneri di ristrutturazione e delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari

Nella lettura dei dati riportati nelle successive tabelle per paese si segnala che il valore dei ricavi si riferisce alle società consolidate della piattaforma service che svolgono esclusivamente attività di servizi, non includendo invece i ricavi consolidati delle altre iniziative di investimento.

¹⁴ Per risultato da fondi e veicoli si intende quanto generato da Pirelli RE attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società (principalmente vendite e affitti); per attività di piattaforma servizi e holding si intende quanto generato dalla Società attraverso le proprie attività di fund & asset management e di servizi immobiliari specialistici (property, facility e agency).

3.2 Italia Real Estate

Risultati economici

Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni e comprensivo dei proventi finanziari da partecipazioni al 30 settembre 2009 è positivo per 4,3 milioni di euro a fronte di un valore positivo di 28,1 milioni di euro al 30 settembre 2008. Il risultato operativo è composto per 19,5 milioni di euro da proventi da servizi (in miglioramento rispetto ai 18,9 milioni del 2008) e per 15,1 milioni dal risultato dei veicoli e fondi (9,2 milioni nel 2008). Si segnala che 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.

Le vendite¹⁵ di immobili al 30 settembre 2009 sono state pari a 356,4 milioni di euro rispetto ai 480,5 milioni di euro dei primi nove mesi 2008. Gli affitti¹⁶ totali sono pari a 229,3 milioni di euro (252,1 milioni di euro nell'analogo periodo 2008). Le plusvalenze¹⁷ totali realizzate al 30 settembre 2009 sono pari a 43,7 milioni di euro (93,4 milioni di euro al 30 settembre 2008) mentre le plusvalenze pro quota dei primi nove mesi 2009 sono pari a 19,3 milioni di euro (35,0 milioni di euro al 30 settembre 2008).

I risultati economici delle attività di fund & asset management e di servizi immobiliari specialistici riferiti alla piattaforma servizi sono dettagliati nella seguente tabella:

¹⁵ Il valore è determinato sommando alle vendite di immobili realizzate dalle società consolidate, le vendite di immobili delle società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa.

¹⁶ Il valore è determinato sommando agli affitti realizzati dalle società consolidate, gli affitti delle società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa.

¹⁷ Il valore è determinato sommando alle plusvalenze realizzate dalle società consolidate, le plusvalenze realizzate dalle società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa.

Fund & AM Fee	SETTEMBRE 2009	SETTEMBRE 2008
Ricavi Consolidati	32,1	57,0
Altri Proventi	6,1	17,0
Totale Ricavi e Proventi	38,2	74,0
Risultato (*)	16,4	22,4
Agency		
Ricavi Consolidati	14,4	17,9
Altri Proventi	-	-
Totale Ricavi e Proventi	14,4	17,9
Risultato (*)	(4,5)	(9,9)
Property		
Ricavi Consolidati	27,4	31,4
Altri Proventi	-	-
Totale Ricavi e Proventi	27,4	31,4
Risultato (*)	7,6	6,4
Service Platform		
Ricavi Consolidati	73,9	106,4
Altri Proventi	6,1	17,0
Totale Ricavi e Proventi	80,0	123,4
Risultato (*)	19,5	18,9

(*) La voce "Risultato" rappresenta il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazione ante oneri di ristrutturazione e rivalutazioni/svalutazioni a cui vengono aggiunti i proventi da finanziamento soci

3.3 Germania Real Estate

Risultati economici

Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni e comprensivo inoltre dei proventi finanziari da partecipazioni al 30 settembre 2009 è negativo per 0,4 milioni di euro, a fronte di un risultato negativo per 3,6 milioni di euro al 30 settembre 2008. Il risultato operativo è composto per 2,2 milioni di euro da proventi da servizi (-6,4 milioni nei primi nove mesi del 2008) e per -2,6 milioni di euro dal risultato dei veicoli immobiliari (2,8 milioni nei primi nove mesi del 2008).

Le vendite¹⁸ di immobili al 30 settembre 2009 sono state pari a 274,9 milioni di euro rispetto ai 173,7 milioni di euro dei primi nove mesi 2008. Gli affitti¹⁹ totali sono pari a

¹⁸ Il valore è determinato sommando alle vendite di immobili realizzate dalle società consolidate, le vendite di immobili delle società collegatee *joint venture* in cui il Gruppo partecipa

¹⁹ Il valore è determinato sommando agli affitti realizzati dalle società consolidate, gli affitti delle società collegate, e *joint venture* in cui il Gruppo partecipa.

369,8 milioni di euro (211,8 milioni di euro nell'analogo periodo 2008). Le plusvalenze²⁰ totali realizzate al 30 settembre 2009 sono pari a 30,3 milioni di euro (26,5 milioni di euro al 30 settembre 2008) mentre le plusvalenze pro quota dei primi nove 2009 sono pari a 10,5 milioni di euro (8,4 milioni di euro nel 2008).

I risultati economici delle attività di fund & asset management e di servizi immobiliari specialistici riferiti alla piattaforma servizi e holding sono dettagliati nella seguente tabella:

Fund & AM Fee	SETTEMBRE 2009	SETTEMBRE 2008
Ricavi Consolidati	10,3	11,0
Altri Proventi		
Totale Ricavi e Proventi	10,3	11,0
Risultato (*)	3,1	(2,8)
Agency		
Ricavi Consolidati	3,4	3,7
Altri Proventi		(0,1)
Totale Ricavi e Proventi	3,4	3,7
Risultato (*)	0,2	(0,9)
Property		
Ricavi Consolidati	20,2	18,6
Altri Proventi		0,5
Totale Ricavi e Proventi	20,2	19,1
Risultato (*)	(1,2)	(1,6)
Facility		
Ricavi Consolidati	10,6	16,0
Altri Proventi		0,2
Totale Ricavi e Proventi	10,6	16,1
Risultato (*)	0,1	(1,1)
Service Platform		
Ricavi Consolidati	44,4	49,3
Altri Proventi	0,0	0,6
Totale Ricavi e Proventi	44,4	49,9
Risultato (*)	2,2	(6,4)

(*) La voce "Risultato" rappresenta il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazione ante oneri di ristrutturazione e rivalutazioni/svalutazioni a cui vengono aggiunti i proventi da finanziamento soci

²⁰ Il valore è determinato sommando alle plusvalenze realizzate dalle società consolidate, le plusvalenze realizzate dalle società collegatee *joint venture* in cui il Gruppo partecipa

3.4 Polonia Real Estate

Risultati economici

Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni e comprensivo dei proventi finanziari da partecipazioni al 30 settembre 2009 è positivo per 0,9 milioni di euro, a fronte di un risultato positivo per 18 milioni di euro al 30 settembre 2008, dato che beneficiava del risultato una tantum attribuibile alla cessione di un importante asset in Polonia. Il risultato operativo è composto per -1,1 milioni di euro da proventi da servizi (-0,4 milioni nei primi nove mesi del 2008) e per 2,0 milioni di euro dal risultato dei veicoli immobiliari (18,5 milioni nei primi nove mesi del 2008).

Le vendite²¹ di immobili al 30 settembre 2009 sono state pari a 26,3 milioni di euro rispetto ai 60,3 milioni di euro dei primi nove mesi 2008. Gli affitti²² totali sono pari a 0,3 milioni di euro al pari dell'analogo periodo 2008. Le plusvalenze²³ totali realizzate al 30 settembre 2009 sono pari a 6,8 milioni di euro (17,4 milioni di euro al 30 settembre 2008) mentre le plusvalenze pro quota dei primi nove mesi 2009 sono pari a 2,8 milioni di euro (17,4 milioni di euro al 30 settembre 2008).

I risultati economici delle attività di fund & asset management e di servizi immobiliari specialistici riferiti alla piattaforma servizi e holding sono dettagliati nella seguente tabella:

Fund & AM Fee	SETTEMBRE 2009	SETTEMBRE 2008
Ricavi Consolidati	1,6	2,1
Altri Proventi		
Totale Ricavi e Proventi	1,6	2,1
Risultato (*)	(0,9)	(1,6)
<hr/>		
Agency		
Ricavi Consolidati	0,7	0,7
Altri Proventi		
Totale Ricavi e Proventi	0,7	0,7
Risultato (*)	(0,4)	(0,1)
<hr/>		
Facility		
Ricavi Consolidati	1,7	3,2
Altri Proventi		
Totale Ricavi e Proventi	1,7	3,2
Risultato (*)	0,2	1,2
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
Service Platform		
Ricavi Consolidati	4,0	6,1
Altri Proventi	0,0	0,0
Totale Ricavi e Proventi	4,0	6,1
Risultato (*)	(1,1)	(0,4)

²¹ Il valore è determinato sommando alle vendite di immobili realizzate dalle società consolidate, le vendite di immobili delle società collegatee *joint venture* in cui il Gruppo partecipa

²² Il valore è determinato sommando agli affitti realizzati dalle società consolidate, gli affitti delle società collegatee, e *joint venture* in cui il Gruppo partecipa.

²³ Il valore è determinato sommando alle plusvalenze realizzate dalle società consolidate, le plusvalenze realizzate dalle società collegatee *joint venture* in cui il Gruppo partecipa

(*) La voce "Risultato" rappresenta il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazione ante oneri di ristrutturazione e rivalutazioni/svalutazioni a cui vengono aggiunti i proventi da finanziamento soci

3.5 Non performing loan

Risultati economici

Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni e comprensivo inoltre dei proventi finanziari da partecipazioni al 30 settembre 2009 è positivo per 2,1 milioni di euro, a fronte di un risultato positivo per 21,0 milioni di euro al 30 settembre 2008.. Il risultato operativo è composto per -5,2 milioni di euro da proventi da servizi (0,2 milioni nei primi nove mesi del 2008) e per 7,3 milioni di euro dal risultato dei veicoli immobiliari (20,8 milioni nei primi nove mesi del 2008).

4 . EVENTI SUCCESSIVI

Non si evidenziano eventi significativi intercorsi successivamente alla chiusura del trimestre.

5. EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

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

La Società, considerando i preliminari sottoscritti, le offerte ricevute e le negoziazioni in corso, conferma di poter raggiungere il target di vendita di asset per 1 miliardo di euro entro il 2009, di cui beneficerà per la quota di competenza.

Si ricorda che le proiezioni per il 2009 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.

6 . ORGANICO

Il numero totale dei dipendenti al 30 settembre 2009 è pari a 1.205 unità (cui si aggiungono 50 risorse con contratto interinale) a fronte di 1.473 unità al 31 dicembre 2008 (cui si aggiungono 85 risorse con contratto interinale).

C. IL GRUPPO PIRELLI & C. REAL ESTATE – RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE

1. STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(importi in migliaia di euro)

Nota	ATTIVITA'	30.09.2009	31.12.2008
	ATTIVITA' NON CORRENTI		
	Immobilizzazioni materiali	22.138	22.805
	Immobilizzazioni immateriali	151.680	160.601
1	Partecipazioni in imprese collegate e joint venture	373.855	357.867
2	Altre attività finanziarie	94.149	96.567
3	Attività per imposte differite	31.611	28.564
	Altri crediti	509.195	579.049
	Crediti tributari	68	68
	TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	1.182.696	1.245.521
	ATTIVITA' CORRENTI		
	Rimanenze	103.081	93.379
	Crediti commerciali	148.412	181.644
	Altri crediti	70.469	82.909
	Disponibilità liquide	39.837	35.702
	Crediti tributari	26.213	36.730
	TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	388.012	430.364
	TOTALE ATTIVITA'	1.570.708	1.675.885

	PATRIMONIO NETTO	30.09.2009	31.12.2008
	PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		
4	Capitale sociale	419.991	20.704
5	Altre riserve	93.599	115.675
6	Utili (perdite) a nuovo	224.199	420.298
	Risultato del periodo	(57.909)	(194.985)
	TOTALE PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	679.880	361.692
7	PATRIMONIO NETTO DI TERZI	7.094	4.673
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	686.974	366.365

	PASSIVITA'	30.09.2009	31.12.2008
	PASSIVITA' NON CORRENTI		
	Debiti verso banche e altri finanziatori	324.658	229.238
	Altri debiti	1.386	30.081
	Fondo rischi e oneri futuri	26.538	25.415
	Fondi per imposte differite	41	120
	Fondi del personale	16.023	17.268
	Debiti tributari	21	-
	TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	368.667	302.122
	PASSIVITA' CORRENTI		
	Debiti verso banche e altri finanziatori	177.349	685.384
	Debiti commerciali	128.953	138.980
	Altri debiti	96.129	86.920
	Fondo rischi e oneri futuri	91.805	72.231
	Debiti tributari	19.772	23.619
	Strumenti finanziari derivati	1.059	264
	TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	515.067	1.007.398
	TOTALE PASSIVITA'	883.734	1.309.520
	TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	1.570.708	1.675.885

Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 4 delle Note esplicative a cui si rimanda

2. CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

(importi in migliaia di euro)

Nota	01.01.2009- 30.09.2009	01.01.2008- 30.09.2008
8 Ricavi per vendite e prestazioni	199.199	296.550
9 Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(5.076)	6.567
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
Altri proventi	30.085	37.621
TOTALE RICAVI OPERATIVI	224.208	340.738
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(20.279)	(78.976)
Costi del personale	(66.768)	(102.892)
Ammortamenti e svalutazioni	(9.520)	(6.617)
Altri costi	(146.242)	(149.223)
10 TOTALE COSTI OPERATIVI	(242.809)	(337.708)
RISULTATO OPERATIVO	(18.601)	3.030
11 Risultato da partecipazioni di cui:	(36.658)	351
- quota di risultato di società collegate e joint venture	(48.939)	(8.160)
- dividendi	1.732	4.530
- utili su partecipazioni	10.605	5.584
- perdite su partecipazioni	(56)	(1.603)
Proventi finanziari	26.395	29.967
Oneri finanziari	(24.593)	(39.878)
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(53.457)	(6.530)
Imposte	(5.282)	(8.223)
UTILE/(PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(58.739)	(14.753)
12 UTILE/(PERDITA) DI ATTIVITA'/PASSIVITA' CEDUTE	-	4.113
UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	(58.739)	(10.640)
di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(830)	(2.266)
UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO DEL GRUPPO	(57.909)	(12.906)

Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 4 delle Note esplicative a cui si rimanda

3. RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE- NOTE ESPLICATIVE

Il Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2009 viene approvato dal Consiglio di Amministrazione del 4 novembre 2009.

3.1. Forma e contenuto

Il presente Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2009 è redatto in base all'art. 154 *ter* del Decreto Legislativo n° 58/1998 nonché alle disposizioni Consob in materia.

Per la valutazione e la misurazione delle grandezze contabili sono stati applicati i principi contabili internazionali *International Accounting Standards* (IAS) e *International Financial Reporting Standards* (IFRS) emanati dall'*International Accounting Standards Board* (IASB) e le relative interpretazioni emanate dall'*International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC), omologati dalla Commissione Europea ed in vigore al momento dell'approvazione del presente Resoconto.

I principi ed i criteri contabili sono omogenei con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2008 cui, per maggiori dettagli, si fa rinvio, fatta eccezione per i seguenti principi e interpretazioni, in vigore dal 1° gennaio 2009 ed omologati dall'Unione Europea, la cui applicazione non ha tuttavia comportato impatti quantitativi significativi per il Gruppo:

- IFRIC 11 – IFRS 2 – Operazioni con azioni proprie e del Gruppo
- IFRIC 13 – Programmi fedeltà per la clientela
- IFRIC 14 – IAS 19 - Limiti alla rilevazione di attività per piani a benefici definiti (*defined benefit asset*), requisiti minimi di finanziamento e loro interazione
- IFRS 8 – Segmenti operativi (*Operating Segments*)
- Modifiche allo IAS 23 “Oneri finanziari”
- Revisione dello IAS 1 “Presentazione del bilancio”
- Modifiche all'IFRS 2 “Pagamenti basati su azioni: condizioni di maturazione e annullamenti”
- Modifiche allo IAS 32 “Strumenti finanziari: esposizione in bilancio” e allo IAS 1 “Presentazione del bilancio”: Strumenti Finanziari rimborsabili su richiesta del detentore (*puttable financial instrument*) e strumenti con obbligazioni che sorgono al momento della liquidazione
- “*Improvements*” agli IFRS
- Modifiche all'IFRS 1 “Prima adozione degli IFRS” e allo IAS 27 “Bilancio Consolidato e Separato – Costo di una partecipazione in una controllata, collegata o *joint venture*”.

Nella lettura dei dati si ricorda che le attività di Integrated Facility Management, cedute nel corso del 2008, nel presente rendiconto intermedio di gestione sono considerate "discontinued operations" e quindi hanno concorso solo al risultato netto e non al risultato operativo; pertanto per una corretta rappresentazione, i dati 2008 di confronto sono stati rideterminati a perimetro omogeneo.

Si evidenzia inoltre che nel conto economico è stata creata una nuova voce "risultato da partecipazioni", composta dalle seguenti sottovoci:

- quota di risultato di società collegate e *joint venture*;
- utili da partecipazioni: la sottovoce include utili da cessioni di attività finanziarie disponibili per la vendita, precedentemente classificati nei proventi finanziari, utili da cessioni di controllate, collegate e *joint venture* e plusvalenze da aggregazioni aziendali, precedentemente classificati negli altri proventi, e la valutazione positiva di partecipazioni designate a *fair value* a conto economico, precedentemente inclusa nella voce "Risultato di attività finanziarie valutate a *fair value*";
- perdite da partecipazioni: la sottovoce include perdite da cessioni di attività finanziarie disponibili per la vendita, svalutazioni di attività finanziarie disponibili per la vendita, collegate, *joint venture*, precedentemente classificate negli oneri finanziari, perdite da cessioni di controllate, collegate e *joint venture* precedentemente classificate negli altri costi, e la valutazione negativa di partecipazioni designate a *fair value* a conto economico, precedentemente inclusa nella voce "Risultato di attività finanziarie valutate a *fair value*";
- dividendi: la sottovoce comprende, oltre ai dividendi ricevuti da partecipazioni diverse da controllate, collegate e *joint venture*, i proventi ricevuti dai fondi immobiliari, precedentemente classificati nei proventi finanziari.

Infine le valutazioni a *fair value* di titoli detenuti per la negoziazione e di derivati sono stati riclassificati dalla voce "risultato di attività finanziarie valutate a *fair value*" alle voci "oneri finanziari" o "proventi finanziari" a seconda del segno. La voce "risultato di attività finanziarie valutate a *fair value*" è stata pertanto eliminata.

Il conto economico dei primi 9 mesi del 2008, presentato a fini comparativi, è stato conseguentemente riclassificato.

Rispetto al bilancio consolidato pubblicato al 31 dicembre 2008, i crediti per *junior notes*, in precedenza classificati alla voce "altri crediti non correnti", sono stati riclassificati alla voce "altre attività finanziarie". Lo stato patrimoniale al 31 dicembre 2008, presentato ai fini comparativi, riporta un'analogica riclassifica per un importo pari a 21.330 migliaia di euro.

3.2 Area di consolidamento

Si segnala che in data 2 aprile 2009 i soci di *Orione Immobiliare Prima S.p.A.* - società già partecipata da *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* per il 40,1% e da Gruppo Partecipazioni Industriali S.p.A. per il 29,3% - hanno sottoscritto un accordo per l'assegnazione ai soci stessi, diversi da *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.*, del patrimonio immobiliare detenuto dalla società in proporzione alle rispettive partecipazioni. Sempre in base a tale accordo i soci hanno provveduto altresì alla cessione delle rispettive quote in *Orione Immobiliare Prima S.p.A.* a *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* che, pertanto, a valle della suddetta operazione, detiene il 100% del capitale di tale società.

In data 13 maggio e 12 agosto 2009 la società *Mistral Real Estate B.V.*, già partecipata al 35%, ha dato esecuzione ad operazioni di variazione del proprio capitale sociale, in virtù delle quali le esistenti azioni sono state trasformate in "*tracking shares*", numerate ed assegnate in modo da realizzare una correlazione diretta tra tali azioni e le società di sviluppo sottostanti sia in termini di partecipazione ai risultati che di esercizio del controllo. A seguito di tali operazioni *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha rilevato il rimanente 65% di alcune classi di *tracking share* acquisendo quindi il controllo delle società a cui tali azioni sono riconducibili.

In data 29 giugno 2009, nell'ambito dell'attività di razionalizzazione annunciata dal Gruppo nel settore dei *non performing loans*, DGAD International S.à.r.l. è entrata nel capitale di *Pirelli & C. Real Estate Credit Servicing S.p.A.* con una quota del 20%. L'operazione ha tra i propri obiettivi l'acquisizione di mandati di gestione di portafogli di *non performing loans* per conto terzi, in coerenza con la crescente focalizzazione del Gruppo *Pirelli & C. Real Estate* nel settore dei servizi.

In data 16 luglio 2009 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha acquistato da terzi la rimanente quota pari al 25% del capitale sociale della società *Parcheggi Bicocca S.p.A.*, portando la propria partecipazione al 100%.

In data 30 settembre 2009 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha ceduto a Intesa Sanpaolo il 5% del capitale sociale di *Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.*; pertanto al 30 settembre 2009 la società risulta posseduta dal Gruppo al 95%. L'ingresso nel capitale di un nuovo partner istituzionale è finalizzato a supportare la crescita del patrimonio gestito da *Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.* e quindi allo 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 l'aggregazione di altri operatori del settore.

3.3. Informazioni sullo Stato Patrimoniale Consolidato e sul Conto Economico Consolidato

Si ricorda che, ove non diversamente indicato, gli importi sono espressi in migliaia di euro.

Le note esplicative di seguito esposte fanno riferimento agli schemi di bilancio di cui ai paragrafi 1. e 2..

ATTIVITA'

Nota 1. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Ammontano a 151.680 migliaia di euro con un decremento netto di 8.921 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2008, riconducibile per 4.161 migliaia di euro alla svalutazione della concessione che il Comune di Milano ha rilasciato per la gestione fino al 2032 di alcuni parcheggi siti all'interno dell'area Bicocca e per 2.292 migliaia di euro alla variazione intervenuta nella voce "avviamento", riconducibile per 840 migliaia di euro alla cessione del 20% della società Pirelli RE Credit Servicing S.p.A., avvenuta nell'ambito dell'attività di razionalizzazione annunciata dal Gruppo nel settore dei *non performing loans* e per 1.452 migliaia di euro alla sopra menzionata cessione del 5% della società Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A..

Nota 2. PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE E JOINT VENTURE

Le partecipazioni in imprese collegate e *joint venture* sono valutate col metodo del patrimonio netto ed ammontano a 373.855 migliaia di euro con un incremento netto di 15.988 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2008.

La voce presenta la seguente movimentazione:

	01.01.2009-30.09.2009			01.01.2008-31.12.2008		
	Totale	collegate	joint venture	Totale	collegate	joint venture
Saldo iniziale	357.867	76.279	281.588	480.341	32.320	398.021
Attività cedute	-	-	-	(5.145)	(98)	(5.047)
Acquisizioni/variazione CS e riserve/altre	22.574	5.966	16.608	127.576	14.228	113.348
Quote di altre componenti rilevate a patrimonio netto	(15.208)	261	(15.469)	(52.525)	(871)	(51.654)
Riclassifiche/Altro	3.875	346	3.529	(2.302)	-	(2.302)
Distribuzione dividendi e riserve	(1.963)	(431)	(1.532)	(29.528)	(6.706)	(22.822)
Alienazioni e liquidazioni	(12)	-	(12)	(25.696)	-	(25.696)
Quota di risultato	(48.939)	(2.687)	(46.252)	(177.019)	(12.219)	(164.800)
Crediti finanziari	25.297	-	25.297	-	-	-
Movimentazione fondi rischi ed oneri	30.364	3	30.361	42.165	(375)	42.540
Saldo finale	373.855	79.737	294.118	357.867	76.279	281.588

Le variazioni della voce in commento sono riconducibili principalmente al decremento del valore delle partecipazioni per effetto delle variazioni intervenute sulla riserva relativa agli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) pari a 15.924 migliaia di euro, al lordo del relativo effetto fiscale ed alla quota di perdita del periodo, in parte controbilanciati dalla movimentazione del fondo rischi ed oneri che accoglie l'accantonamento per il ripianamento delle perdite delle società collegate e joint venture eccedenti il valore di carico delle stesse.

La voce "crediti finanziari" accoglie la svalutazione del credito finanziario vantato verso il Gruppo Alceo B.V. ed il Gruppo Sigma RE B.V. a fronte della quota di perdita realizzata dai Gruppi medesimi.

Nota 3. ALTRE ATTIVITA' FINANZIARIE

Ammontano a 94.149 migliaia di euro con un decremento di 2.418 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2008. Sono così composte:

	30.09.2009	31.12.2008
Attività finanziarie disponibili per la vendita valutate a <i>fair value</i> a patrimonio netto	46.181	45.638
Fondi immobiliari chiusi	37.951	36.523
Partecipazioni in altre società	8.230	9.115
Altre attività finanziarie valutate a <i>fair value</i> a conto economico	28.713	29.599
Fondi immobiliari chiusi	28.713	29.599
Altre attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	19.255	21.330
Titoli obbligazionari - <i>junior notes</i>	19.255	21.330
Totale	94.149	96.567

3.1 Fondi immobiliari chiusi

Presentano la seguente movimentazione al 30 settembre 2009:

Nome della società	% di possesso al 30.09.2009	31.12.2008	Incrementi/Decrementi	Adeguamento Fair Value	30.09.2009
Armillia	2,26%	1.847	-	(11)	1.836
Cloe Fondo Uffici	5,03%	11.170	(430)	(105)	10.635
Fondo Abitare Sociale 1	3,01%	496	-	(8)	488
Olinda Fondo Shops	11,82%	17.888	-	1.362	19.250
Tecla Fondo Uffici	2,00%	5.122	(92)	712	5.742
Totale		36.523	(522)	1.950	37.951

Il decremento registrato nel corso dei primi nove mesi 2009 è riconducibile, per 92 migliaia di euro, al rimborso di quote capitale da parte di Tecla Fondo Uffici e per 430 migliaia di euro al rimborso di quote capitale da parte di Cloe Fondo Uffici.

La posta è stata adeguata per un importo positivo di 1.950 migliaia di euro a fronte della variazione del *fair value* delle quote dei fondi immobiliari medesimi.

3.2 Altre attività finanziarie valutate a *fair value* a conto economico

La voce accoglie le quote corrispondenti al 13,57% di *Cloe Fondo Uffici - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso non quotato riservato*, detenute da Pirelli RE Netherlands B.V.. Nel corso del periodo Pirelli RE Netherlands B.V. ha acquistato ulteriori tre quote del Fondo per un valore complessivo di 570 migliaia di euro, mentre il fondo ha rimborsato quote capitale di competenza del Gruppo per un importo pari a 1.998 migliaia di euro. Al 30 settembre 2009 la posta in commento è stata inoltre adeguata al *fair value* per un importo positivo pari a 542 migliaia di euro.

Le variazioni di *fair value* sono rilevate nel conto economico alla voce "Risultato da partecipazioni" (nota 11).

3.3 Altre attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

La voce "titoli obbligazionari-junior notes" è costituita da titoli *junior notes* classe C relativi alla cartolarizzazione di un portafoglio di crediti non performing della società Cairoli Finance S.r.l. (5.446 migliaia di euro) ed ai titoli *junior notes* classe B relativi alla cartolarizzazione di un portafoglio di crediti non performing della società Vesta Finance S.r.l. (13.809 migliaia di euro) sottoscritti dalla capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

PATRIMONIO NETTO

	Capitale sociale	Riserva da sovrappor.	Riserva di Rival.	Riserva Legale	Riserva di conversione	Riserva adeguamento fair value di att.li finanziarie disponibili per la vendita	Riserva cash flow hedge	Riserva utili/perdite attuariali	Riserva stock option equity settled	Riserva imposte a parità accreditate/ addebitate a FN	Altre Riserve	Utili (Perdite) a nuovo	Utile (Perdita) del periodo	Patrimonio Netto di Gruppo	Patrimonio Netto di Terzi	Totale
Patrimonio Netto al 31.12.2008	20.704	158.336	15	1.265	1.690	13.856	(50.139)	1.728	3.027	2.554	18.397	420.298	(194.985)	361.692	4.673	366.365
Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	-	-	-	-	(166)	1.950	(16.841)	(494)	-	473	-	-	-	(15.078)	(65)	(15.143)
Destinazione risultato 2008	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(194.985)	194.985	-	-	-
Aumento di capitale sociale	399.287	-	-	-	-	-	-	-	-	1.701	6.187	-	-	394.801	-	394.801
Costi relativi ad operazioni di	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(132)	-	-	(132)	-	(132)
Stock option equity settled	-	-	-	-	-	-	-	-	(107)	-	-	-	-	(107)	1	(106)
Altre movimentazioni	-	-	-	-	-	12	(1.649)	(484)	(1)	(155)	-	(1.114)	-	(3.387)	3.315	(72)
Utile (perdita) del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(57.909)	(57.909)	(830)	(58.739)
Patrimonio Netto al 30.09.2009	419.991	158.336	15	1.265	1.846	11.896	(76.626)	750	5.919	4.603	12.078	224.199	57.909	679.880	7.094	586.974

Nota 4. CAPITALE SOCIALE

Nel corso del periodo in commento si è concluso con successo l'aumento di capitale scindibile a pagamento deliberato dall'Assemblea straordinaria in data 17 aprile 2009.

La procedura di aumento di capitale si è conclusa con l'integrale sottoscrizione delle n° 798.574.545 azioni ordinarie di nuova emissione, per un controvalore pari a 399.287.272,50 euro al lordo delle spese.

In adempimento agli impegni assunti, come indicato nel prospetto informativo, l'azionista di controllo Pirelli & C. S.p.A. ha esercitato tutti i diritti di opzione ad esso spettanti, sottoscrivendo n° 463.752.540 azioni ordinarie di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. di nuova emissione, pari a circa il 58,07% circa delle azioni offerte, per un controvalore complessivo di 231.876.270,00 euro, convertendo in capitale parte del proprio credito finanziario verso Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

A seguito della suddetta operazione, il nuovo capitale sociale sottoscritto e versato al 30 settembre 2009 (incluse le azioni proprie in portafoglio detenute ai fini di investimento e non con scopi di negoziazione e che, come tali, in base allo schema previsto dall'art. 2424 del codice civile, sarebbero state classificate alla voce "Immobilizzazioni finanziarie") risulta costituito da n° 841.171.777 azioni ordinarie del valore nominale di 0,50 euro cadauna, per complessivi 420.585.888,50 euro.

Il capitale sociale al 30 settembre 2009, al netto delle azioni proprie in portafoglio così come prescritto dallo IAS 32, ammonta a 419.991.057,50 euro.

Nota 5. ALTRE RISERVE

Riserva adeguamento *fair value* di attività finanziarie disponibili per la vendita

La voce comprende una riserva negativa di 11.896 migliaia di euro, al lordo del relativo effetto fiscale, rilevata per effetto della valutazione al *fair value* delle attività finanziarie disponibili per la vendita, principalmente costituite dalle quote detenute in fondi di investimento immobiliari.

Nel corso dei primi nove mesi del 2009 si è registrato un adeguamento positivo del *fair value* per un importo di 1.950 migliaia di euro.

Riserva *cash flow hedge*

La voce comprende una riserva negativa pari a 78.625 migliaia di euro rilevata a seguito della valutazione al *fair value* di strumenti di copertura di flussi finanziari.

La riserva ha accolto nel corso del periodo in commento un effetto negativo di 917 migliaia di euro in relazione all'adeguamento al *fair value* degli strumenti di copertura di flussi finanziari riconducibili alla capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A., nonché un effetto parimenti negativo di 15.924 migliaia di euro afferente alla valutazione degli strumenti di copertura finanziaria in essere nelle società collegate e *joint venture*.

Riserva utili/perdite attuariali

Ammonta a 750 migliaia di euro ed accoglie gli utili e le perdite attuariali connesse ai benefici a dipendenti successivi al rapporto di lavoro del tipo a benefici definiti, al lordo dei relativi effetti fiscali. Nel corso dei primi nove mesi del 2009 la riserva ha assorbito un effetto negativo pari a 494 migliaia di euro relative all'adeguamento dei benefici a dipendenti successivi al rapporto di lavoro del tipo a benefici definiti in capo a società controllate, collegate e *joint venture*.

Riserva *stock option equity settled*

Trattasi della riserva costituita in base ai piani di *stock option equity settled* ; al 30 settembre 2009 risulta iscritta per un importo complessivo pari a 5.919 migliaia di euro (al lordo del relativo effetto fiscale).

Riserva imposte riferite a partite accreditate/addebitate a patrimonio netto

La posta, pari a 4.603 migliaia di euro, accoglie l'effetto fiscale relativo alle partite accreditate/addebitate direttamente a patrimonio netto.

Nota 6. UTILI (PERDITE) A NUOVO

Ammontano a 224.199 migliaia di euro con un decremento netto di 196.099 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2008 sostanzialmente attribuibile alla perdita 2008.

In data 17 aprile 2009 l'assemblea ordinaria di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha approvato il bilancio dell'esercizio 2008, riportando a nuovo il risultato.

Nota 7. PATRIMONIO NETTO DI TERZI

Il "Patrimonio netto di terzi" è costituito dalle quote di Capitale sociale e riserve, oltreché dal risultato d'esercizio, di pertinenza dei terzi per le società consolidate secondo il metodo dell'integrazione globale.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

(indicatore alternativo di performance non previsto dai principi contabili)

Si riporta di seguito, in continuità con l'informazione fornita nei bilanci precedenti, la composizione della posizione finanziaria netta, con evidenza anche della posizione finanziaria netta esclusi i crediti per finanziamenti soci:

(importi in migliaia di euro)

	30.09.2009	31.12.2008
ATTIVITA' CORRENTI		
Altri crediti	14.779	17.134
Crediti finanziari	14.779	17.126
- verso imprese joint venture	13.802	16.948
- verso terzi di cui:	977	178
- altri crediti	977	178
Ratei e risconti attivi finanziari	-	8
Crediti vs soci parte richiamata	-	-
Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
Disponibilità liquide	39.837	35.702
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI - A	54.616	52.836
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(177.349)	(685.384)
- verso imprese controllanti	(68.009)	(491.323)
- verso imprese joint venture	(5.882)	(5.209)
- verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	(1.686)	(1.474)
- altri debiti finanziari	(9)	(17)
- Obbligazioni	-	-
- Debiti vs banche	(101.665)	(187.361)
- Debiti vs altri finanziatori	(98)	-
- Debiti per leasing b/t	-	-
- Ratei passivi finanziari	-	-
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI - B	(177.349)	(685.384)
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(324.658)	(229.238)
- altri debiti finanziari	(675)	(672)
- Obbligazioni	-	-
- debiti vs banche	(323.983)	(227.442)
- debiti vs altri finanziatori	-	(1.124)
- debiti per leasing finanziario l/t	-	-
- ratei e risconti passivi finanziari	-	-
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI - C	(324.658)	(229.238)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA ESCLUSI I CREDITI PER FINANZIAMENTI SOCI (*) = D =(A+B+C)	(447.391)	(861.786)

(*) Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 ed in conformità con la Raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 "Raccomandazione per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi".

ATTIVITA' NON CORRENTI		
Altri crediti	490.866	572.287
Crediti finanziari	490.866	572.287
- verso imprese collegate	1.767	20.412
- verso imprese joint venture	479.711	543.849
- verso terzi di cui:	9.388	8.026
- titoli senior	933	-
- altri crediti	8.455	8.026
Ratei e risconti attivi finanziari	-	-
Crediti vs soci parte non richiamata	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI - E	490.866	572.287
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (DEBITO)/CREDITO - F = (D+E)	43.475	(289.499)

CONTO ECONOMICO

La tabella, di seguito riportata, mostra l'andamento economico del Gruppo nel corso dei primi nove mesi del 2009 e del corrispondente periodo omogeneo del 2008, nonché del terzo trimestre 2009 e 2008.

	01.01.2009- 30.09.2009	01.01.2008- 30.09.2008	01.07.2009- 30.09.2009	01.07.2008- 30.09.2008
Ricavi per vendite e prestazioni	199.199	296.550	83.448	103.761
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(5.076)	6.567	(7.948)	(27.250)
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-	-
Altri proventi	30.085	37.621	9.816	8.113
TOTALE RICAVI OPERATIVI	224.208	340.738	85.316	84.624
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(20.279)	(78.976)	(16.784)	(1.330)
Costi del personale	(66.768)	(102.892)	(20.824)	(27.627)
Ammortamenti e svalutazioni	(9.520)	(6.617)	(1.712)	(2.351)
Altri costi	(146.242)	(149.223)	(46.892)	(54.117)
TOTALE COSTI OPERATIVI	(242.809)	(337.708)	(86.212)	(85.425)
RISULTATO OPERATIVO	(18.601)	3.030	(896)	(801)
Risultato da partecipazioni di cui:	(36.658)	351	(15.042)	(16.523)
- quota di risultato di società collegate e joint venture	(48.939)	(8.160)	(24.146)	(18.980)
- dividendi	1.732	4.530	1.388	2.457
- utili su partecipazioni	10.605	5.584	7.682	-
- perdite su partecipazioni	(56)	(1.603)	34	-
Proventi finanziari	26.395	29.967	8.860	12.389
Oneri finanziari	(24.593)	(39.878)	(4.074)	(15.106)
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	53.457	(6.530)	(13.152)	(20.041)
Imposte	(5.282)	(8.223)	(2.850)	(1.768)
UTILE/(PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	58.739	(14.753)	(16.002)	(21.809)
UTILE/(PERDITA) DI ATTIVITA'/PASSIVITA' CEDUTE	-	4.113	-	(277)
UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	58.739	(10.640)	(16.002)	(22.086)
di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(830)	2.266	(350)	(190)
UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO DEL GRUPPO	57.909	(12.906)	(15.652)	(21.896)

Nota 8. RICAVI PER VENDITE E PRESTAZIONI

I ricavi per vendite e prestazioni ammontano a 199.199 migliaia di euro contro un valore di 296.550 migliaia di euro al 30 settembre 2008 e sono così formati:

	01.01.2009- 30.09.2009	01.01.2008- 30.09.2008
Ricavi su commesse	30.663	5.824
Ricavi per vendite di cui:	23.814	114.342
- vendita di aree da edificare	3.933	49.867
- vendita di aree da edificare a imprese del Gruppo Pirelli & C. Real Estate	61	74
- vendita di immobili residenziali	3.421	15.411
- vendita di immobili terziari	15.991	346
- vendita aree/immobili mediante vendita quote	408	48.626
- vendita di altri beni	-	18
Ricavi per prestazioni di servizi	144.722	176.384
Totale	199.199	296.550

Ricavi su commesse

La voce ammonta a 30.663 migliaia di euro, a fronte di 5.824 migliaia di euro del precedente periodo omogeneo e comprende principalmente i ricavi conseguiti dalla società Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (29.448 migliaia di euro) per i lavori relativi alla realizzazione dell'edificio denominato HQ2 commissionato da Cloe Fondo Uffici e destinato ad accogliere in locazione tra gli altri anche Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

Ricavi per vendite

Vendita aree da edificare

Nel periodo in commento è stata completata da parte di Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. la cessione all'Università degli Studi di Milano Bicocca di un'area edificabile su cui sorgerà l'edificio U10, la cui realizzazione, che sarà gestita dalla stessa Università, prevede una destinazione d'uso mista: aule per la didattica, residenza per studenti e locali di servizio.

L'importo consuntivato al 30 settembre 2008 si riferiva per 23.700 migliaia di euro alle vendite realizzate dalla società Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. di due aree da edificare site nel Comune di Lainate e nel Comune di Pioltello, nonché per 25.917 migliaia di euro alla vendita realizzata da Kappa S.r.l. dell'area ex Ansaldo sita in Milano Bicocca.

Vendita immobili residenziali

Le vendite perfezionate nel corso del periodo in commento sono principalmente relative alla cessione di unità abitative da parte di Geolidro S.p.A. per 1.440 migliaia di euro ed Orione Immobiliare Prima S.p.A. per 1.435 migliaia di euro. Nel corso dei primi nove mesi 2008 le vendite di immobili residenziali erano state effettuate prevalentemente dalla società polacca Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o. (11.676 migliaia di euro).

Vendita immobili terziari

La voce è riconducibile per 15.789 migliaia di euro alla vendita del complesso denominato "Goßler's Park" situato ad Amburgo e destinato prevalentemente ad uso uffici e *retail*.

Vendita aree/immobili mediante vendita quote

La voce, pari al 30 settembre 2009 a 408 migliaia di euro, è relativa al deconsolidamento di Fedora - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso. L'importo consuntivato al 30 settembre 2008 si riferiva al deconsolidamento delle società polacche Coimpex Sp.zo.o. e Relco Sp.zo.o. cedute dalla capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

Ricavi per prestazioni di servizi

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi presentano la seguente composizione:

	01.01.2009- 30.09.2009	01.01.2008- 30.09.2008
Prestazioni di servizi verso terzi	68.242	106.847
Prestazioni verso Pirelli & C. S.p.A.	260	344
Prestazioni verso imprese collegate	5.559	6.633
Prestazioni verso imprese <i>joint venture</i> ed altre imprese del Gruppo Pirelli & C. RE	70.258	62.322
Prestazioni verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C.	403	238
Totale	144.722	176.384

La variazione è anche da attribuire, quale effetto indotto, al calo delle vendite, fenomeno riconducibile alla crisi internazionale in atto che ha penalizzato il settore immobiliare.

Nota 9. VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI

La variazione delle rimanenze nel corso dei primi nove mesi del 2009 è complessivamente negativa per 5.076 migliaia di euro contro una variazione positiva di 6.567 migliaia di euro registrata nel corso del corrispondente periodo omogeneo 2008.

Le variazioni registrate nel periodo in commento sono principalmente attribuibili agli eventi descritti alle voci "ricavi per vendite" ed "acquisto beni" alle quali si rimanda.

Nota 10. COSTI OPERATIVI

I costi operativi sono così rappresentati:

	01.01.2009-30.09.2009	01.01.2008-30.09.2008
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte) di cui:	20.279	78.976
a) Acquisto di beni	35.075	59.613
b) Variazione rimanenze immobili di trading, materie prime e materiali vari	(14.796)	9.363
Costi per il personale	36.768	102.892
Ammortamenti e svalutazioni	3.520	6.617
Altri Costi	146.242	149.223
Totale	242.809	337.708

I costi operativi ammontano a 242.809 migliaia di euro a fronte di 337.708 migliaia di euro al 30 settembre 2008.

Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)

La voce "**Acquisto di beni**" si riferisce a:

- Acquisto di immobili da terzi (69 migliaia di euro a fronte di 1.322 migliaia di euro al 30 settembre 2008)
- Acquisto di immobili/aree da società del Gruppo Pirelli & C. Real Estate (397 migliaia di euro a fronte di 8.800 migliaia di euro)

L'importo consuntivato al 30 settembre 2009 si riferisce all'acquisto di un'area di proprietà della *joint venture* Progetto Gioberti S.r.l. (in liquidazione) perfezionato da Fedora - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso.

- Acquisto di immobili da terzi mediante acquisto quote (34.086 migliaia di euro a fronte di 58.598 migliaia di euro dei primi nove mesi del 2008)

Gli acquisti di immobili mediante acquisti di quote sono relativi all'ingresso nel perimetro di consolidamento delle società Orione Immobiliare Prima S.p.A. e di alcune società di sviluppo immobiliare facenti capo a Mistral Real Estate B.V., come meglio descritto al paragrafo "Area di consolidamento" al quale si rimanda.

- Acquisto di altri beni (523 migliaia di euro a fronte di 893 migliaia di euro)

La posta accoglie prevalentemente acquisti di carburante ed altri materiali di consumo.

Nel periodo in commento la **variazione rimanenze immobili di trading, materie prime e materiali vari** è positiva per 14.796 migliaia di euro a fronte di un valore negativo di 9.363 migliaia di euro consuntivato al 30 settembre 2008.

Nota 11. RISULTATO DA PARTECIPAZIONI

	01.01.2009- 30.09.2009	01.01.2008- 30.09.2008
Quota di risultato di società collegate e <i>joint venture</i>	(48.939)	(8.160)
Dividendi	1.732	4.530
Utili su partecipazioni	10.605	5.584
Perdite su partecipazioni	(56)	(1.603)
Totale	(36.658)	351

La voce risulta negativa di 36.658 a fronte di un valore positivo di 351 migliaia di euro del corrispondente periodo omogeneo.

Di seguito si riporta un'analisi delle principali voci che la compongono.

Quota di risultato di società collegate e joint venture

La voce, negativa per 48.939 migliaia di euro, a fronte di un valore negativo di 8.160 migliaia di euro consuntivato nel corso dei primi nove mesi del 2008, riflette gli effetti economici della valutazione secondo il metodo del patrimonio netto che accoglie, tra l'altro, le variazioni di valore dei portafogli immobiliari detenuti.

Per ulteriori dettagli si rimanda ai commenti alla nota 2 "Partecipazioni in imprese collegate e joint venture".

Dividendi

L'importo consuntivato al 30 settembre 2009 si riferisce ai proventi distribuiti al Gruppo dai fondi Armilla (133 migliaia di euro), Cloe (310 migliaia di euro), Olinda (719 migliaia di euro) e Tecla (570 migliaia di euro).

Al 30 settembre 2008 la voce includeva 519 migliaia di euro relativi a dividendi distribuiti da altre partecipazioni e 4.011 migliaia di euro relativi ai proventi distribuiti al Gruppo dai fondi immobiliari.

Utili su partecipazioni

La voce, pari a 10.605 migliaia di euro, accoglie per 6.080 migliaia di euro la plusvalenza realizzata dalla cessione a Intesa Sanpaolo del 5% di Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A., per 1.829 migliaia di euro la plusvalenza realizzata dalla cessione del 20% di Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. e per 1.185 migliaia di euro la plusvalenza realizzata dalla vendita del 5,1% detenuto dal Gruppo nella società Seeuferhaus Konstanz Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG.

La voce accoglie inoltre l'impatto derivante dalla valutazione al *fair value* delle quote detenute in Cloe Fondo Uffici - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso non quotato riservato evidenziando un valore positivo di 542 migliaia di euro a fronte di un valore negativo di 1.603 migliaia di euro al 30 settembre 2008 (incluso nella voce "perdite su partecipazioni").

Nei primi nove mesi del 2008 la voce accoglieva per 5.584 migliaia di euro la plusvalenza realizzata dalla cessione delle quote di Berenice Fondo Uffici - Fondo Immobiliare di tipo chiuso detenute dalla controllata Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A..

NOTA 12. UTILE/(PERDITA) DI ATTIVITA'/PASSIVITA' CEDUTE

Come indicato nelle premesse del presente resoconto intermedio di gestione le attività del Gruppo INTEGRA FM B.V. (già Pirelli RE Integrated Facility Management B.V.), cedute nel corso del 2008, sono considerate "*discontinued operation*" e quindi concorrono solo al risultato netto. Per una corretta rappresentazione, i dati 2008 di confronto sono stati pertanto rideterminati a perimetro omogeneo.

Il "risultato delle attività cedute" al 30 settembre 2008 è pari a 4.113 migliaia di euro ed è così dettagliato:

	01.01.2008- 30.09.2008
Ricavi per vendite e prestazioni	230.587
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	73
Altri proventi	7.656
TOTALE RICAVI OPERATIVI	238.316
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(6.074)
Costi del personale	(30.989)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.680)
Altri costi	(190.173)
TOTALE COSTI OPERATIVI	(228.916)
RISULTATO OPERATIVO	9.400
Risultato da partecipazioni	1.808
Proventi finanziari	442
Oneri finanziari	(4.380)
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	7.270
Imposte	(4.007)
UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	3.263
Plusvalenza realizzata	850
UTILE/(PERDITA) DI ATTIVITA'/PASSIVITA' CEDUTE	4.113

4. Operazioni con parti correlate

Nei prospetti di seguito riportati vengono riepilogati i rapporti economici e patrimoniali verso parti correlate:

	01.01.2009- 30.09.2009	Incidenza % (*)	01.01.2008- 30.09.2008	Incidenza % (*)
Ricavi operativi	78.621	35,1%	72.651	21,3%
Costi operativi	(19.554)	8,1%	(32.579)	9,6%
Risultato da partecipazioni	(48.939)	133,5%	(8.160)	NA
Proventi finanziari	23.569	89,3%	24.008	80,1%
Oneri finanziari	(7.994)	32,5%	(25.169)	63,1%
Imposte	-	0,0%	(1.411)	17,2%

(*) L'incidenza percentuale viene calcolata con riferimento al totale della voce di bilancio

	30.09.2009				31.12.2008			
	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti
Crediti commerciali	79.343	53,5%	-	79.343	74.095	40,8%	-	74.095
Altri crediti di cui:	503.028	84,0%	482.191	20.837	589.801	89,1%	565.152	24.649
- finanziari	495.280	98,0%	481.478	13.802	581.209	98,6%	564.261	16.948
Crediti tributari	14.333	54,5%	-	14.333	20.751	56,4%	-	20.751
Debiti commerciali	22.566	17,5%	-	22.566	26.314	18,9%	-	26.314
Altri debiti	10.293	10,6%	-	10.293	11.556	9,9%	-	11.556
Debiti tributari	9.765	49,3%	-	9.765	17.307	73,3%	-	17.307
Debiti verso banche ed altri finanziatori	75.577	15,1%	-	75.577	498.006	54,4%	-	498.006
Fondo rischi e oneri futuri	79.034	66,8%	-	79.034	48.670	49,8%	-	48.670

(*) L'incidenza percentuale viene calcolata con riferimento al totale della voce di bilancio

I rapporti che il Gruppo Pirelli & C. Real Estate ha intrattenuto con l'impresa controllante Pirelli & C. S.p.A., le altre imprese del Gruppo Pirelli & C., nonché con le società collegate, le *joint venture* e le altre società del Gruppo Pirelli & C. Real Estate sono dettagliati come segue:

Rapporti verso controllante Pirelli & C. S.p.A.		
Ricavi operativi	995	La voce si riferisce principalmente al recupero di costi per servizi diversi relativi all'ufficio acquisti e gestione auto, nonché per l'organizzazione di eventi e lavori di bonifica.
Costi operativi	(5.589)	La posta accoglie prevalentemente addebiti per servizi generali, nonché le <i>royalties</i> per utilizzo del marchio.
Oneri finanziari	(7.600)	Si riferiscono agli interessi maturati sugli utilizzi della linea di credito <i>revolving</i> stipulata nel 2007 e rinnovata nel corso del 2009.
Crediti commerciali correnti	1.155	Si riferiscono prevalentemente al recupero di costi per servizi diversi di cui alla voce "Ricavi operativi".
Altri crediti correnti	1.117	Sono interamente riconducibili ai crediti per IVA consolidata derivanti dalle liquidazioni periodiche dell'IVA di Gruppo.
- di cui finanziari	-	
Crediti tributari correnti	14.333	Si tratta dei crediti per acconti IRES, crediti per ritenute d'acconto ed attività per imposte anticipate relative alle perdite fiscali a seguito dell'esercizio dell'opzione da parte di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per la tassazione consolidata congiuntamente con la sua consolidante Pirelli & C. S.p.A..
Debiti commerciali correnti	3.167	La voce si riferisce prevalentemente al riaddebito da parte di Pirelli & C. S.p.A. dei costi dei servizi generali e dell' <i>information technology</i> , nonché delle <i>royalties</i> per l'utilizzo del marchio.
Altri debiti correnti	3.520	Sono prevalentemente riconducibili ai debiti per IVA consolidata derivanti dalle liquidazioni periodiche dell'IVA di Gruppo.
Debiti tributari correnti	8.685	La voce si riferisce al trasferimento alla controllante Pirelli & C. S.p.A. dei debiti tributari per imposte accantonate sul reddito dell'esercizio in seguito all'adozione della tassazione consolidata come sopra menzionato.
Debiti verso banche ed altri finanziatori correnti	68.009	Si riferiscono all'utilizzo a breve termine di una linea di credito <i>revolving</i> stipulata nel corso dell'esercizio 2007 tra Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e la controllante Pirelli & C. S.p.A. e rinnovata nel corso del 2009.

Rapporti verso imprese del Gruppo Pirelli & C.		
Ricavi operativi	661	La voce si riferisce principalmente al recupero di costi per servizi diversi relativi all'ufficio acquisti.
Costi operativi	(5.756)	Includono costi per <i>information technology</i> , spese di vigilanza e consulenze tecniche.
Proventi finanziari	(319)	Si riferiscono agli oneri derivanti dalle coperture in cambi attivate dal Gruppo.
Oneri finanziari	(307)	Si riferiscono agli interessi passivi relativi al rapporto di conto corrente in essere tra Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e Pirelli Servizi Finanziari S.p.A..
Crediti commerciali correnti	1.028	La voce si riferisce principalmente alle prestazioni di cui alla voce "Ricavi operativi".
Debiti commerciali correnti	2.473	Si riferiscono principalmente ai debiti per costi di <i>information technology</i> (1.236 migliaia di euro) e per alcune attività di bonifica (504 migliaia di euro).
Debiti verso banche ed altri finanziatori correnti	1.686	La posta si riferisce al saldo passivo del rapporto di conto corrente in essere tra Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e Pirelli Servizi Finanziari S.p.A., finanziaria del Gruppo Pirelli & C..

Rapporti verso collegate/joint venture ed altre imprese		
Ricavi operativi	76.939	La voce fa riferimento ai mandati sottoscritti con le società del Gruppo relativi alle prestazioni di fund e asset management (real estate e non performing loans) ed a servizi tecnici e commerciali.
Costi operativi	(8.127)	La voce fa riferimento a riaddebiti di varia natura, connessi tra l'altro, ad oneri consortili.
Risultato da partecipazioni	(48.939)	La voce è costituita principalmente dai risultati delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto.
Proventi finanziari	23.888	La posta accoglie principalmente gli interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo, nonché sui conti correnti infragruppo in essere con società collegate o joint venture.
Oneri finanziari	(87)	
Crediti commerciali correnti	77.153	La voce include i crediti di cui alla voce "Ricavi operativi".
Altri crediti non correnti	482.191	
- di cui finanziari	481.478	La voce accoglie i finanziamenti erogati a fronte delle iniziative immobiliari gestite dalle singole società del Gruppo. Tali crediti classificati come non correnti in virtù della loro tempistica di incasso, connessa ai piani di dismissione dei patrimoni immobiliari posseduti direttamente o indirettamente dalle società, che si realizzano mediamente in un arco temporale compreso tra i due e i sei anni. Tali crediti sono erogati a condizioni di mercato ad eccezione di alcune società alle quali sono stati concessi finanziamenti infruttiferi.
Altri crediti correnti	19.720	La voce include crediti per dividendi deliberati, ma ancora da incassare per complessive 2.318 migliaia di euro.
- di cui finanziari	13.802	L'importo è in buona parte riconducibile ai rapporti di conto corrente intragruppo verso alle realtà che detengono asset immobiliari in Germania.
Debiti commerciali correnti	16.859	Fanno riferimento a prestazioni diverse.
Altri debiti correnti	6.773	La voce accoglie riaddebiti di varia natura.
Debiti tributari correnti	1.080	L'importo riguarda il debito verso la società Trixia S.r.l. derivante dall'adesione della stessa al regime di trasparenza fiscale ai sensi dell'art. 115 del Tuir, in virtù della quale gli imponibili positivi o negativi della società verranno imputati ai soci.
Debiti verso banche ed altri finanziatori correnti	5.882	La voce include i saldi passivi dei conti correnti intercompany.
Fondo rischi e oneri futuri	79.034	La voce include accoglie l'accantonamento per il ripianamento delle perdite delle società collegate e joint venture eccedenti il valore di carico delle stesse.

Si segnalano, inoltre, ai fini di una completa informativa, i rapporti in essere al 30 settembre 2009 tra il Gruppo Pirelli & C. Real Estate ed il Gruppo Camfin, nonché con la società F.C. Internazionale Milano S.p.A..

Nelle tabelle seguenti viene fornito un dettaglio dei suddetti rapporti:

Verso Gruppo Camfin		
Ricavi operativi	23	Sono relativi principalmente ad un contratto per prestazioni di property management verso Italcogim Energie S.p.A..
Crediti commerciali correnti	2	
Verso F.C. Internazionale Milano S.p.A.		
Valore della produzione	3	
Costi operativi	(20)	
Crediti commerciali correnti	5	

Si segnala, inoltre, che al 30 settembre 2009 risultano in essere debiti verso la società Realty Partners S.r.l., parte indirettamente correlata a Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per il tramite dell'Amministratore Delegato – *Chief Executive Officer* Giulio Malfatto, per un ammontare pari a 67 migliaia di euro a fronte di costi sostenuti per attività di advisory per un importo di competenza del periodo di 62 migliaia di euro.

Ai fini di una completa informativa si segnala, infine, che in data 2 aprile 2009 i soci di Orione Immobiliare Prima S.p.A. - società già partecipata da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per il 40,1% e dalla parte correlata Gruppo Partecipazioni Industriali S.p.A. per il 29,3% - hanno sottoscritto un accordo per l'assegnazione ai soci stessi, diversi da Pirelli & C. Real Estate S.p.A., del patrimonio immobiliare detenuto dalla società in proporzione alle rispettive partecipazioni. Sempre in base a tale accordo i soci hanno provveduto altresì alla cessione (sulla base di valutazioni formulate da esperti indipendenti) delle rispettive quote in Orione Immobiliare Prima S.p.A. a Pirelli & C. Real Estate S.p.A. che, pertanto, a valle della suddetta operazione, detiene il 100% del capitale di tale società.

Inoltre in data 26 giugno 2009 Pirelli RE Netherlands B.V. ha acquistato (sulla base di valutazioni formulate da esperti indipendenti) dalla parte correlata Roev Italia S.p.A. il 10,5% del capitale sociale della società S.I.G. RE B.V.; a seguito di tale operazione la società risulta detenuta al 47,20%.

Alla data del 30 settembre 2009 non risultano iscritte nel bilancio consolidato poste patrimoniali od economiche in relazione alle suddette transazioni.

Milano, 4 novembre 2009

Il Consiglio di Amministrazione

**Dichiarazione ai sensi dell'articolo 154-bis, comma 2,
del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n.58**

Il sottoscritto Dott. Gerardo Benuzzi, Direttore Generale *Finance & Advisory*, nominato dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 14 aprile 2008 Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Pirelli & C. Real Estate S.p.A., con sede legale in Milano, Via Gaetano Negri 10, capitale sociale € 420.585.888,50, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano: 02473170153

dichiara

ai sensi del comma 2 articolo 154-bis del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 che l'informativa contabile contenuta nel Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2009 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Milano, 4 novembre 2009

Dott. Gerardo Benuzzi



*Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari*



Pirelli & C. Real Estate S.p.A

Sede Via G. Negri, 10 - 20123 Milano

Capitale Sociale Euro 420.585.888,50 interamente versato

Codice Fiscale, Partita I.V.A. e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 02473170153

R.E.A. di Milano 589396

Gruppo Pirelli & C. - Direzione e coordinamento di Pirelli & C. S.p.A.