



COMUNICATO STAMPA

**PIRELLI: PRESENTATO IL PIANO INDUSTRIALE 2009-2011;  
ESAMINATI I DATI PRELIMINARI 2008**

DATI PRELIMINARI CONSOLIDATI 2008

- **RICAVI CONSOLIDATI IN LINEA CON IL 2007,  
RISULTATO OPERATIVO POSITIVO, MA IN CALO RISPETTO AL 2007 PER  
L'AUMENTO DEL COSTO DELLE MATERIE PRIME, IL CALO DELLA DOMANDA E LE  
RISTRUTTURAZIONI;  
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA IN LINEA CON III TRIMESTRE 2008;  
PER PIRELLI RE RISULTATO ECONOMICO 2008 NEGATIVO, PRINCIPALMENTE PER  
SVALUTAZIONI E RISTRUTTURAZIONI**

PIANO INDUSTRIALE 2009-2011

- **IL GRUPPO RISTRUTTURAZIONE E RIORGANIZZAZIONE I BUSINESS;  
AL VIA TRASFORMAZIONE NEL TRIENNIO:  
FOCUS SU ATTIVITA' CORE (TYRE E FILTRI ANTIPARTICOLATO);**
- **SPINTA SU SVILUPPO TECNOLOGICO E INNOVAZIONE;  
IL GRUPPO PUNTA A ESSERE "GREEN PERFORMER"**
- **ACCELERAZIONE NELLA RIORGANIZZAZIONE DI PIRELLI RE:  
PROPOSTO AUMENTO DI CAPITALE PER UN MASSIMO DI 400 MILIONI,  
PIRELLI & C. SOTTOSCRIVERA' PRO-QUOTA, DISPONIBILE A COPRIRE EVENTUALE  
INOPPORTUNITA';  
CONCENTRAZIONE DELLA GESTIONE E DEI SERVIZI IMMOBILIARI IN ITALIA  
NELLA SGR DI GRUPPO;  
NEL TRIENNIO PER PIRELLI RE POSSIBILI PARTNERSHIP STRATEGICHE PER LA  
GESTIONE DEI PATRIMONI IMMOBILIARI IN ITALIA E IN GERMANIA**

Milano, 11 febbraio 2009 – Il consiglio di amministrazione di Pirelli & C. SpA e il consiglio di amministrazione di Pirelli & C. Real Estate SpA hanno:

- esaminato i risultati preliminari non auditati dell'esercizio 2008;
- approvato il piano industriale 2009-2011

Il consiglio di amministrazione di Pirelli RE ha inoltre esaminato una proposta di aumento di capitale per rafforzare la struttura patrimoniale e sostenere il nuovo modello di business e ha preso atto del pieno consenso all'operazione manifestato dal consiglio di amministrazione di Pirelli & C..

### **Dati preliminari consolidati 2008 gruppo Pirelli**

L'esercizio 2008 del gruppo Pirelli è stato fortemente condizionato dalla crisi finanziaria internazionale, che ha determinato un forte rallentamento dell'economia mondiale, con pesanti impatti anche sul settore automotive e su quello immobiliare.

Per far fronte a tale congiuntura, nel corso dell'anno il gruppo ha avviato una profonda **azione di ristrutturazione**. In particolare nel quarto trimestre, in considerazione di prospettive che anche per il 2009 impongono misure capaci di garantire condizioni di massima efficienza e competitività, il gruppo ha ritenuto opportuno accelerarne l'attuazione, con conseguenti ulteriori effetti sui risultati economici.

Tenuto conto degli impatti di tale ristrutturazione, il gruppo ha chiuso l'esercizio con una lieve flessione dei ricavi, un risultato operativo positivo, seppure in calo rispetto al 2007, e una posizione finanziaria netta sostanzialmente in linea con il dato dei primi nove mesi.

I **ricavi consolidati** sono pari a 4.648 milioni di euro, in linea (-0,5%) in termini omogenei e al netto dell'effetto cambi (-3% incluso tale effetto), rispetto ai 4.780 milioni di euro del 2007 depurati delle vendite relative al deconsolidamento degli asset immobiliari di DGAG. Tenendo conto dell'effetto DGAG, le vendite al 31 dicembre 2007 erano pari a 6.075,6 milioni di euro.

Il **marginale operativo lordo (EBITDA)** prima degli oneri di ristrutturazione è pari a 397 milioni di euro rispetto ai 573,6 milioni di euro del 2007. Il **risultato operativo (EBIT) prima degli oneri di ristrutturazione** è pari a 188 milioni di euro rispetto ai 363,9 milioni di euro del 2007. Considerando anche gli **oneri di ristrutturazione dell'intero esercizio, pari a 144 milioni di euro**, il risultato operativo ammonta a 44 milioni di euro. Gli oneri di ristrutturazione sono legati alla razionalizzazione delle strutture di staff e della base produttiva in Europa per Pirelli Tyre e alla razionalizzazione delle strutture per Pirelli RE.

La **posizione finanziaria netta consolidata** al 31 dicembre 2008 è **passiva per 1.028 milioni di euro** (in lieve riduzione rispetto ai 1.055,7 milioni di euro al 30 settembre 2008). La **posizione finanziaria netta a livello corporate** è invece **attiva per 536 milioni di euro**. Tra gli elementi che hanno inciso nel corso dell'anno, si segnalano il riacquisto del 38,9% di Pirelli Tyre (835,5 milioni di euro) e il riacquisto delle quote di minoranza turche nell'ambito della strategia di rafforzamento del business pneumatici (43,3 milioni di euro), oltre il pagamento di dividendi (168 milioni di euro). Al 31 dicembre 2007 la posizione finanziaria netta consolidata era attiva per 302,1 milioni di euro.

*Si ricorda che le attività nella fotonica e quelle di Integrated Facility Management di Pirelli RE, cedute nel corso dell'anno, sono considerate "discontinued operations" e quindi concorrono solo al risultato netto. Per omogeneità di rappresentazione, il confronto con i dati del 2007 è a perimetro omogeneo.*

## Pirelli Tyre

Nel settore pneumatici, Pirelli Tyre ha chiuso il 2008 registrando ricavi in leggera crescita pur a fronte di uno scenario congiunturale fortemente negativo. I margini hanno risentito dell'**aumento del prezzo delle materie prime, che nel 2008 ha portato a maggiori costi per circa 200 milioni di euro**, nonché della **crisi del mercato dell'auto** che ha colpito il canale primo equipaggiamento.

Per contrastare tale scenario, sono state avviate **azioni di ristrutturazione**, accelerate nel corso del quarto trimestre a fronte di un ulteriore deterioramento del mercato, finalizzate a rafforzare la competitività dell'assetto industriale in Europa e a ridurre i costi delle strutture centrali.

I **ricavi** 2008 sono pari a 4.100 milioni di euro, in **crescita dell'1,3%** in termini omogenei, al netto dell'effetto cambi (-1,5% incluso tale effetto). Il **marginale operativo lordo (EBITDA) prima degli oneri di ristrutturazione** è pari a 443 milioni di euro, in calo del 19% rispetto ai 548,6 milioni di euro del 2007. Il **risultato operativo (EBIT) prima degli oneri di ristrutturazione** è pari a 250 milioni di euro, in riduzione del 30% rispetto ai 358,1 milioni di euro del 2007. Considerando anche gli **oneri di ristrutturazione dell'intero esercizio, pari a 100 milioni di euro**, il risultato operativo ammonta a 150 milioni di euro. La **posizione finanziaria netta è passiva per 1.266 milioni di euro** (559,6 milioni di euro a fine 2007) dopo il riacquisto delle quote di minoranza delle società turche e la fusione di Speed in Pirelli Tyre.

Il **quarto trimestre**, in particolare, ha visto **ricavi pari a 870 milioni di euro, in calo del 5%** in termini omogenei, e un **EBIT prima degli oneri di ristrutturazione – che nel solo quarto trimestre sono ammontati a 68 milioni di euro - pari a 18 milioni a fronte dei 71,9 milioni di un anno prima.**

## Pirelli RE

Nell'immobiliare, il mercato sconta il secondo anno consecutivo di crisi internazionale. La riduzione dei prezzi, il rallentamento delle transazioni e le difficoltà di accesso al credito hanno penalizzato tutte le società del settore. Per contrastare il mutato scenario, **Pirelli RE** ha annunciato alla fine dello scorso anno un **processo di riduzione costi e riorganizzazione** focalizzato sulle due macro-aree territoriali di Italia e Germania/Polonia e finalizzato al rilancio delle attività e alla valorizzazione della qualità degli asset in portafoglio.

I **ricavi aggregati pro-quota** di Pirelli RE nel 2008 ammontano a circa 776 milioni di euro, in riduzione del 18% rispetto al 2007 (erano 949 milioni al netto della componente relativa al deconsolidamento di DGAG). I **ricavi consolidati** sono pari a circa 365 milioni di euro (nel 2007 erano 334,1 milioni al netto di DGAG). Il **risultato operativo (EBIT) comprensivo del risultato da partecipazioni, ante ristrutturazioni e rivalutazioni/svalutazioni**, è negativo per circa 60 milioni di euro a fronte di un dato positivo per 83,6 milioni di euro del 2007 (al netto di DGAG).

Il **risultato operativo (EBIT) comprensivo del risultato da partecipazioni, delle ristrutturazioni e di rivalutazioni/svalutazioni**, è negativo per circa 240 milioni di euro (a fronte di un dato positivo per 151,1 milioni di euro del 2007 al netto di DGAG) di cui circa 136 milioni sono rappresentati da svalutazioni e circa 44 milioni da ristrutturazioni: nel 2007 vi erano state rivalutazioni per 67,5 milioni.

La **posizione finanziaria netta** a fine 2008 è passiva per circa 289 milioni di euro, in linea con i 289,7 milioni di euro a fine 2007 (al 30 settembre 2008 era passiva per circa 324 milioni). La **posizione finanziaria netta, al lordo del finanziamento soci**, è passiva per circa 862 milioni al 31 dicembre 2008, in miglioramento di circa 73 milioni rispetto al 30 settembre 2008 e in peggioramento di circa 46 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2007. Il **debito verso la controllante Pirelli & C. si è ridotto a circa 490 milioni di euro**, rispetto ai circa 700 milioni di euro al 30 settembre 2008 e circa 526 milioni di euro al 31 dicembre 2007.

*Si ricorda che le attività di Integrated Facility Management di Pirelli RE, cedute nel corso dell'anno, sono considerate "discontinued operations" e quindi concorrono solo al risultato netto. Per omogeneità di rappresentazione, il confronto con i dati del 2007 è a perimetro omogeneo.*

## Piano Industriale 2009-2011

### Il gruppo Pirelli

In uno scenario macroeconomico che continua a presentare criticità ed elementi di incertezza, il gruppo Pirelli ha già avviato e continuerà a sviluppare le misure necessarie ad aumentare la propria competitività e a migliorare la propria efficienza nei diversi settori in cui è presente. Proseguirà e intensificherà le azioni di **ristrutturazione, di riorganizzazione e razionalizzazione dei business**, puntando sullo **sviluppo di soluzioni** capaci di anticipare la domanda del mercato, **in particolare in tutti i business legati all'individuazione e allo sviluppo di tecnologie e prodotti "verdi"**, compatibili con i nuovi standard ambientali.

Attraverso la **riduzione dei costi, l'ottimizzazione della presenza geografica, la riorganizzazione e la razionalizzazione delle attività esistenti e la continua attenzione nella ricerca e nell'innovazione tecnologica** verrà rafforzata **la solidità e la flessibilità del gruppo** che sarà pertanto in grado non solo di affrontare le difficoltà congiunturali del periodo, ma di **cogliere nuove opportunità di crescita e sviluppo**.

L'obiettivo nel triennio è quello di una **trasformazione** che porti il gruppo a una **ulteriore focalizzazione sul core business (Pirelli Tyre e i filtri antiparticolato di Pirelli Eco Technology)**, a essere **"green performer"** nei settori di attività e a disporre di una **flessibilità finanziaria** che consenta di **sostenerne la crescita**.

Grazie alle competenze già acquisite, Pirelli continuerà a **sviluppare prodotti e soluzioni all'avanguardia nel settore della "green economy"** che offre importanti **opportunità di sviluppo** in diversi settori: mobilità sostenibile, edilizia ecocompatibile, energie rinnovabili. Alla fine del triennio **l'incidenza della componente "green" sui ricavi è prevista in aumento a circa il 40% del totale rispetto al 20% circa attuale**.

Le azioni di riorganizzazione e ristrutturazione già avviate da **Pirelli Tyre** aumenteranno la competitività del suo assetto industriale. Le misure previste nel triennio consentiranno alla società di migliorare la redditività e continuare a generare cassa, sfruttando il vantaggio competitivo dato da una presenza produttiva nei mercati emergenti che presentano maggiori tassi di crescita e minori costi industriali.

**Pirelli Eco Technology** farà leva sulle tecnologie di cui dispone per conquistare una posizione di rilievo sul mercato dei filtri antiparticolato sia per il parco circolante di veicoli commerciali sia per le vetture di nuova immatricolazione e, anche grazie alle sinergie con Pirelli Tyre, si svilupperà pertanto su un mercato in rapida crescita.

Nel settore **immobiliare** è previsto il proseguimento del piano di riorganizzazione già avviato alla fine del 2008, con l'adozione di una struttura più snella e concentrata sulle aree geografiche di Italia e Germania/Polonia, capace di far emergere il valore degli asset in portafoglio. La riorganizzazione di **Pirelli RE** prevede inoltre di concentrare tutti i servizi immobiliari e la gestione del portafoglio italiano nella SGR di gruppo. Le misure e la strategia adottate, unitamente al know-how maturato nel settore, potranno consentire **partnership strategiche per la gestione dei patrimoni immobiliari italiani**. L'aumento di capitale proposto consentirà di **rafforzare la struttura patrimoniale e sostenere il nuovo modello di business, proteggendo il valore degli asset, attualmente inesperto**, in attesa della ripresa di un mercato oggi pesantemente colpito dalla crisi.

I **Pirelli Labs** continueranno a svolgere **ricerca avanzata** a supporto di tutte le realtà industriali del gruppo con un **ruolo determinante nell'avvio di start up** nelle aree di business di interesse che,

**anche grazie alla forza e al valore del brand Pirelli**, potranno essere valorizzate sia con progetti di sviluppo autonomo sia aggregandole con altre realtà del mercato.

Nello sviluppo di business innovativi, supportati dalla ricerca dei Pirelli Labs, si inserisce in particolare l'attività di **Pirelli Ambiente nel settore fotovoltaico** a fronte delle opportunità offerte dalla crescita del mercato delle energie rinnovabili.

Il gruppo continuerà inoltre a sviluppare sistemi di accesso alla banda larga per dotare **Pirelli Broadband Solutions** di un portafoglio di prodotti e servizi sempre più innovativo e completo, valutando anche eventuali **opportunità di aggregazioni con terzi** capaci di incrementare ulteriormente il valore di tali attività.

Il gruppo ha una **struttura finanziaria solida**, con una posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2008 passiva per 1.028 milioni di euro e **linee di credito, disponibili e non utilizzate, pari a circa 800 milioni di euro e scadenze che permettono di non avere necessità di rifinanziamento per i prossimi 2 anni.**

Nel corso dell'anno il gruppo ha rafforzato il core business con il riacquisto del 38,9% di Pirelli Tyre detenuto da Speed per 835,5 milioni di euro e l'acquisto dei pacchetti di minoranza di Pirelli Tyre in Turchia per 43,3 milioni di euro.

La "corporate" presenta una posizione finanziaria netta attiva per 536 milioni di euro, saldo tra un debito di 511 milioni, liquidità disponibile per circa 110 milioni di euro e crediti nei confronti delle Business unit per circa 930 milioni di euro, in particolare circa 490 milioni di euro verso Pirelli RE e circa 430 milioni di euro verso Pirelli Tyre (in massima parte attribuibili all'acquisto di Speed). Grazie a tale solidità, il gruppo potrà da un lato contribuire al rafforzamento patrimoniale di Pirelli RE, dall'altro disporre di flessibilità tenuto conto della capacità di generare cassa di Pirelli Tyre.

Nel periodo di piano si stima un progressivo miglioramento della posizione finanziaria netta: dopo un 2009 in cui è atteso un livello in linea con l'esercizio precedente, si prevede infatti a fine periodo un **indebitamento netto, prima di eventuali dividendi, inferiore a 800 milioni di euro**, grazie a una **generazione di cassa netta che si stima pari a 250 milioni di euro.**

Il presidente di Pirelli, Marco Tronchetti Provera, ha dichiarato:

*"Il prossimo triennio sarà per Pirelli un triennio di trasformazione, al quale il gruppo giunge preparato grazie all'accelerazione delle ristrutturazioni già avviate nel 2008. Oggi possiamo contare su una notevole solidità patrimoniale e sull'efficienza di Pirelli Tyre, che aumenterà la propria redditività e continuerà a generare cassa. Il rafforzamento di Pirelli RE contribuirà a far emergere il valore dei suoi asset, oggi inespresso. Il percorso di crescita sarà assicurato da ulteriori razionalizzazioni e focalizzazione sul core business, con un aumento della componente "verde" delle attività".*

## Target di gruppo

### 2009

Ricavi: circa 4,3 miliardi di euro (di cui "green" il 25%)  
Ebit margin: 4,5÷5%  
Pfn: circa 1 miliardo di euro

### 2011

Ricavi: 4,7- 4,8 miliardi (di cui "green" il 40%)  
Ebit margin: circa 8%  
Pfn: inferiore a 800 milioni di euro (prima di eventuali dividendi)

## Pirelli Tyre

In un contesto macroeconomico che vede le attività nei pneumatici penalizzate dagli effetti della crisi internazionale, le azioni di riorganizzazione e ristrutturazione già avviate consentiranno a Pirelli Tyre di aumentare la competitività dell'assetto industriale. Le misure previste nel triennio permetteranno alla società di migliorare la redditività e continuare a generare cassa, sfruttando il vantaggio competitivo dato da una presenza produttiva nei mercati emergenti che presentano maggiori tassi di crescita e minori costi industriali.

La società ha risposto in modo tempestivo alla congiuntura sfavorevole, avviando e accelerando un piano di ristrutturazione che nel 2008 si è tradotto in oneri per 100 milioni di euro e i cui benefici consentiranno già quest'anno di far fronte a condizioni di mercato che permangono difficili.

La strategia prevista per il raggiungimento degli obiettivi si articola in:

### Azioni sui costi

- proseguimento del piano già avviato nel 2008, con un obiettivo di raggiungere **risparmi nel triennio per oltre 300 milioni di euro**. Questo attraverso:
  - la **razionalizzazione delle strutture produttive e degli staff** in Europa;
  - la **rinegoziazione dei contratti di acquisto delle materie prime** per sfruttare la fase discendente dei prezzi dopo un 2008 che ha visto una crescita di tali costi pari a circa 200 milioni di euro;
  - **risparmi da minori costi energetici** e di logistica.
- **crescita della capacità produttiva in mercati emergenti**, dove sono allocati la maggiore domanda e minori costi industriali (logistica, energia, costo del lavoro). Ne sono esempi gli stabilimenti che il gruppo conta in Cina, dove si è conclusa la fase di start-up, in America Latina, in Egitto, in Turchia, in Romania e la presenza in Russia.
  - **Industrial:** nei Paesi a basso costo, dove alla struttura competitiva sui costi si associa l'impiego di tecnologie all'avanguardia, Pirelli Tyre ha oggi l'87% della propria produzione totale, con un vantaggio competitivo unico rispetto alla media del 50% dei 4 maggiori concorrenti.
  - **Consumer:** razionalizzazione della distribuzione geografica, focalizzando la presenza delle produzioni con alto livello di valore aggiunto nei Paesi ad alto costo. E' quanto già avviene in Germania (UHP, Winter, Runflat) e in Gran Bretagna (SUV) ed è quanto avverrà con il polo tecnologico di Settimo Torinese in Italia, per il quale resta confermato un investimento di 155 milioni di euro.

## Azioni sui ricavi

- Capacità di **risposta alla domanda sui mercati a più alto tasso di crescita**, sfruttando la **leva competitiva della presenza in loco** e la **forza del brand**;
- **Sviluppo e lancio di nuovi prodotti: premium, performance green e Cyber Tyre**
  - **Industrial**: il lancio di nuovi prodotti è finalizzato ad accrescere la quota di mercato (con particolare attenzione a Russia, Cina ed Estremo Oriente) e a confermare la posizione di leadership in America Latina e nell'area Mediterranea. Si punta inoltre a cogliere le opportunità offerte dal segmento Agro.
  - **Consumer**: obiettivo è creare valore confermando la strategia selettiva di partnership nel primo equipaggiamento, che punta alla qualità e alla redditività più che ai volumi, e rafforzando, nel canale del ricambio, il **primato nel segmento alto di gamma**. Si punta inoltre a cogliere le opportunità offerte dall'evoluzione del mercato **con prodotti green sviluppati ad hoc nei diversi segmenti sotto l'ombrello del brand Cinturato e con soluzioni innovative per l'industria automobilistica, come il Cyber Tyre**. Nel settore moto, sostanzialmente aciclico e che contribuisce in maniera significativa alla redditività del settore consumer, è atteso un ulteriore consolidamento della posizione di leadership.

## R&D e tecnologia

Le azioni sopraesposte saranno supportate dalla R&D e da una continua evoluzione tecnologica dei prodotti e dei processi produttivi. In particolare, sono previsti:

- **evoluzione del MIRS**, il sistema robotizzato Pirelli per la produzione di pneumatici;
- **nuovi materiali ecologici**, primo tra i quali la silice dalla **pula di riso**, con benefici sia sul piano ambientale sia sul piano dei costi. Lo sviluppo di prodotti "green performance" è previsto per i diversi segmenti, con un rafforzamento – in particolare – della leadership già detenuta sul segmento Premium;
- **partnership** tecnologiche con altri protagonisti del settore. Ne è esempio il recente accordo siglato con Brembo e Magneti Marelli per il Cyber Tyre, il pneumatico dal chip integrato che darà un contributo significativo in termini di sicurezza e riduzione dei consumi. Pirelli si avvale da tempo del contributo di alcune delle realtà più prestigiose nell'ambito della ricerca: tra queste Ispra, Politecnico di Milano, Politecnico di Torino, Università di Berkeley, Università di Craiova, Shandong University;
- sviluppo del **Polo tecnologico e produttivo di Settimo Torinese**, finalizzato alla creazione dello stabilimento per la produzione di pneumatici verdi tecnologicamente più avanzato ed efficiente del gruppo, nell'ambito di un processo che garantisce i maggiori standard di efficienza e produttività della fabbrica.

## Target

### 2009

Ricavi: - 6 ÷ -7% sul 2008

Ebit margin: 6,5 ÷ 7%

Pfn: 1,2 miliardi di euro (prima di eventuali dividendi)

### 2011

Ricavi: +9 ÷ +10% sul 2009

Ebit margin: 8 ÷ 8,5%

Pfn: circa un miliardo di euro (prima di eventuali dividendi)

## Pirelli Eco Technology

**Pirelli Eco Technology** punta a una posizione di leadership nel campo delle tecnologie per il controllo delle emissioni degli autoveicoli diesel con l'utilizzo di **filtri antiparticolato**. **Tale obiettivo sarà perseguito** anche grazie alle sinergie con Pirelli Tyre, legate in particolare all'utilizzo della sua rete commerciale. La diffusione dei filtri **è in costante crescita** in seguito all'emanazione di normative internazionali sempre più stringenti, agli incentivi previsti per il loro utilizzo in alcuni Paesi e ai costi contenuti per la loro applicazione.

La società, in particolare, detiene tra le tecnologie proprietarie **Feelpure, un sistema filtrante basato sul carburo di silicio, capace di abbattere di oltre il 95% il particolato emesso dai motori diesel**.

La tecnologia **'retrofit'** utilizzata da Pirelli Eco Technology è destinata ai veicoli commerciali e autobus già circolanti:

- **consente l'accesso nelle zone urbane che impongono limiti ai veicoli più inquinanti**, nel rispetto della più recente legislazione europea;
- **è l'unica ad avere ottenuto l'omologazione in Italia;**
- **è certificata per l'accesso nelle aree a traffico limitato in Svizzera, Danimarca, Svezia, Norvegia, Paesi Bassi, Regno Unito**. Nel primo semestre 2009 è prevista l'omologazione in mercati chiave come **Germania e Cina**.

In una fase di mercato favorevole per la diffusione dei filtri antiparticolato, Pirelli Eco Technology intende capitalizzare il vantaggio competitivo di cui gode attraverso:

- **incremento della capacità produttiva**. In tale direzione si inseriscono l'avvio della nuova fabbrica totalmente automatizzata in Romania (con una capacità produttiva annua di circa 50mila unità) e l'impianto produttivo di Arese (circa 30mila unità);
- **maggiore presenza commerciale sui mercati**, con un focus che nel 2009 si concentrerà su Italia e Germania per estendersi nel 2009-2011 in Europa e in Cina e, successivamente, in altre aree nel mondo;
- **rafforzamento sia nel segmento retrofit sia, nel medio termine, nel primo equipaggiamento;**
- **ricerca e innovazione** anche grazie alle collaborazioni avviate con alcune delle maggiori Università internazionali, oltre che con i Pirelli Labs, per lo sviluppo di nuove applicazioni e il continuo miglioramento dei processi produttivi. Ne è già oggi un esempio la nuova fabbrica totalmente automatizzata per i filtri sviluppata all'interno del polo industriale Pirelli in Romania.

**Obiettivo è diventare, nell'arco dei prossimi 3-5 anni, leader nel mercato 'retrofit' in Europa.**

### Target

#### **2009**

Ricavi: oltre 100 milioni di euro (circa 60 milioni di euro nel 2008)

Ebit margin: oltre il 10%

#### **2011**

Ricavi: oltre 200 milioni di euro

Ebit margin: oltre il 20%

## Pirelli RE

L'obiettivo di Pirelli RE è **rendere più efficiente la gestione degli asset in portafoglio, ridurre i costi e adeguare l'organizzazione** interna per far fronte al mutato scenario del settore immobiliare, accelerando il turnaround aziendale già avviato. Penalizzata da una fase di mercato che oggi rende inespresso il reale valore dei suoi asset, la società affronterà il triennio rafforzata dal punto di vista patrimoniale grazie al proposto aumento di capitale.

Pirelli RE proseguirà le azioni di **ristrutturazione e razionalizzazione** avviate con la nuova struttura organizzativa basata su 2 aree territoriali, Italia e Germania/Polonia, meno esposte alla volatilità del mercato immobiliare. L'obiettivo della ristrutturazione, i cui benefici si manifesteranno già a partire dal 2009, è razionalizzare i livelli organizzativi intermedi e ridurre i costi operativi grazie al ridimensionamento del personale e una netta semplificazione delle strutture societarie.

Le Business unit, organizzate per specializzazione di prodotto (Residenziale e Commercial), consentono di combinare conoscenza del mercato locale e know-how di prodotto specialistico. In Italia, in particolare, è previsto che **tutti i servizi immobiliari e la gestione del portafoglio vengano concentrati nella SGR di gruppo, che diverrà così il principale gestore immobiliare in Italia, aperta a eventuali partnership strategiche.**

Le azioni intraprese mirano ad una più chiara **evidenziazione dell'elevata qualità degli asset in portafoglio.**

Nell'ambito della razionalizzazione delle attività rientra anche la **cessione di asset non strategici quali le attività nei 'Non Performing Loans' (NPL).**

Il nuovo modello di business punta inoltre a:

- una progressiva **riduzione dell'indebitamento;**
- il raggiungimento di un equilibrio economico-finanziario nella gestione immobiliare attraverso un più adeguato **bilanciamento tra ricavi ricorrenti e costi strutturali;**
- un progressivo **riorientamento da un approccio caratterizzato dalla rapida rotazione del portafoglio a uno più focalizzato sulla qualità e il rendimento;**
- una **gestione selettiva dei progetti di sviluppo immobiliare,** in funzione dell'andamento della domanda.

La strategia prevista per il raggiungimento degli obiettivi si articola in:

### Azioni sui costi

- **razionalizzazione del numero degli addetti nel real estate,** con l'obiettivo di un organico a fine 2009 di circa 800 persone, al netto della esternalizzazione di attività già prevista;
- **riduzione dei veicoli societari e abbattimento di altri costi fissi.**

Tali azioni consentiranno di conseguire **risparmi per 50 milioni di euro già nel 2009.**

### Azioni sui ricavi

- **Area: ITALIA**
  - **Presidiare in modo efficiente tutte le fasi della catena del valore,** rispondendo alla domanda di servizi sia nella Residenza sia nel Commercial (negozi, uffici, logistica).

- **Focalizzare il business sulle seguenti attività:**
  - **cessione di immobili non strategici** e dell'attuale **portafoglio Residenza**;
  - sviluppo selettivo delle **iniziative immobiliari** nella Residenza, realizzando prodotti con caratteristiche distintive come quella dell'ecocompatibilità, a prezzi sostenibili;
  - **incremento della redditività nel Commercial** portando i tassi di occupazione degli immobili destinati a locazione oltre il 95% al 2011, e migliorando gli indicatori di redditività degli immobili (quali il rapporto Yield/Cost sull'investimento ed il Net Operating Income – N.O.I., saldo tra incassi lordi provenienti da immobili e costi di gestione degli stessi);
  - **partnership con settore pubblico e settore privato** per gestire i grandi portafogli immobiliari, come già sperimentato a Milano e Torino.
  
- **Area: GERMANIA/POLONIA**
  - **Focalizzare il business sulle seguenti attività:**
    - nella **Residenza**: miglioramento della gestione immobiliare, con l'obiettivo di incrementare la redditività degli asset, e amministrativa dei portafogli (**asset e property management**); concentrazione dei servizi di Agency sulla vendita di singole unità;
    - nel **Commercial**: miglioramento della gestione immobiliare, con l'obiettivo di incrementare la redditività degli asset, e focus sulla riconversione di immobili (**asset e development management**); riallocazione di parte degli immobili del portafoglio Karstadt (Gruppo Arcandor); ulteriore sviluppo delle attività nella gestione di Shopping Centers.

## Struttura finanziaria

A conclusione dell'esercizio 2008, la posizione finanziaria netta di Pirelli RE è passiva per circa 289 milioni, in linea con l'esercizio precedente. **La posizione finanziaria netta al lordo dei finanziamenti soci è, a fine 2008, negativa per circa 862 milioni. Un dato che – grazie alle azioni previste dal piano e in particolare alla vendita di asset e attività non strategici – è previsto in riduzione nel corso del triennio: circa 350 milioni di euro a fine 2009 e circa 200 milioni di euro a fine 2011 (dati a seguito del proposto aumento di capitale).**

La società, il cui **debito verso la controllante Pirelli & C. si è ridotto** a circa 490 milioni di euro dai circa 714 milioni di euro al 30 settembre 2008, può contare su **linee bancarie per circa 400 milioni.**

**La quota di competenza di Pirelli RE nell'indebitamento complessivo dei fondi e dei veicoli immobiliari partecipati ammonta a circa 3 miliardi di euro** (3,6 miliardi di euro inclusi 0,4 miliardi di euro di finanziamenti soci riferiti alle attività immobiliari e 0,2 miliardi di euro di finanziamenti soci riferiti agli NPL), suddivisi tra 2,6 miliardi impegnati nel real estate e 0,4 miliardi nelle attività NPL. **Tale debito, che ha una vita media residua di circa 3,6 anni, è garantito dagli immobili e dai crediti NPL sottostanti i finanziamenti.**

Il NAV degli asset immobiliari di competenza di Pirelli RE, dopo le svalutazioni, ammonta a circa 800 milioni di euro, saldo tra il valore di mercato pro-quota degli asset gestiti da Pirelli RE (circa 3,8 miliardi) e l'indebitamento pro-quota dei fondi e veicoli di investimento verso le banche e di Pirelli RE verso Pirelli & C..

**I bisogni di rifinanziamento dei veicoli** - in cui il pro-quota di Pirelli RE è mediamente del 24% - ammontano a circa **154 milioni di euro per il 2009 e a circa 176 milioni di euro per il 2010**. Le necessità di **rifinanziamento per il 2011 sono pari a circa 778 milioni di euro**, di cui circa **425 legati ad Highstreet**, la società di investimento che ha in portafoglio gli immobili locati ai grandi magazzini tedeschi Karstadt (Gruppo Arcandor) e in cui Pirelli RE detiene il 12% a fianco di soci come Deutsche Bank, Assicurazioni Generali e Goldman Sachs.

## **Target**

**Nel 2009 la Società punta ad un turnaround, da una perdita di 60 milioni nel 2008 (EBIT incluso il risultato da partecipazioni e ante rivalutazioni/svalutazioni e ristrutturazioni) ad un profitto di 20/30 milioni** grazie alle azioni sui costi ed alla valorizzazione della SGR. Nell'anno in corso è previsto 1 miliardo di vendite, di cui Pirelli RE beneficerà per la quota di competenza, e nessuna acquisizione.

Come trend **al 2011 vi è un obiettivo di stabilità degli asset gestiti rispetto al 2008**, grazie anche alla gestione di nuovi portafogli di terzi, **e un EBIT vicino ai 100 milioni di euro** (incluso il risultato da partecipazioni e ante rivalutazioni/svalutazioni e ristrutturazioni).

## **Proposta di aumento di capitale**

Nell'ambito del piano triennale, il consiglio di amministrazione di Pirelli RE ha esaminato un'operazione tesa a rafforzarne la struttura patrimoniale e a sostenere il nuovo modello di business, approvando **una proposta di aumento del capitale sociale a pagamento, scindibile, da offrire in opzione agli azionisti, per un ammontare massimo di 400 milioni di euro**.

Quanto alle condizioni dell'aumento, è previsto che l'assemblea dia mandato al consiglio di fissare, tra l'altro, il prezzo di emissione prendendo a riferimento il prezzo teorico "ex diritto" (c.d. TERP) dell'azione ordinaria Pirelli RE con uno sconto determinato in linea con le condizioni e le best practices attuate sul mercato per operazioni similari.

**L'operazione di aumento ha ricevuto il pieno supporto della controllante Pirelli & C. che si è impegnata a sottoscrivere la quota di propria spettanza, dichiarandosi altresì disponibile a sottoscrivere le azioni che, al termine della procedura di offerta, dovessero risultare non sottoscritte. Pirelli & C. adempirà al proprio impegno convertendo in equity parte del proprio credito finanziario verso Pirelli RE.**

La documentazione prevista dalla normativa per la formulazione della proposta di aumento di capitale all'assemblea straordinaria verrà esaminata dal consiglio di amministrazione di Pirelli RE fissato per il 5 marzo p.v.. Tale consiglio provvederà anche alla convocazione dell'assemblea straordinaria che, presumibilmente, si terrà in concomitanza con l'assemblea ordinaria chiamata a approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2008.

E' prevedibile che l'operazione possa completarsi entro il primo semestre del corrente esercizio, nel presupposto dell'approvazione da parte dell'assemblea straordinaria e del rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte delle autorità competenti.

## Pirelli Ambiente

Pirelli Ambiente è la società del gruppo specializzata nelle tecnologie per lo sviluppo sostenibile, nelle fonti energetiche rinnovabili, nelle attività di riqualificazione ambientale e nel fotovoltaico. Nel corso del triennio è prevista una ridefinizione **delle attività in portafoglio, imprimendo una forte spinta all'area del fotovoltaico** a fronte di uno scenario che offre ottime opportunità per il suo sviluppo. In tale area la società opera attraverso Solar Utility, la joint venture paritetica con Global Cleantech Capital.

La strategia prevista per il raggiungimento degli obiettivi si articola in:

- **leva tecnologica:** grazie alla collaborazione con i Pirelli Labs, Pirelli Ambiente ha sviluppato un **inseguitore solare** con un impatto ridotto dal punto di vista visivo, un'elevata resistenza al vento e costi di installazione e manutenzione contenuti. La società ha inoltre recentemente realizzato un **concentratore fotovoltaico**, pannello altamente innovativo dai costi inferiori grazie a un minore utilizzo di silicio, una maggiore efficienza per cella e processi produttivi più economici;
- **aumento della capacità di produzione energetica**, fino al raggiungimento di circa 50 MegaWatt a fine 2010, in particolare grazie ai 10 sistemi in attesa di autorizzazione la cui costruzione avrà inizio entro il secondo trimestre 2009.

## Pirelli Broadband Solutions

Pirelli Broadband Solutions è la società del gruppo attiva nelle **soluzioni per l'accesso a banda larga** e offre una gamma di prodotti per soluzioni domestiche e piccoli uffici, con access gateway, IpTv set-top-box, remote management systems e soluzioni di convergenza fisso-mobile per la casa digitale. La società si rivolge a un mercato il cui valore potenziale è oggi stimato in 2,5 miliardi di euro e in forte crescita grazie allo sviluppo del 'quadruple play', agli incentivi per la realizzazione di reti di nuova generazione e alla progressiva diffusione dell'IpTv.

Nel corso del triennio la società prevede:

- costante focus sull'innovazione tecnologica;
- completamento e ampliamento del portafoglio prodotti, con una conseguente diversificazione e crescita della base clienti;
- rafforzamento della propria presenza commerciale sul piano internazionale, con particolare attenzione all'America Latina, l'Asia-Pacifico e il Nord Africa;
- eventuali partnership strategiche a sostegno di un ulteriore sviluppo.

### Target:

#### **2009**

Ricavi: 130 ÷ 140 milioni di euro  
Ebit margin: 3 ÷ 3,5%  
PFN: stabile (-15 mln circa nel 2008)

#### **2011**

Ricavi: 140 ÷ 150 milioni di euro  
Ebit margin: 4 ÷ 4,5%  
PFN: stabile

*Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Pirelli & C. S.p.A. Dott. Claudio De Conto, e il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Pirelli RE Dott. Gerardo Benuzzi dichiarano ai sensi del comma 2 dell'articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza, per quanto di rispettiva competenza, che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili delle citate società.*

\*\*\*

Ufficio Stampa Pirelli – Tel. +39 02 64424270 – [pressoffice@pirelli.com](mailto:pressoffice@pirelli.com)  
Investor Relations Pirelli – Tel. +39 02 64422949 – [ir@pirelli.com](mailto:ir@pirelli.com)  
[www.pirelli.com](http://www.pirelli.com)