



COMUNICATO STAMPA

APPROVATO DAL CDA IL PROGETTO DI BILANCIO 2005: IN FORTE CRESCITA TUTTI I PRINCIPALI INDICATORI

- **RICAVI AGGREGATI: 3.507,2 MLN DI EURO, +29%
(2.714 MLN NEL 2004)**
- **RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI DA
PARTECIPAZIONI: 186,1 MLN DI EURO, +40% (133
MLN NEL 2004)**
- **UTILE NETTO: 145,4 MLN DI EURO, +24%
(117,1 MLN NEL 2004)**
- **PROPOSTO UN DIVIDENDO DI 1,90 EURO PER AZIONE
(1,70 EURO NEL 2004)**
- **PATRIMONIO GESTITO CIRCA 13 MILIARDI DI EURO A VALORE
DI MERCATO (10,7 A FINE 2004)**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA IN MIGLIORAMENTO: PASSIVA
PER 30,5 MLN DI EURO RISPETTO A 40,2 MLN A FINE 2004
(29,4 MLN A FINE SETTEMBRE 2005)**
- **ATTESA DI ULTERIORE CRESCITA NEL 2006**

Milano, 10 marzo 2006 – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate, riunitosi ieri in serata, ha esaminato e approvato il progetto di bilancio della Società relativo all'anno 2005.

I risultati evidenziano una forte crescita di tutti i principali indicatori economico-finanziari della Società. In particolare, il **risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni** ha registrato un **tasso di crescita medio annuo composto del 22%** nel triennio 2003-2005, confermando così gli obiettivi del piano triennale comunicati al mercato.

Nel passare alla descrizione dei dati si ricorda che Pirelli RE è una **management company** che gestisce fondi e società proprietari di immobili e non performing loans nei quali coinveste con quote di minoranza (attività di fund e asset management) ed ai quali fornisce, così come ad altri clienti, tutti i servizi immobiliari specialistici (attività di service provider), sia direttamente che tramite il network in franchising. Pertanto i **ricavi aggregati** (che secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS sono sostanzialmente equivalenti al valore aggregato della produzione al netto delle acquisizioni utilizzato nei precedenti

bilanci) e il **risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni** sono da considerarsi gli indicatori più significativi nell'esprimere rispettivamente il volume d'affari gestito e l'andamento dei risultati a livello operativo.

Andamento della gestione del Gruppo nel 2005*

I **ricavi aggregati** ammontano a **3.507,2 milioni** di euro, con una crescita del **29%** rispetto a 2.714 milioni di euro a fine 2004.

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni** è pari a **186,1 milioni** di euro, con un incremento del **40%** rispetto ai 133 milioni di euro dello scorso anno[†].

L'**utile netto** di competenza ammonta a **145,4 milioni** di euro, in crescita del **24%** a fronte di 117,1 milioni di euro alla fine del 2004.

Il **dividendo** che verrà proposto all'Assemblea degli Azionisti è pari a **1,90 euro per azione**, rispetto a 1,70 euro del precedente esercizio, e corrisponde a un pay-out ratio di circa il 55%, in linea con il target 50-60% previsto dal piano triennale. Il dividendo, se approvato dall'Assemblea, verrà posto in pagamento il 27 aprile 2006 (data stacco cedola 24 aprile 2006).

Il **patrimonio netto di competenza** al 31 dicembre 2005 ammonta a **535,4 milioni** di euro, rispetto ai 485,5 milioni di euro di fine 2004. L'incremento di 49,9 milioni di euro deriva da una parte dalla riduzione generata dalla distribuzione dei dividendi (-68,3 milioni di euro) e dalla riclassifica nel patrimonio netto delle azioni proprie (-48,5 milioni di euro); dall'altra da un incremento dovuto sia al risultato del periodo (+145,4 milioni di euro) che all'esercizio di stock option (+23,6 milioni di euro).

Considerando i non performing loans a valore di mercato[‡], il **patrimonio gestito** è salito a **12,9 miliardi** di euro (10,7 miliardi di euro a fine 2004); tale importo include anche i portafogli immobiliari in gestione per conto terzi, per un valore complessivo pari a circa 1,4 miliardi di euro.

A fine 2005 il patrimonio gestito è costituito per **8 miliardi** di euro da **portafoglio opportunistico** (62% del patrimonio complessivo) e per **4,9 miliardi** di euro da

* I dati di bilancio del 2005 sono confrontati con quelli del 2004 riclassificati, a fini comparativi, secondo i principi contabili internazionali.

† +18% rispetto al dato di fine dicembre 2004 redatto secondo i principi contabili italiani: questa è la variazione che il Gruppo considera ai fini del monitoraggio del raggiungimento degli obiettivi del piano triennale 2003-2005.

‡ Il valore dei non performing loans è espresso al net present value (ad un tasso del 6,9%), rappresentativo del valore di mercato. Il Net Asset Value dei portafogli crediti tradizionali è stato ottenuto sulla base di una valutazione interna realizzata utilizzando un modello teorico oggetto di alcune procedure di verifica effettuate da Deloitte & Touche S.p.A. e stabilite su un campione statistico di crediti selezionato con un livello di confidenza del 98%, mentre il Net Asset Value della acquisizione da Morgan Stanley è stato assoggettato ad alcune procedure di verifica effettuate da parte di Reconta Ernst & Young. Il valore del portafoglio relativo alle nuove acquisizioni da BNL e Intra perfezionate negli ultimi giorni di dicembre 2005 non è stato oggetto di valutazione ai fini della determinazione del NAV.

portafoglio core/core plus (38% del patrimonio complessivo, in significativa crescita rispetto alla quota del 26% nel 2004).

In particolare, al 31 dicembre 2005 il pro-quota di Pirelli RE nel portafoglio gestito (al netto dei fondi gestiti per conto terzi) ammonta a 2,6 miliardi di euro, pari al 23% complessivo (22% a fine 2004), di cui il 31% nella parte opportunistica e il 4% in quella core/core plus.

Il **Net Asset Value** del Gruppo Pirelli RE, come somma del patrimonio netto di competenza (535,4 milioni di euro), della plusvalenza implicita pro quota nel patrimonio immobiliare (458,5 milioni di euro) e del valore di mercato delle azioni proprie in portafoglio (63,6 milioni di euro) è pari a **1.057,5 milioni** di euro. Il restante valore della Società, che rappresenta oltre il 50% del totale, è composto dalle attività di fund e asset management e di servizi diretti (servicer provider) e indiretti (rete di franchising) per la distribuzione di prodotti immobiliari e finanziari.

La **posizione finanziaria netta** è passiva per **30,5 milioni** di euro, in miglioramento rispetto ai 40,2 milioni di euro al 31 dicembre 2004 (29,4 milioni di euro al 30 settembre 2005).

La **posizione finanziaria rettificata** (espressa al lordo dei finanziamenti soci alle società partecipate con quote di minoranza) è passiva per **292,5 milioni** di euro, rispetto ai 250 milioni di euro a fine dicembre 2004 (257,8 milioni di euro al 30 settembre 2005). Il **gearing** è pari a **0,53**, rispetto allo 0,51 di fine dicembre 2004 (0,53 al 30 settembre 2005).

I dipendenti del Gruppo al 31 dicembre 2005 sono pari a 1.596 unità (1.537 unità totali a fine 2004), senza considerare le risorse interinali e personale ausiliario pari a 18.

Andamento dei principali settori di attività nel 2005

Attività di Fund e Asset Management

Nel 2005 l'attività di **fund e asset management** ha registrato **ricavi aggregati** pari a **2.957,1 milioni** di euro, con un aumento del **28%** rispetto allo scorso anno (2.319,1 milioni di euro), generando **vendite di portafogli immobiliari** per **2.451,2 milioni** di euro e **conferimenti a fondi** per **750 milioni** di euro, a fronte di vendite di portafogli immobiliari pari a 1.679,6 milioni di euro e conferimenti a fondi per 2.386,8 milioni di euro nel 2004. Le **plusvalenze lorde** complessive ammontano a **704,5 milioni** di euro, rispetto a 663,8 milioni di euro al 31 dicembre 2004, con un miglioramento del **margine sulle vendite** passato dal 25% nel 2004 al **27%** nel 2005.

Le **acquisizioni** effettuate nel 2005 ammontano a **3.183,7 milioni** di euro, di cui 2.727,4 milioni per immobili e 456,3 milioni per portafogli di crediti immobiliari (net book value) a fronte di un valore complessivo del 2004 pari a 2.124,5 milioni. Al 31 dicembre gli

impegni per acquisizioni di portafogli immobiliari erano pari a ulteriori 640,6 milioni di euro.

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni** ammonta a **141,6 milioni** di euro, in crescita del **19%** rispetto ai 118,9 milioni di euro del 2004. Si segnala il contributo positivo dei non performing loans per 3 milioni di euro, a fronte di un risultato negativo di 1 milione al 31 dicembre 2004.

Attività di Servizi diretta e tramite Franchising

L'**attività di servizi diretta** ha registrato **ricavi** consolidati pari a **352,1 milioni** di euro, rispetto ai 340,5 milioni al 31 dicembre 2004.

Il **risultato operativo** ammonta a **63,7 milioni** di euro, in crescita del **20%** (53 milioni di euro nell'anno precedente).

Il **ROS** (return on sales) è pari al **18%**, registrando un miglioramento rispetto al 16% del 2004.

Nel corso nel 2005 è proseguita con successo l'attività di affiliazione per la costituzione della rete per la distribuzione di servizi immobiliari, bancari ed assicurativi al mercato retail.

Nel periodo in esame Pirelli RE Franchising ha superato il **break even**, con un **risultato operativo** di **1,3 milioni** di euro, a fronte di un valore negativo nel 2004 di 11,9 milioni di euro.

Eventi successivi al 31 dicembre 2005

- In data 12 gennaio 2006, in seguito all'aggiudicazione della gara promossa da Corpus Immobiliengruppe avvenuta lo scorso ottobre, Tizian Wohnen 1 e Tizian Wohnen 2 - partecipate da P&K Real Estate, di cui Pirelli RE detiene il 60% del capitale - hanno perfezionato l'acquisto di un portafoglio immobiliare a destinazione residenziale situato nella città di Berlino per 72,5 milioni di euro.
- In data 10 febbraio 2006 Pirelli RE ha acquistato da Risanamento Napoli il 51% di Geolidro per 9 milioni di euro, arrivando a detenere il 100% della società, proprietaria di un portafoglio residenziale a Napoli.
- In data 15 febbraio 2006 è stato firmato l'accordo per la nascita in Polonia di Pirelli Pekao Real Estate, partecipata al 75% da Pirelli RE e al 25% da Bank Pekao (Gruppo Unicredit). Pirelli RE, rilevando da Bank Pekao il 75% di Pekao Development, avvia l'espansione nei Paesi dell'Europa Centrale ed Orientale.
- In data 16 febbraio 2006 Pirelli RE ha concluso il processo di acquisizione del 35% del portafoglio di non performing loans di BNL, aggiudicato alla Società e Morgan Stanley Corporate Credit Group lo scorso 30 dicembre 2005 per un importo di circa 345 milioni di euro.
- In data 20 febbraio 2006 Pirelli RE e Merrill Lynch hanno sottoscritto un accordo vincolante per la nascita di una joint venture (35% Pirelli RE e 65% Merrill Lynch) per

investire in Italia nel settore degli immobili a destinazione d'uso turistico-alberghiero 1,5 miliardi di euro nell'arco di cinque anni.

Evoluzione della gestione prevista per il 2006

Per il 2006 ci si attende un'ulteriore crescita del risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni, in linea con le indicazioni del piano triennale 2006-2008.

§

Il Consiglio di Amministrazione ha dato mandato al Presidente e al Vice Presidente ed Amministratore Delegato di convocare per il 12 aprile (in prima convocazione) e per il 18 aprile (in seconda convocazione) l'Assemblea degli Azionisti che approverà il Bilancio per l'esercizio 2005. L'Assemblea sarà, tra l'altro, chiamata a deliberare in merito alla nomina di un Amministratore e ad una nuova autorizzazione per l'acquisto e la vendita di azioni proprie (previa revoca della precedente delibera del 27 aprile 2005).

Il Consiglio di Amministrazione ha, inoltre, deliberato di attribuire il ruolo di *Lead Independent Director*, quale soggetto di riferimento e coordinamento per i Consiglieri Indipendenti, a Dario Trevisan, che già ricopre la carica di Presidente del Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance.

Infine, in relazione alle recenti modifiche normative e regolamentari emanate in attuazione delle direttive comunitarie in materia di *market abuse*, è stata approvata un'apposita "Procedura per la gestione e la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate", al fine di assicurare un'efficace *compliance* alle nuove disposizioni.

§

Oggi alle ore 10.30 (9.30 GMT), il Vice Presidente ed Amministratore Delegato della Società Carlo Puri Negri terrà una conference call per illustrare alla comunità finanziaria i risultati dell'esercizio 2005.

Sul sito www.pirellire.com sarà possibile scaricare le slide della presentazione prima della conference call. I giornalisti potranno seguire telefonicamente lo svolgimento della presentazione, senza facoltà di effettuare domande, collegandosi al numero +39/06/33485042. La conference call sarà successivamente disponibile in audiostreaming sul sito, all'interno della sezione Investor Relations.

§

In allegato, i prospetti relativi al conto economico, ai dati patrimoniali riclassificati in forma sintetica e al rendiconto finanziario consolidati.

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Pirelli RE Tel. +39/02/8535.4270
Investor Relations Pirelli RE Tel. +39/02/8535.4057
www.pirellire.com

Stato patrimoniale Consolidato

	IAS/IFRS 31/12/05	IAS/IFRS 31/12/04
(Importi in milioni di euro)		
Immobilizzazioni	410,7	375,7
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento	303,3	241,5
Capitale Circolante Netto	215,9	204,6
Capitale Netto Investito	626,6	580,3
Patrimonio Netto	552,1	491,9
di cui Patrimonio di competenza	535,4	485,5
Fondi	44,0	48,2
Posizione Finanziaria Netta (liquida)/a debito	30,5	40,2
di cui finanziamenti soci	(262,0)	(209,8)
Totale a copertura CNI	626,6	580,3
Posizione Finanziaria al lordo dei finanziamenti soci (liquida)/a debito	292,5	250,0
Gearing Posizione finanziaria al lordo finanziamenti soci	0,53	0,51

Conto Economico Consolidato

(Importi in milioni di euro)

	IAS/IFRS 01/01/2005 - 31/12/2005	IAS/IFRS 01/01/2004 - 31/12/2004	% di crescita	PRINCIPI CONTABILI ITALIANI 01/01/2004 - 31/12/2004	% di crescita
Ricavi aggregati	3.507,2	2.714,0		2.737,4	
Ricavi consolidati	700,2	586,2		570,1	
Risultato Operativo	83,9	39,0		60,6	
Risultati da partecipazioni (*)	102,3	94,0		96,8	
Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione	186,1	133,0	40%	157,5	18%
Proventi finanziari da partecipazioni	12,9	14,2		14,2	
Risultato operativo comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazione	199,1	147,2		171,7	
Altri oneri e proventi finanziari	(11,7)	0,7		(9,3)	
Risultato ante oneri e proventi straordinari	187,4	148,0		162,4	
Oneri e Proventi straordinari	0,0	0,0		(3,4)	
Risultato ante imposte	187,4	148,0		159,0	
Oneri fiscali	(40,5)	(30,5)		(31,3)	
Risultato Netto	146,9	117,5		127,7	
Risultato netto di terzi	(1,5)	(0,4)		0,3	
Risultato netto di competenza	145,4	117,1	24%	128,0	14%

(*) Il valore 2005 e quello 2004 comprendono rispettivamente 3,5 milioni di euro e 0,2 milioni di euro di proventi da fondi

Rendiconto Finanziario Consolidato

(Importi in milioni di euro)

IAS/IFRS	IAS/IFRS
31/12/05	31/12/04

Risultato operativo	186,1	133,0
Ammortamenti	9,0	10,9
Variazioni immobilizzazioni	(71,8)	(50,8)
Variazione Capitale Circolante Netto	(10,2)	(57,6)
Variazione Fondi	(6,4)	10,5
Free cash flow	106,8	45,9
Cash flow prima dei dividendi	70,0	1,0
- Dividendi erogati	(68,3)	(53,8)
Cash flow netto	1,7	(52,8)
- Aumento di Capitale	23,6	19,3
- Acquisto/Vendita Azioni Proprie	(15,6)	0,0
Cash flow totale	9,7	(33,5)