



COMUNICATO STAMPA

APPROVATI DAL CDA I DATI AL 31 MARZO 2006: RAGGIUNTO IL MASSIMO DEL TARGET DI CRESCITA COMUNICATO AL MERCATO

- **RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI: 38,9 MLN DI EURO, +15%**
 - **UTILE NETTO: 30,1 MLN DI EURO, +12%**
- **VENDITE DI PORTAFOGLI IMMOBILIARI: 456,1 MLN DI EURO**
- **IMPEGNI DI ACQUISIZIONI: CIRCA 773 MLN, DI CUI 362,5 MLN GIÀ ROGITATI**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA: PASSIVA PER 5 MLN DI EURO (30,5 MLN A FINE 2005)**
- **PER IL 2006 BUONE PROSPETTIVE DI ULTERIORE CRESCITA**

Milano, 9 maggio 2006 – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate riunitosi oggi ha esaminato e approvato la relazione trimestrale al 31 marzo 2006.

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, sia direttamente che tramite il network in franchising. Pertanto, nella lettura delle grandezze qui di seguito riportate e redatte secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS, si segnala che il **risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni** è da considerarsi l'indicatore più significativo nell'esprimere l'andamento dei risultati.

Andamento della gestione del Gruppo nel primo trimestre 2006

I **ricavi aggregati** ammontano a **717,8 milioni** di euro, con un miglioramento del **4%** rispetto a 689,6 milioni di euro del primo trimestre 2005.

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni** è pari a **38,9 milioni** di euro, in crescita del **15%** rispetto ai 33,8 milioni di euro dello stesso periodo dello scorso anno.

L'**utile netto** di competenza ammonta a **30,1 milioni** di euro, con un incremento del **12%** a fronte di 26,9 milioni di euro al 31 marzo 2005.

Il **patrimonio netto di competenza** ammonta a **575,9 milioni** di euro, rispetto ai 535,4 milioni di euro di fine 2005. L'incremento pari a 40,5 milioni di euro deriva da una parte dall'incremento dovuto sia al risultato del periodo (+30,1 milioni di euro) che all'esercizio di stock option (+11,5 milioni di euro); dall'altra dalla riduzione generata dalla compravendita di azioni proprie (-1,8 milioni di euro).

La **posizione finanziaria netta** è passiva per **5 milioni** di euro, in miglioramento rispetto ai 30,5 milioni di euro al 31 dicembre 2005 (12,4 milioni al 31 marzo dello scorso anno).

La **posizione finanziaria rettificata** (espressa al lordo dei finanziamenti soci alle società partecipate con quote di minoranza) è passiva per **363 milioni** di euro, rispetto ai 292,5 milioni di euro a fine dicembre 2005 (200,1 milioni nel primo trimestre 2005).

Il **gearing** è pari a **0,62** rispetto allo 0,53 di fine dicembre 2005.

Andamento dei principali settori di attività nel primo trimestre 2006

Attività di Fund e Asset Management

Nei primi tre mesi del 2006 l'attività di **fund e asset management** ha registrato **ricavi aggregati** pari a **587,6 milioni** di euro, in miglioramento rispetto ai 576,9 milioni di euro dello stesso periodo dell'anno precedente, generando **vendite di portafogli immobiliari** per **456,1 milioni** di euro, a fronte di 463,2 milioni di euro nello stesso periodo del 2005.

Le **plusvalenze lorde** complessive ammontano a **135,1 milioni** di euro, rispetto a 122,5 milioni di euro al 31 marzo 2005, con un miglioramento del **margin** sulle vendite passato dal 26% al **30%** nei primi mesi dell'anno in corso.

Nel primo trimestre 2006 sono state perfezionate acquisizioni di portafogli immobiliari per 362,5 milioni di euro, a fronte di 307,3 milioni di euro di acquisizioni di immobili e 77,5 milioni di euro di acquisizioni di non performing loans dei primi tre mesi del 2005.

Considerando anche gli **impegni per acquisizioni** di immobili per circa **410 milioni** di euro, le acquisizioni complessive del primo trimestre 2006 salgono a circa 773 milioni di euro (quota di competenza di Pirelli RE pari a circa il 39%).

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni** ammonta a **28,9 milioni** di euro, rispetto ai 28,3 milioni di euro del primo trimestre 2005.

Attività di Servizi diretta e tramite Franchising

L'**attività di servizi diretta** ha registrato **ricavi** consolidati pari a **86,7 milioni** di euro, rispetto a 81,7 milioni nello stesso periodo dello scorso anno.

Il **risultato operativo** ammonta a **15,6 milioni** di euro, in crescita del **27%** (12,3 milioni di euro nel primo trimestre 2005), grazie in particolare al buon andamento delle attività di facility e di property management.

Il **ROS** (return on sales) è pari al **18%** (16,4% al netto della vendita di un asset immobiliare), in miglioramento rispetto al 15% del primo trimestre 2005.

Nei primi tre mesi del 2006 è proseguita l'attività di affiliazione per la costituzione della rete per la distribuzione di servizi immobiliari, bancari ed assicurativi al mercato retail. Con 1.028 agenzie affiliate, di cui 536 operative, Pirelli RE Franchising ha raggiunto il break even, a fronte di un valore negativo di 2,1 milioni di euro nel primo trimestre dello scorso anno.

Eventi successivi al 31 marzo 2006

- In data 3 aprile 2006, a perfezionamento dell'accordo annunciato al mercato il 15 febbraio 2006 e in seguito all'autorizzazione da parte dell'Autorità Polacca Garante per la Concorrenza ed il Mercato, Pirelli RE ha rilevato per un importo di circa 20 milioni di euro da Bank Pekao (Gruppo Unicredit) il 75% di Pekao Development, che ha contestualmente assunto la denominazione di Pirelli Pekao Real Estate. La Società, con un portafoglio di sviluppo in gestione di 290.000 mq, ha in corso trattative per rilevare ulteriori 140.000 mq. Pirelli RE ha avviato così l'espansione nei paesi dell'Europa Orientale.

Evoluzione della gestione prevista per il 2006

Sulla base dei risultati raggiunti nel primo trimestre e delle informazioni disponibili, per il 2006 si ritiene che sussistano buone prospettive di ulteriore crescita.

§

In allegato, i prospetti relativi al conto economico, ai dati patrimoniali riclassificati in forma sintetica e al rendiconto finanziario consolidati al 31 marzo 2006.

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

Pirelli RE

(Importi in milioni di euro)	31/03/06	31/12/05	31/03/05
Immobilizzazioni	435,5	410,7	343,9
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento	328,9	303,3	241,6
Capitale Circolante Netto	205,5	215,9	211,6
Capitale Netto Investito	641,0	626,6	555,5
Patrimonio Netto	585,0	552,1	496,5
di cui Patrimonio di competenza	575,9	535,4	490,0
Fondi	51,0	44,0	46,6
Posizione Finanziaria Netta (liquida)/a debito	5,0	30,5	12,4
di cui finanziamenti soci	(358,0)	(262,0)	(187,7)
Totale a copertura CNI	641,0	626,6	555,5
Posizione Finanziaria al lordo dei finanziamenti soci (liquida)/a debito	363,0	292,5	200,1
Gearing Posizione finanziaria al lordo finanziamenti soci	0,62	0,53	0,40

Conto Economico Consolidato

Pirelli RE

(Importi in milioni di euro)

	01/01/2006 - 31/03/2006	01/01/2005 - 31/03/2005	crescita %
Ricavi aggregati	717,8	689,6	
Ricavi consolidati	142,1	113,3	
Risultato Operativo	25,0	14,3	
Risultati da partecipazioni (*)	13,9	19,6	
Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione	38,9	33,8	15%
Proventi finanziari da partecipazioni	4,4	3,2	
Risultato operativo comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazione	43,3	37,0	
Altri oneri e proventi finanziari	(4,1)	(2,8)	
Risultato ante imposte	39,2	34,1	
Oneri fiscali	(8,6)	(7,0)	
Risultato Netto	30,6	27,1	
Risultato netto di terzi	(0,5)	(0,2)	
Risultato netto di competenza	30,1	26,9	12%

(*) Nel 2006 e nel 2005 include rispettivamente 1,8 milioni di euro e 1,1 milioni di euro di proventi da fondi

Cash Flow Netto consolidato
Pirelli RE

(Importi in milioni di euro)

	31/03/06	31/12/05	31/03/05
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	38,9	186,1	33,8
Ammortamenti	2,1	9,0	2,0
Variazioni immobilizzazioni	(26,9)	(71,8)	(3,1)
Variazione Capitale Circolante Netto	0,9	(10,2)	(12,0)
Variazione Fondi	6,7	(6,4)	(2,1)
Free cash flow	21,7	106,8	18,6
Cash flow prima dei dividendi	22,6	70,0	16,8
- Dividendi erogati dalla Capogruppo	0,0	(68,3)	0,0
- Dividendi erogati (variazione patrimonio netto di terzi)	(6,9)	0,0	0,0
Cash flow netto	15,7	1,7	16,8
- Aumento di Capitale	11,5	23,6	11,2
- Acquisto/Vendita Azioni Proprie	(1,7)	(15,6)	(0,2)
Cash flow totale	25,5	9,7	27,8