



## COMUNICATO STAMPA

### **APPROVATI DAL CDA I DATI PRELIMINARI AL 30 GIUGNO 2006**

- **RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI: CIRCA 92 MLN DI EURO (+ 15%)**
- **PATRIMONIO IN GESTIONE: CIRCA 13 MILIARDI DI EURO (VALORE DI MERCATO A FINE 2005); NUOVA VALUTAZIONE DI CB RICHARD ELLIS DISPONIBILE CON I DATI SEMESTRALI DEFINITIVI (11 SETTEMBRE 2006)**
- **IMPEGNI TOTALI PER ACQUISIZIONI: CIRCA 1.930 MLN EURO**
- **A VIENNA, BERLINO E VARSAVIA INVESTIMENTI PER OLTRE 450 MLN DI EURO**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA: PASSIVA PER CIRCA 82 MLN DI EURO, RISPETTO A 30,5 MLN A FINE 2005**
- **EVOLUZIONE ATTESA: LA SOCIETÀ SI RISERVA DI CONFERMARE IL TREND DI CRESCITA A VALLE DELLA CONVERSIONE IN LEGGE DEL DL 223/06**

*Milano, 26 luglio 2006* – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate riunitosi oggi ha esaminato i risultati della gestione, preliminari e non auditati, relativi al semestre chiuso al 30 giugno 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, si segnala che i **ricavi aggregati** e il **risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni** sono da considerarsi gli indicatori più significativi nell'esprimere rispettivamente il volume d'affari e l'andamento dei risultati.

## Andamento della gestione nel primo semestre 2006

I **ricavi aggregati** ammontano a circa **1.706 milioni** di euro, sostanzialmente in linea con i 1.741,7 milioni di euro del primo semestre 2005.

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni** è pari a circa **92 milioni** di euro, con un incremento del **15%** rispetto a 80,3 milioni di euro dello stesso periodo dello scorso anno.

La **posizione finanziaria netta** si attesta su un valore passivo di circa **82 milioni** di euro, rispetto ai 30,5 milioni di euro a fine 2005 (5 milioni al 31 marzo 2006).

La **posizione finanziaria rettificata** (espressa al lordo dei finanziamenti soci alle società partecipate con quote di minoranza) è passiva per circa **465 milioni** di euro, rispetto ai 292,5 milioni di euro a fine 2005 (363 milioni al 31 marzo 2006).

L'aumento della posizione finanziaria rettificata deriva principalmente dal pagamento dei dividendi e dalla ristrutturazione ancora in corso sul patrimonio recentemente acquisito in Polonia e su quello di non performing loans in Italia, entrambi non ancora ricondotti all'usuale modello di business che prevede quote di partecipazione di minoranza qualificata e utilizzo di leva finanziaria.

## Andamento dei principali settori di attività nel primo semestre 2006

### Attività di Fund e Asset Management

Nei primi sei mesi del 2006 l'attività di **fund e asset management** ha registrato **ricavi aggregati** pari a circa **1.421 milioni** di euro, sostanzialmente in linea con lo stesso periodo dell'anno precedente (1.495,6 milioni di euro).

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni** ammonta a circa **79 milioni** di euro, con un incremento del **26%** rispetto ai 62,7 milioni di euro del primo semestre 2005.

Nel primo semestre 2006 sono stati finalizzati **impegni per acquisizioni** per circa **1.930 milioni** di euro, di cui circa **662 milioni** di **non performing loans** (net book value) e **oltre 450 milioni** per operazioni a **Vienna, Berlino e Varsavia**. Le **acquisizioni di portafogli** già perfezionate ammontano a circa **1.695 milioni** di euro (1.491,5 a fine giugno 2005). Il patrimonio in gestione è pari a circa 13 miliardi di euro a valore di mercato (il dato si riferisce a fine 2005); la nuova valutazione di CB Richard Ellis sarà disponibile con i dati semestrali definitivi.

In particolare, per quanto riguarda l'attività di fund management, si ricorda che nel dicembre 2005 ha ottenuto l'autorizzazione ad operare Pirelli RE Opportunities SGR, posseduta al 100% da Pirelli RE e dedicata alla gestione di portafogli opportunistici/value added, e che nel mese di giugno di quest'anno Pirelli RE è salita dal 90% al 100% nel

capitale di Pirelli RE SGR, dedicata alla gestione di portafogli core/core plus, sulla base di una valutazione complessiva di circa 315 milioni di euro effettuata da Credit Suisse.

Il Gruppo Pirelli RE ha ottenuto autorizzazioni da Banca d'Italia per 22 fondi immobiliari, di cui 10 sono già operativi. Considerando anche il mandato di gestione per un terzo del portafoglio immobiliare di FIP, il patrimonio in gestione attraverso i fondi ammonta a oltre 6 miliardi di euro (la nuova valutazione di CB Richard Ellis sarà disponibile con i dati semestrali definitivi).

### Attività di Servizi diretta e tramite Franchising

**L'attività di servizi diretta e tramite franchising** ha registrato **ricavi consolidati** pari a circa **190 milioni** di euro, rispetto ai 175 milioni nello stesso periodo dello scorso anno.

Il **risultato operativo** si attesta a **oltre 29 milioni** di euro, rispetto ai 31,1 milioni di euro al 30 giugno 2005. In particolare, il **risultato operativo dei servizi tecnici** (project, facility e property management) è pari a circa **13 milioni** di euro, a fronte di 9,3 milioni di euro nello stesso periodo dello scorso anno con un incremento del 39%, e quello dei **servizi commerciali** (agency) è pari a circa **16 milioni** di euro, sostanzialmente in linea con il primo semestre 2005 a valori omogenei, tenuto conto che il risultato dello scorso anno (22,4 milioni di euro) aveva beneficiato di 5,2 milioni per il conferimento di portafogli immobiliari a fondi, quest'anno previsti nel secondo semestre.

**Pirelli RE Franchising** ha ottenuto un **risultato di break even**, a fronte di un risultato negativo nel primo semestre del 2005 di 1,2 milioni di euro.

Il **ROS** (return on sales) registrato è pari a circa il **16%** rispetto al 18% del primo semestre 2005. In particolare, il ROS dei servizi tecnici (project, facility e property management) è aumentato dall'8% al 30 giugno dello scorso anno al 9%; il ROS dell'agency, sulla base di una comparazione omogenea, è sostanzialmente stabile rispetto al primo semestre dello scorso anno ed è pari a circa il 41%.

È inoltre proseguita l'attività di ottimizzazione delle società di servizi, come risulta anche dall'analisi condotta da una primaria società di analisi di mercato in merito ai costi di gestione e manutenzione dei sistemi ERP (i costi risultano inferiori del 51% rispetto alla media degli operatori selezionati per il campione di riferimento).

## **Eventi successivi al 30 giugno 2006**

Non si segnalano fatti di rilievo nel mese di luglio, fatta eccezione per il DL n.223/06 in corso di modificazione nel processo di conversione in legge.

## **Evoluzione della gestione prevista per il 2006**

Per quanto riguarda l'evoluzione attesa per l'intero esercizio, la Società, tenuto conto dell'esposizione in Italia, si riserva di confermare al mercato il trend di crescita successivamente alla conversione in legge del DL n.223/06.

§

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la fusione per incorporazione in Pirelli & C. Real Estate della società interamente partecipata Partecipazioni Real Estate, holding attiva nel settore dei non performing loans. La fusione permette una razionalizzazione della struttura societaria e organizzativa.

§

La relazione semestrale verrà esaminata dal Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate che sarà convocato per il prossimo 11 settembre.

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Pirelli RE Tel. +39/02/8535.4270

Investor Relations Pirelli RE Tel. +39/02/8535.4057

[www.pirellire.com](http://www.pirellire.com)