



COMUNICATO STAMPA

**APPROVATI DAL CDA I DATI AL 30 GIUGNO 2006:
+ 17% UTILE NETTO CONSOLIDATO**

- **RICAVI AGGREGATI: 1.706,2 MLN DI EURO, SOSTANZIALMENTE IN LINEA CON L'ANNO PRECEDENTE**
 - **RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI: 92,3 MLN DI EURO (+ 15%)**
 - **UTILE NETTO CONSOLIDATO: 70 MLN DI EURO (+17%)**
- **PATRIMONIO GESTITO PARI A CIRCA 14 MILIARDI DI EURO A VALORE DI MERCATO (+ 15% RISPETTO A GIUGNO 2005; + 8% RISPETTO A FINE 2005), DI CUI 12 MILIARDI IMMOBILI (55% GESTITO TRAMITE FONDI) E 2 MILIARDI NPLs**
- **NAV PARI A 1.086 MLN DI EURO, IN CRESCITA DEL 3% RISPETTO A FINE 2005 (CIRCA IL 50% DEL VALORE DELLA SOCIETÀ)**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA: PASSIVA PER 82,3 MLN DI EURO, RISPETTO A 42,6 MLN A GIUGNO 2005 E 30,5 MLN A FINE 2005**

Milano, 11 settembre 2006 – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate riunitosi oggi ha esaminato e approvato i risultati della gestione del Gruppo relativi al semestre chiuso al 30 giugno 2006, che confermano il trend di crescita della Società.

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 **1.706,2 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 **92,3 milioni** di euro, con un incremento del **15%** rispetto a 80,3 milioni di euro dei primi sei mesi dello scorso anno.

L'**utile netto** di competenza è pari a **70 milioni** di euro, in crescita del **17%** rispetto a 59,8 milioni di euro dello stesso periodo del 2005.

Il **patrimonio netto di competenza** al 30 giugno 2006 ammonta a **518,6 milioni** di euro, (535,4 milioni di euro a fine 2005). La variazione deriva da una parte da un incremento dovuto sia al risultato del periodo (+70 milioni di euro) che all'aumento di capitale con sovrapprezzo al servizio di stock option (+12,3 milioni di euro); dall'altra dalla riduzione generata dalla distribuzione dei dividendi (-77,3 milioni di euro) e dall'acquisto di azioni proprie (-25,1 milioni di euro).

Il **patrimonio gestito** è pari a **13,9 miliardi** di euro, in crescita di circa il 15% rispetto a giugno 2005 (12,1 miliardi di euro) e di circa l'8% rispetto a fine 2005 (12,9 miliardi di euro) ed è composto da **12 miliardi** di euro di **immobili** e **1,9 miliardi** di euro di **non performing loans**. Dei 12 miliardi di euro di patrimonio immobiliare, il 44% è costituito da portafoglio core/core plus e la rimanente quota da portafoglio value added/opportunistico.

Il patrimonio in gestione **tramite fondi** comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso di diritto italiano ammonta a **6,6 miliardi** di euro, pari al **55%** del **portafoglio immobiliare**.

Pirelli RE non coinveste nel FIP-Fondo Immobili Pubblici, mentre per la restante parte del patrimonio la quota media di partecipazione è pari al 25% (3,1 miliardi di euro). Secondo l'usuale modello di business, la Società coinveste nel portafoglio value added/opportunistico con primari investitori internazionali con una quota di circa il 30-35% e nel portafoglio core/core plus con una quota di circa il 5%.

Il **Net Asset Value** del Gruppo è pari a **1.086*** milioni di euro (circa il 50% del valore della Società), in crescita del 3% rispetto alla fine del 2005, di cui 22,1 milioni di euro, relativi ad acquisizioni perfezionate alla fine del semestre, sono il risultato di stime interne non ancora sottoposte a procedure valutative esterne.

* Tale valore è la somma del patrimonio netto di competenza (518,6 milioni di euro), della plusvalenza implicita pro quota nel patrimonio in gestione (474,4 milioni di euro, di cui 452,4 valutati da CB Richard Ellis o oggetto di procedure di verifica di Deloitte & Touche) e del valore di mercato delle azioni proprie in portafoglio (92,9 milioni di euro).

Si ricorda che il restante valore della Società è composto dall'attività di fund-asset management, service provider e franchising per la distribuzione di prodotti immobiliari e finanziari.

La **posizione finanziaria netta** si attesta su un valore passivo di **82,3 milioni** di euro, rispetto a 5 milioni al 31 marzo 2006 (42,6 milioni di euro a giugno 2005 e 30,5 milioni a fine 2005), considerando che nel mese di aprile sono stati distribuiti dividendi per 77,3 milioni di euro.

La **posizione finanziaria rettificata** (espressa al lordo dei finanziamenti soci alle società partecipate con quote di minoranza) è passiva per **465,2 milioni** di euro, rispetto ai 292,5 milioni di euro a fine 2005. L'aumento deriva, oltre che dal pagamento dei dividendi come sopra indicato, dalle ultime acquisizioni non ancora ricondotte all'usuale modello di business, che prevede il deconsolidamento nel secondo semestre (in particolare, investimenti immobiliari in Polonia e non performing loans in Italia).

Il **gearing** è pari a **0,88**, rispetto a 0,53 del 31 dicembre 2005.

I dipendenti del Gruppo al 30 giugno 2006 sono pari a 1.673 unità (1.596 unità a fine 2005).

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 **1.421,4 milioni** di euro, sostanzialmente in linea con lo stesso periodo dell'anno precedente (1.495,6 milioni di euro).

Le **vendite** ammontano a **1.059,7 milioni** di euro (1.265,5 milioni al 30 giugno 2005). Le **plusvalenze lorde** complessive sono pari a **396,9 milioni** di euro (356,9 milioni nel primo semestre dello scorso anno), di cui 303,1 milioni relativi alle vendite e 93,8 milioni relativi all'adeguamento al *fair value* degli asset del fondo Spazio Industriale in funzione del collocamento, diretto o indiretto, previsto nel corso del secondo semestre. La quota di competenza di Pirelli RE delle plusvalenze totali è di circa il 32%.

Nel primo semestre 2006 sono stati finalizzati **impegni per acquisizioni** per **1.930,5 milioni** di euro, di cui **1.695,3 milioni** di euro **già perfezionati** nel semestre (1.491,5 a fine giugno 2005). Gli impegni per acquisizioni comprendono **662,2 milioni** di **non performing loans** (net book value) e **investimenti nell'Europa Centro-Orientale** per **oltre 450 milioni** di euro.

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni** ammonta a **78,7 milioni** di euro, con un incremento del 26% rispetto ai 62,7 milioni di euro del primo semestre 2005.

Attività di Servizi diretta e tramite Franchising

L'attività di servizi diretta e tramite franchising ha registrato **ricavi consolidati** pari a **189,6 milioni** di euro, rispetto ai 175 milioni nello stesso periodo dello scorso anno.

Il **risultato operativo** si attesta a **29,4 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 **12,9 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 **16,4 milioni** di euro, sostanzialmente in linea con il primo semestre 2005 a valori omogenei; 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 livello operativo**, a fronte di un risultato negativo nel primo semestre del 2005 di 1,2 milioni di euro. La rete di franchising, con 573 agenzie operative, ha commercializzato immobili su incarichi di Pirelli RE Agency per un valore di 233 milioni di euro (+19% rispetto al primo semestre dello scorso anno) e segnalato prodotti finanziari (mutui e leasing) per 104 milioni di euro (+275% rispetto al 30 giugno 2005).

Il ROS dei servizi tecnici (project, facility e property management) è aumentato al 9% (8% a giugno 2005); il ROS dell'agency, con dati omogenei, è stabile ed è pari a circa il 41%.

Eventi successivi al 30 giugno 2006

- In data 2 agosto Pirelli RE e Calyon, la corporate e investment bank del Gruppo Crédit Agricole, hanno firmato un accordo vincolante per la costituzione di una joint venture per investire in Europa nei non performing loans. La joint venture si è impegnata ad acquistare il 100% di cinque portafogli di crediti ipotecari in sofferenza, detenuti dal novembre 2004 dalla jv Pirelli RE/MSREF, con un gross book value residuale di circa 2,6 miliardi di euro. In seguito alla nascita della nuova partnership strategica, Pirelli RE rileverà dai fondi immobiliari di Morgan Stanley il 53% di Credit Servicing S.p.A., di cui già detiene il 47%, e il 25% di Asset Management NPL S.r.l., di cui detiene il 75%. Il closing dell'operazione è previsto entro la fine del 2006 subordinatamente all'approvazione dell'Autorità Garante per la Concorrenza ed il Mercato e dei Trustee delle cartolarizzazioni in essere.
- In data 4 agosto Banca d'Italia ha approvato la trasformazione dei fondi ordinari riservati Diomira e Raissa in fondi speculativi, con il conseguente cambiamento del gestore e di regolamento da attuarsi entro 60 giorni dalla delibera. A seguito delle indicazioni degli investitori e viste le caratteristiche dei due fondi, Pirelli RE SGR aveva infatti richiesto a Banca d'Italia l'autorizzazione al trasferimento della gestione alla Pirelli RE Opportunities SGR.
- In data 22 agosto Banca d'Italia ha approvato la trasformazione del fondo riservato Spazio Industriale in fondo ordinario, con il conseguente cambiamento del gestore e di regolamento da attuarsi entro 60 giorni dalla delibera. A seguito della modifica del regolamento di gestione da fondo speculativo a fondo ordinario, approvata dagli investitori coerentemente con la nuova strategia di valorizzazione di lungo termine degli

asset in portafoglio, Pirelli RE Opportunities SGR aveva infatti richiesto a Banca d'Italia l'autorizzazione al trasferimento della gestione alla Pirelli RE SGR.

Evoluzione della gestione prevista per il 2006

Tenuto conto dell'approvazione definitiva della legge di conversione del DL n.223/06, pubblicata l'11 agosto 2006, e del riconoscimento del ruolo degli intermediari finanziari immobiliari a valere dal 1 ottobre 2006, la Società prevede nel terzo trimestre un rallentamento dell'attività e per l'intero anno conferma il raggiungimento di una crescita del risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni nella parte bassa del range indicato nel piano triennale 2006-2008 (CAGR 10-15%).

§

Oggi alle **ore 12.30** (11.30 GMT), il CEO della Società Carlo Puri Negri e il D.G. Olivier de Poulpiquet terranno una **conference call** per illustrare alla comunità finanziaria i risultati del primo semestre dell'anno.

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 in forma sintetica e al rendiconto finanziario consolidati. In ottemperanza alla Comunicazione Consob n. 6064291 del 28 luglio 2006, si informa che tali schemi non sono oggetto di verifica da parte della società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A., in quanto riclassificati. Si rende inoltre noto che la società di revisione non ha ancora completato l'esame della relazione semestrale riferita al 30 giugno 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

Conto Economico Riclassificato

(Importi in milioni di euro)

	01/01/2006 - 30/06/2006	01/01/2005 - 30/06/2005	crescita %
Ricavi aggregati	1.706,2	1.741,7	
Ricavi consolidati	308,4	363,0	
Risultato Operativo	37,7	35,7	
Risultati da partecipazioni	54,6	44,6	
Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione (*)	92,3	80,3	15%
Proventi finanziari da partecipazioni	9,4	6,5	
Risultato operativo comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazione	101,7	86,8	
Altri oneri e proventi finanziari	(10,0)	(6,4)	
Risultato ante imposte	91,7	80,4	
Oneri fiscali	(21,1)	(20,0)	
Risultato Netto	70,6	60,3	
Risultato netto di terzi	(0,6)	(0,5)	
Risultato netto di competenza	70,0	59,8	17%

(*) Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni è la somma del risultato operativo, della quota di risultato delle società valutate ad equity e dei proventi da fondi immobiliari (1,8 milioni di euro nel 2006; 1,1 milioni di euro nel 2005. Nel 2006 include 32,8 milioni di euro di adeguamento *fair value* immobiliare (IAS 40)

Stato Patrimoniale Riclassificato

	30/06/06	31/12/05	30/06/05
<small>(Importi in milioni di euro)</small>			
Immobilizzazioni	572,7	410,7	360,8
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento (*)	433,4	303,3	258,6
Capitale Circolante Netto	96,2	215,9	186,2
Capitale Netto Investito	668,9	626,6	547,0
Patrimonio Netto	529,6	552,1	459,2
di cui Patrimonio di competenza	518,6	535,4	454,0
Fondi	57,0	44,0	45,2
Posizione Finanziaria Netta (liquida)/a debito (**)	82,3	30,5	42,6
di cui finanziamenti soci	(382,9)	(262,0)	(230,7)
Totale a copertura CNI	668,9	626,6	547,0
Posizione Finanziaria al lordo dei finanziamenti soci (liquida)/a debito	465,2	292,5	273,3
Gearing Posizione finanziaria al lordo finanziamenti soci (***)	0,88	0,53	0,60

(*) La voce include le partecipazioni in società collegate e joint venture, gli investimenti in fondi immobiliari e le junior notes.

(**) Posizione finanziaria netta: è rappresentata dal debito finanziario lordo ridotto della cassa e altre disponibilità liquide equivalenti nonchè degli altri crediti finanziari.

(***) Il gearing corrisponde al rapporto tra la posizione finanziaria al lordo dei finanziamenti soci e il patrimonio netto.

Cash Flow Netto Riclassificato

(Importi in milioni di euro)

	30/06/06	31/12/05	30/06/05
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	92,3	186,1	80,3
Ammortamenti	4,3	9,0	4,2
Variazioni immobilizzazioni	(166,3)	(71,8)	(22,2)
Variazione Capitale Circolante Netto	123,3	(10,2)	11,4
Variazione Fondi	8,7	(6,4)	(3,4)
Free cash flow	62,3	106,8	70,3
Cash flow prima dei dividendi	45,2	70,0	55,2
- Dividendi erogati dalla Capogruppo	(77,3)	(68,3)	(68,3)
- Dividendi erogati (variazione patrimonio netto di terzi)	(6,9)		
Cash flow netto	(39,0)	1,7	(13,1)
- Aumento di Capitale	12,3	23,6	11,8
- Acquisto/Vendita Azioni Proprie	(25,1)	(15,6)	(1,2)
Cash flow totale	(51,8)	9,7	(2,4)