



COMUNICATO STAMPA

**APPROVATI DAL CDA I DATI AL 30 SETTEMBRE 2006:
IN ATTESA DELLA PIENA APPLICAZIONE DELLA NUOVA NORMATIVA
FISCALE (1 OTTOBRE 2006) RALLENTA L'ATTIVITÀ DEL TERZO
TRIMESTRE**

- **RICAVI AGGREGATI PRO-QUOTA: 915,1 MLN DI EURO,
SOSTANZIALMENTE IN LINEA CON L'ANNO PRECEDENTE**
 - **RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI
PROVENTI DA PARTECIPAZIONI: 115,6 MLN DI EURO (+ 11%)**
 - **UTILE NETTO CONSOLIDATO: 84 MLN DI EURO (+8%)**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA: PASSIVA PER 94,9 MLN DI EURO
(82,3 MLN A GIUGNO 2006 E 30,5 MLN A FINE 2005)**
- **IMPEGNI VINCOLANTI PER LE ACQUISIZIONI: CIRCA 3,4* MILIARDI DI
EURO; RAGGIUNTO IL TARGET DELL'ANNO IN CORSO**
 - **PATRIMONIO GESTITO A VALORE DI MERCATO (INCLUSI GLI
IMPEGNI VINCOLANTI): CIRCA 15** MILIARDI DI EURO, DI CUI CIRCA
3,4 MILIARDI (23%) DI PROPRIETÀ DI PIRELLI RE**
- **PER IL QUARTO TRIMESTRE È PREVISTA UNA CRESCITA A DUE
CIFRE E QUINDI PER L'INTERO ESERCIZIO UNA CRESCITA IN LINEA
CON IL PIANO TRIENNALE 2006-2008**

Milano, 6 novembre 2006 – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate riunitosi oggi ha esaminato e approvato i risultati della gestione del Gruppo al 30 settembre 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 il **risultato operativo**

* In data 9 ottobre Pirelli RE ha siglato un accordo vincolante per acquistare circa il 96,8% di Deutsche Grundvermögen (DGAG), una delle principali società immobiliari in Germania con sedi ad Amburgo e Kiel.

** Tutto il patrimonio è a valore di mercato tranne DGAG, che è a valore di acquisizione pari a circa 1,5 miliardi di euro.

comprensivo dei proventi da partecipazioni è da considerarsi l'indicatore più significativo nell'esprimere l'andamento dei risultati.

Andamento della gestione nei primi nove mesi del 2006

Si ricorda che nel terzo trimestre si è verificato un rallentamento dell'attività conseguente all'incertezza normativa creatasi in attesa dell'approvazione in via definitiva della legge di conversione del DL n.223/06, che ha mutato il regime fiscale nel settore immobiliare. Questo ha trovato piena applicazione a partire dal 1 ottobre, con l'entrata in vigore, tra l'altro, della riduzione della transfer tax per gli intermediari finanziari immobiliari (fondi e società di leasing).

I **ricavi aggregati pro-quota** ammontano a **915,1 milioni** di euro, sostanzialmente in linea con i 920,1 milioni di euro dell'anno precedente. I ricavi aggregati totali sono pari a 2.223,3 milioni di euro, a fronte di 2.381,1 milioni di euro al 30 settembre 2005 (-7%).

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni** è pari a **115,6 milioni** di euro, con un incremento dell'**11%** rispetto a 104,5 milioni di euro dei primi nove mesi dello scorso anno.

L'**utile netto** di competenza è pari a **84 milioni** di euro, in crescita dell'**8%** a fronte di 78 milioni di euro nello stesso periodo del 2005.

Il **patrimonio netto di competenza** al 30 settembre 2006 ammonta a **542,4 milioni** di euro rispetto ai 535,4 milioni di euro del dicembre 2005 con un aumento di 7 milioni di euro. La variazione deriva principalmente da un incremento dovuto al risultato del periodo (+84 milioni di euro) e da una riduzione generata dalla distribuzione dei dividendi (-77,3 milioni di euro).

La **posizione finanziaria netta** si attesta su un valore passivo di **94,9 milioni** di euro, rispetto a 82,3 milioni al 30 giugno 2006 (30,5 milioni a fine 2005).

La posizione finanziaria rettificata (espressa al lordo dei finanziamenti soci alle società partecipate con quote di minoranza) è passiva per 514,9 milioni di euro, rispetto ai 292,5 milioni di euro a fine 2005, e il gearing è pari a 0,93, rispetto a 0,53 del 31 dicembre 2005. Considerando un confronto con i valori a fine 2005 su base omogenea, che prevede la riconduzione delle ultime acquisizioni di *non performing loans* (portafogli di BNL e di BPVN) all'usuale modello di business, la **posizione finanziaria rettificata** ammonterebbe a **429,1 milioni** di euro e il **gearing** a **0,78**, pienamente in linea con il target del piano triennale 2006-2008.

Andamento dei principali settori di attività nei primi nove mesi del 2006

Attività di Fund e Asset Management

Nei primi nove mesi del 2006 l'attività di **fund e asset management** ha registrato **ricavi aggregati pro-quota** pari a **578,9 milioni** di euro, rispetto a 615,9 milioni di euro al 30 settembre 2005 (-6%).

I ricavi aggregati totali sono pari a 1.814,9 milioni di euro, a fronte di 2.014,8 milioni di euro nello stesso periodo dello scorso anno (-10%); le vendite sono pari a 1.319,5 milioni di euro nei primi nove mesi del 2006, a fronte di 1.645,1 milioni (-20%); gli affitti si attestano a 330,8 milioni di euro (+21%), e le commissioni ammontano a 58,2 milioni di euro (+9%).

Nel periodo in esame le **plusvalenze lorde** complessive sono pari a **472 milioni** di euro, con un incremento del **7%** (439 milioni nei primi nove mesi dello scorso anno) ed includono, come a fine giugno, l'adeguamento al *fair value* degli asset del fondo Spazio Industriale che ha avuto riscontro nella quotazione conclusasi con successo lo scorso 18 ottobre sull'Alternative Investment Market del London Stock Exchange. La quota di competenza di Pirelli RE delle plusvalenze totali è di circa il 34%.

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni** ammonta a **93,5 milioni** di euro, con un incremento del **14%** rispetto ai 81,8 milioni di euro dello stesso periodo del 2005.

Con il lancio a fine settembre del fondo Armilla, con un patrimonio di 225 milioni di euro, salgono a **12 i fondi immobiliari** gestiti da Pirelli RE, di cui **9 ordinari e 3 speculativi** e prosegue la strategia di specializzazione per profilo di rischio/rendimento e di prodotto. Considerando anche gli investimenti effettuati da Spazio Industriale con le risorse raccolte con la quotazione all'AIM di Spazio Investment, avvenuta lo scorso 18 ottobre, il **patrimonio gestito attraverso i fondi** ammonta a circa **6,7 miliardi** di euro a valore di mercato.

Pirelli RE ha inoltre ottenuto autorizzazioni da Banca d'Italia per altri 11 fondi, che saranno operativi nei prossimi mesi.

Gli **impegni vincolanti per acquisizioni**, considerando anche il patrimonio immobiliare di DGAG (valore di acquisizione per circa 1,5 miliardi di euro), per la cui acquisizione è stato siglato un accordo vincolante nei primi giorni di ottobre, salgono a circa **3,4 miliardi** di euro, di cui 1.932,7 milioni di euro finalizzati nei primi nove mesi dell'anno (1.714,9 milioni di euro già perfezionati). Pirelli RE raggiunge così il target di acquisizioni dell'anno in corso.

Il **patrimonio in gestione** a valore di mercato (inclusi gli impegni vincolanti) supera i **15 miliardi** di euro, di cui circa 2 miliardi fuori dall'Italia, accelerando così il raggiungimento

del target del 20% del piano triennale 2006-2008. La **quota di proprietà** di Pirelli RE ammonta a **circa 3,4 miliardi** di euro (circa il 23% del patrimonio complessivo).

Attività di Servizi diretta e tramite Franchising

L'**attività dei servizi tecnici** (project, facility e property) ha registrato **ricavi per 209,2 milioni** di euro, con un incremento del **18%** rispetto a 177,2 milioni di euro al 30 settembre dello scorso anno. Il **risultato operativo** conferma il trend di forte crescita del primo semestre salendo a **17,9 milioni** di euro, con un incremento del **40%** (12,8 milioni a fine settembre 2005). Il ROS si è così attestato al 9% (7% a fine settembre 2005).

L'**attività dei servizi commerciali diretta e in franchising** ha chiuso i primi nove mesi del 2006 con **ricavi pari a 70,5 milioni** di euro, a fronte di 76,9 milioni di euro (-8%). Il risultato operativo si attesta a **23,7 milioni** di euro, con una flessione del 17% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (28,5 a fine settembre 2005), attribuibile al rallentamento delle vendite, anche per effetto della già citata normativa fiscale, nel terzo trimestre. Il ROS è del 34% (37% al 30 settembre 2005).

In particolare, **Pirelli RE Franchising** ha registrato un **risultato operativo positivo** di 0,4 milioni di euro, a fronte di un risultato negativo di 0,8 milioni dei primi nove mesi del 2005. La rete di franchising ha tra l'altro commercializzato immobili su incarichi di Pirelli RE Agency per un valore di 311 milioni di euro (+23% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno) e segnalato prodotti finanziari (mutui e leasing) per 129 milioni di euro (+137% rispetto al 30 settembre 2005).

Il **risultato operativo dell'attività di servizi diretta e tramite franchising** ammonta complessivamente a **41,7 milioni** di euro, sostanzialmente in linea con i 42 milioni di euro dei primi nove mesi dello scorso anno.

Eventi successivi al 30 settembre 2006

- In data 9 ottobre Pirelli RE ha firmato l'accordo vincolante per acquistare circa il 97% di Deutsche Grundvermögen (DGAG), una delle principali società immobiliari in Germania con sedi ad Amburgo e Kiel, sulla base di una valutazione del 100% dell'equity di 440 milioni di euro (dati al 31 dicembre 2005). Il portafoglio residenziale di DGAG, che in termini di superficie rappresenta circa l'88% del totale, verrà trasferito alla joint venture tra Pirelli RE (35%) e i fondi immobiliari di RREEF (65%), la divisione di Deutsche Bank che si occupa di investimenti immobiliari, e il portafoglio retail e uffici (circa il 12% del totale) verrà trasferito alla joint venture tra Pirelli RE (30%) e i fondi immobiliari di Morgan Stanley (MSREF) (70%). Altri asset e le attività di asset management e servizi, con circa 400 dipendenti, resteranno a Pirelli RE. A DGAG verrà applicato il modello di business di Pirelli RE con l'obiettivo di trasformarla in una piattaforma di investimenti immobiliari, asset management e servizi.
- In data 13 ottobre 2006 si è concluso con successo il collocamento all'Alternative Investment Market del London Stock Exchange (AIM) di Spazio Investment, società di

investimento di diritto olandese che al 30 settembre 2006 risultava partecipata da Cypress Grove International al 65% e da Pirelli Re al 35%. L'offerta complessiva di circa 300 milioni di euro, composta per circa 256 milioni di euro da aumento di capitale (85%) e per circa 44 milioni di euro da vendita di azioni esistenti da parte di Cypress Grove International (15%), è stata sottoscritta con uno sconto sul Nav del 10%.

La domanda è stata largamente superiore all'offerta, sottoscritta per oltre il 95% da primari investitori istituzionali internazionali, prevalentemente americani ed inglesi. Il prezzo di collocamento è stato fissato a 12,5 euro per azione. A seguito della chiusura dell'offerta, Spazio Investment NV è partecipata per circa il 12% da Pirelli RE e per circa l'88% da primari investitori internazionali, di cui dieci con quote superiori al 3% (soglia di rilevanza ai fini dell'obbligo di *disclosure* per l'AIM); tra i principali investitori Bank Julius Baer & Co., TIAA-CREF, Fidelity International, Lansdowne Partners, KDA Capital, New Star, Viking e Theorema, oltre a Cypress Grove.

- In data 18 ottobre Spazio Investment ha fatto il suo debutto all'AIM, chiudendo il primo giorno di contrattazioni in crescita di circa l'8% rispetto al prezzo di collocamento, con una capitalizzazione di mercato di circa 411 milioni di euro.

Evoluzione della gestione prevista per il 2006

Per il quarto trimestre si prevede una crescita a due cifre del risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni e quindi per l'intero esercizio una crescita in linea con il piano triennale 2006-2008 (CAGR 10-15%).

§

Il Consiglio di Amministrazione ha preso inoltre atto delle dimissioni da Consigliere del dottor Carlo Buora, a cui va il ringraziamento per l'importante contributo fornito.

§

Calendario eventi societari

Si riporta di seguito il calendario delle attività consiliari e assembleari per il 2007:

9 marzo 2007: Consiglio di Amministrazione per l'esame del progetto di bilancio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2006. I suddetti documenti saranno resi disponibili al pubblico entro 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio e pertanto, ai sensi dell'art. 82 della deliberazione Consob 11971/99, la relazione trimestrale relativa al quarto trimestre 2006 non verrà predisposta.

20 aprile 2007 (prima convocazione): Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del bilancio.

9 maggio 2007: Consiglio di Amministrazione per l'esame dei risultati consolidati del primo trimestre 2007.

25 luglio 2007: Consiglio di Amministrazione per l'esame dei risultati preliminari al 30 giugno 2007.

10 settembre 2007: Consiglio di Amministrazione per esame della relazione semestrale al 30 giugno 2007. Il suddetto documento sarà reso disponibile al pubblico entro 75 giorni dalla chiusura del semestre e pertanto, ai sensi dell'art. 82 della deliberazione Consob 11971/99, la relazione trimestrale relativa al secondo trimestre 2007 non verrà predisposta.

7 novembre 2007: Consiglio di Amministrazione per esame dei risultati consolidati del terzo trimestre 2007.

§

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..

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 - 30/09/2006	01/01/2005 - 30/09/2005	crescita %
Ricavi aggregati totali	2.223,3	2.381,1	
Ricavi aggregati pro quota	915,1	920,1	
Ricavi consolidati	464,4	458,8	
Risultato Operativo	52,3	41,9	
Risultati da partecipazioni	63,3	62,6	
Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione (*)	115,6	104,5	11%
Proventi finanziari da partecipazioni	16,2	9,8	
Risultato operativo comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazione	131,8	114,3	
Altri oneri e proventi finanziari	(17,2)	(9,0)	
Risultato ante imposte	114,6	105,3	
Oneri fiscali	(29,2)	(26,3)	
Risultato Netto	85,4	78,9	
Risultato netto di terzi	(1,4)	(0,9)	
Risultato netto di competenza	84,0	78,0	8%

(*) Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni viene determinato dal risultato operativo (52,3 milioni di euro a settembre 2006) a cui si aggiunge la quota di risultato delle società valutate ad equity (59,4 milioni di euro a settembre 2006) ed i proventi da fondi immobiliari (3,8 milioni di euro a settembre 2006), inclusi nella linea proventi finanziari del prospetto di conto economico consolidato allegato alle note illustrative al bilancio

Stato Patrimoniale Riclassificato

	30/09/06	31/12/05	30/09/05
(Importi in milioni di euro)			
Immobilizzazioni	597,5	410,7	352,6
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento (*)	447,9	303,3	250,2
Capitale Circolante Netto	110,0	215,9	210,4
Capitale Netto Investito	707,5	626,6	563,0
Patrimonio Netto	552,9	552,1	487,2
di cui Patrimonio di competenza	542,4	535,4	481,6
Fondi	59,7	44,0	46,4
Posizione Finanziaria Netta (liquida) a debito (**)	94,9	30,5	29,4
di cui finanziamenti soci	(420,0)	(262,0)	(228,4)
Totale a copertura CNI	707,5	626,6	563,0
Posizione Finanziaria al lordo dei finanziamenti soci (liquida) a debito	514,9	292,5	257,8
Gearing (***)	0,93	0,53	0,53
Posizione Finanziaria al lordo dei finanziamenti soci (liquida) a debito al netto delle operazioni NPL non ancora ricondotte all'attuale modello di business	429,1	292,5	257,8
Gearing (***)	0,78	0,53	0,53

(*) 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)

	30/09/06	31/12/05	30/09/05
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	115,6	186,1	104,5
Ammortamenti	6,5	9,0	6,4
Variazioni immobilizzazioni	(193,3)	(71,8)	(16,2)
Variazione Capitale Circolante Netto	123,3	(10,2)	(11,5)
Variazione Fondi	10,5	(6,4)	(1,6)
Free cash flow	62,6	106,8	81,7
Cash flow prima dei dividendi	21,7	70,0	60,2
- Dividendi erogati dalla Capogruppo	(77,3)	(68,3)	(68,3)
- Dividendi erogati (variazione patrimonio netto di terzi)	(6,9)	-	-
Cash flow netto	(62,5)	1,7	(8,0)
- Aumento di Capitale con sovrapprezzo e utilizzo di azioni proprie al servizio di stock options	27,1	23,6	21,6
- Acquisto/Vendita Azioni Proprie	(29,0)	(15,6)	(2,7)
Cash flow totale	(64,4)	9,7	10,8