



## **COMUNICATO STAMPA**

**APPROVATO DAL CDA IL PROGETTO DI BILANCIO 2006:**

**- CRESCITA A DUE CIFRE DI TUTTI I PRINCIPALI INDICATORI;  
- RAGGIUNTO IL MASSIMO DEL RANGE PREVISTO DAL PIANO  
TRIENNALE 2006-2008**

- **RICAVI AGGREGATI: 4.017,8 MLN DI EURO; PRO-QUOTA: 1.560 MLN DI EURO (+12%)**
- **RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI: 214,4 MLN DI EURO (+ 15%)**
- **UTILE NETTO CONSOLIDATO: 159,5 MLN DI EURO (+10%)**
- **PROPOSTO UN DIVIDENDO DI 2,06 EURO PER AZIONE (1,90 EURO NEL 2005) – PAY-OUT DEL 55%**
- **PATRIMONIO GESTITO: CIRCA 14,5\*\* MLD DI EURO (+12% RISPETTO A FINE 2005), DI CUI PRO-QUOTA DI PROPRIETÀ PIRELLI RE CIRCA 3 MLD**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA: PASSIVA PER 96,4 MLN DI EURO (30,5 MLN A FINE 2005)**
- **PER L'INTERO 2007 PREVISTA UNA CRESCITA SUPERIORE A QUELLA INDICATA NEL PIANO TRIENNALE 2006-2008**

*Milano, 9 marzo 2007* – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate riunitosi oggi ha esaminato e approvato il bilancio al 31 dicembre 2006.

I risultati evidenziano la **crescita a due cifre di tutti i principali indicatori** della Società, che nel corso del 2006 ha consolidato la leadership in Italia e con Pirelli Pekao Real Estate in Polonia e DGAG in Germania ha accelerato il processo di espansione nell'Europa Centro-Orientale. Si è consolidata la strategia di specializzazione per prodotto e per profilo di

---

\*\* Il patrimonio gestito è espresso a valore di mercato; ad eccezione di DGAG che è a valore di acquisto (circa 1,4 miliardi di euro) e dei non performing loans che sono espressi a net book value.

rischio/rendimento degli investimenti immobiliari ed inoltre è cresciuta significativamente in Italia l'attività di acquisizione e gestione di non performing loans.

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 investment & asset management) ed ai quali fornisce, così come ad altri clienti, tutti i servizi immobiliari specialistici, sia direttamente che tramite il network in franchising (attività di service provider). Pertanto, nella lettura delle grandezze qui di seguito riportate, si segnala che i **ricavi aggregati pro quota** ed il **risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni** sono gli indicatori più significativi nell'esprimere rispettivamente la partecipazione al volume d'affari e l'andamento dei risultati del Gruppo.

## **Andamento della gestione del Gruppo nel 2006**

I **ricavi aggregati totali** sono pari a **4.017,8** milioni di euro, in crescita del **15%** rispetto all'anno precedente. I **ricavi aggregati pro-quota** ammontano a **1.560** milioni di euro, con un incremento del **12%** rispetto a fine 2005 (1.386,8 milioni di euro).

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni** è pari a **214,4** milioni di euro, in crescita dell'**15%** rispetto al precedente esercizio (186,1 milioni di euro), raggiungendo così il target massimo previsto dal piano triennale 2006-2008 (CAGR 10-15%).

L'**utile netto** consolidato ammonta a **159,5** milioni di euro, con un incremento di circa il **10%** (145,4 milioni di euro a fine 2005).

Il **dividendo** che verrà proposto all'Assemblea degli Azionisti è pari a **2,06 euro per azione**, rispetto a 1,90 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 2006-2008. Il dividendo, se approvato dall'Assemblea, verrà posto in pagamento il 4 maggio 2007 (data stacco cedola 30 aprile 2007).

Il **patrimonio netto di competenza** al 31 dicembre 2006 ammonta a **700,3** milioni di euro rispetto ai 535,4 milioni di euro del dicembre 2005 con un aumento di 164,9 milioni di euro. La variazione deriva da un incremento dovuto sia al risultato del periodo al netto della distribuzione dei dividendi pagati nell'anno (+82,2 milioni di euro) che ad altre movimentazioni del patrimonio (+82,7 milioni di euro), in gran parte legate a riduzione di azioni proprie.

Il **patrimonio in gestione** raggiunge **14,5 miliardi** di euro, in crescita del **12%** rispetto al 2005 (12,9 miliardi di euro), di cui **12,6 miliardi** di euro di **immobili** e **1,9 miliardi** di euro di **non performing loans**. Il **pro-quota di proprietà di Pirelli RE** è di circa **3 miliardi** di euro, pari al **21%** del patrimonio in gestione complessivo. Circa il **14% del patrimonio immobiliare** è investito **fuori dall'Italia** (Germania e Polonia).

La **posizione finanziaria netta**, a seguito degli investimenti effettuati nell'ultimo trimestre dell'anno, è passiva per **96,4 milioni** di euro rispetto a 30,5 milioni di fine 2005 (94,9 milioni a fine settembre 2006).

La **posizione finanziaria rettificata** (espressa al lordo dei finanziamenti soci alle società partecipate con quote di minoranza) è passiva per **430,5 milioni** di euro, rispetto a 292,5 milioni di euro al 31 dicembre 2005 (514,9 milioni a fine settembre 2006). Il **gearing** è pari a **0,61**, rispetto a 0,53 del 31 dicembre 2005 (0,93 al 30 settembre 2006).

I **dipendenti** del Gruppo al 31 dicembre 2006 sono pari a **1.848 unità** (1.596 a fine 2005).

## **Andamento dei principali settori di attività nel 2006**

### *Attività di Investment & Asset Management*

Nel 2006 l'attività di **Investment & Asset Management** ha registrato **ricavi aggregati totali** pari a 3.430,5 milioni di euro, in crescita del **16%** (2.957,1 milioni di euro a fine 2005) e **ricavi aggregati pro-quota** per **1.078,8 milioni** di euro, in crescita del **15%** rispetto a 937 milioni di euro dell'anno precedente. L'attività di valorizzazione del patrimonio ha generato **vendite di immobili** per **2.805,7 milioni** di euro, con un incremento del **14%**, e **affitti** per **424,4 milioni** di euro (+15%).

Nel periodo in esame le **plusvalenze lorde da vendite** sono pari a **718,2 milioni** di euro, con un incremento del **10%** (653,3 milioni a fine 2005). La quota di competenza di Pirelli RE è di circa il 32%.

Pirelli RE ha inoltre **raggiunto il target di acquisizioni** del 2006 con operazioni per **3.584,8 milioni** di euro, inclusa l'acquisizione di DGAG conclusasi nel mese di gennaio di quest'anno. Le acquisizioni perfezionate nell'anno ammontano a 2.178,8 milioni di euro, di cui 1.201,5 milioni per immobili e 977,3 milioni per portafogli di NPLs (net book value).

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni** sale a **178 milioni** di euro, registrando una crescita del **26%** (141,6 milioni di euro a fine 2005). In particolare, si segnala la significativa crescita del risultato operativo generato dal business dei NPLs, che passa da 3 milioni di euro a fine 2005 a 11,6 milioni di euro al 31 dicembre 2006.

Nel corso dell'anno Pirelli RE ha consolidato la **posizione di leadership** in Italia nell'**attività di gestione di fondi immobiliari**, con il lancio e la gestione di 6 nuovi prodotti. I fondi operativi sono passati così da 10 nel 2005 a **16 a fine 2006**, di cui 9 fondi core/core plus e 7 fondi opportunistici/value added. In particolare il patrimonio gestito attraverso i fondi è cresciuto del 25%, passando da 6,1 miliardi di euro dello scorso esercizio a 7,6 miliardi di euro al 31 dicembre 2006 e rappresenta **circa il 60%** del **patrimonio immobiliare gestito**. Pirelli RE ha **autorizzazioni** da Banca d'Italia per altri **7 fondi immobiliari**.

### *Attività di Service Provider*

Il **risultato operativo dell'attività di servizi** ammonta complessivamente a **73,9 milioni** di euro, prima di partite negative per 4,7 milioni di euro riferibili agli esercizi 2002-2004, in crescita del **14%** rispetto all'anno precedente (65 milioni di euro).

**L'attività dei servizi tecnici** (facility-project e property) ha registrato **ricavi** per **283,6 milioni** di euro, con un incremento del **9%** rispetto a 260 milioni di euro al 31 dicembre 2005. Il **risultato operativo**, prima delle suddette partite, ammonta a **26,6 milioni** di euro, in crescita del **32%** (20,2 milioni a fine 2005). Il **ROS** è pari al **9%**, a fronte dell'8% del 2005.

**L'attività dei servizi commerciali** ha chiuso il 2006 con **ricavi, risultato operativo e ROS** sostanzialmente in linea con il precedente esercizio e rispettivamente pari a **115 milioni** di euro (ricavi), **44,2 milioni** di euro (risultato operativo) e **38%** (ROS).

In particolare, **Pirelli RE Franchising** ha registrato un **risultato operativo** di **2,4 milioni** di euro, rispetto a 1,3 milioni di euro di fine 2005. La rete conta **637 agenzie operative** ed ha commercializzato immobili su incarichi di Pirelli RE Agency per un valore di 553,4 milioni di euro (+40%) e segnalato prodotti finanziari (mutui e leasing) per 327,6 milioni di euro (+187%).

### **Eventi successivi al 31 dicembre 2006**

- In data 10 gennaio 2007 Pirelli RE ha perfezionato l'acquisizione di circa il 97% di Deutsche Grundvermögen AG (DGAG) una delle principali società immobiliari in Germania con sedi principali ad Amburgo e Kiel. La quota di partecipazione di Pirelli RE è oggi pari a circa il 99,4%. Il prezzo di acquisto, soggetto a price adjustment sulla base del bilancio 2006, è stato determinato in circa 465 milioni di euro per il 100% di DGAG. DGAG verrà trasformata in conformità al modello di business di Pirelli RE. Entro la fine del 2007, in esecuzione ai contratti vincolanti sottoscritti, il portafoglio residenziale per circa 1.040 milioni di euro verrà trasferito alla joint venture tra Pirelli RE (35%) e i fondi immobiliari di RREEF (65%) (Deutsche Bank) e il portafoglio terziario per circa 275 milioni di euro verrà trasferito alla joint venture tra Pirelli RE (30%) e i fondi immobiliari MSREF (70%) (Morgan Stanley). Le aree per circa 50 milioni di euro verranno trasferite a joint venture con partner locali. L'asset management ed i servizi costituiscono le attività di Pirelli RE Deutschland (100% Pirelli RE).
- In data 28 febbraio 2007 Pirelli RE Facility Management ha perfezionato l'acquisizione di Ingest Facility da Business Solutions (Gruppo Fiat). Con questa operazione, la Società raggiunge una posizione di leadership in Italia (per fine 2007 fatturato pro-forma stimato di oltre 400 milioni di euro e EBITDA pro-forma di circa 26 milioni di euro). Verranno integrate le attività di facility management di DGAG in Germania e di Pirelli Pekao Real Estate in Polonia e proseguirà l'attività di ricerca di ulteriori opportunità di crescita, con l'obiettivo di creare un polo di riferimento nell'Europa Centro-Orientale.
- In data 12 febbraio 2007 il fondo Spazio Industriale ha acquistato aree ed immobili ad uso industriale per circa 30 milioni di euro. In data 6 marzo 2007 la società quotata all'AIM Spazio Investment N.V., che detiene il 100% del fondo immobiliare chiuso Spazio Industriale gestito da Pirelli RE SGR, ha approvato i risultati finanziari relativi al periodo compreso tra la sua costituzione (22 novembre 2005) e il 31 dicembre 2006. A fronte di un utile netto di 101,8 milioni di euro, il Consiglio ha deliberato di distribuire un dividendo di 0,13 euro per azione per il periodo compreso tra la data di quotazione (18 ottobre 2006) e la fine dell'esercizio. Il Net Asset Value della società ha raggiunto 432,62 milioni di euro, in crescita dell'1,6% dalla quotazione, che corrisponde ad un Net

Asset Value per azione di 14,2 euro. Pirelli RE detiene una partecipazione nella Società di circa il 12%.

- In data 8 marzo 2007 è stato costituito il Fondo Immobiliare Pubblico Regione Siciliana mediante l'apporto e la vendita da parte della Regione ed alcuni enti regionali di 34 immobili strumentali a prevalente destinazione uffici, situati principalmente a Palermo e Catania (valore di trasferimento pari a 263 milioni di euro). L'yield annuo è del 7.95%. Gestito da Pirelli RE SGR. Il Fondo è partecipato dalla Regione Siciliana con una quota di maggioranza relativa pari al 35%, da RREEF Global Opportunities Fund II per il 33% e da Pirelli RE per il 22%; RREEF ha inoltre sottoscritto a fermo il restante 10% che collocherà presso investitori istituzionali internazionali.
- Prosegue il periodo di esclusiva di Pirelli RE e GE per acquisire da Banca Antonveneta entro i primi mesi dell'anno un portafoglio di crediti in sofferenza con un gross book value di circa 5,1 miliardi di euro, dopo l'aggiudicazione a fine 2006 di un portafoglio di crediti ipotecari e corporate originati da Banca Antonveneta e dalla controllata Interbanca con un gross book value di 1 miliardo di euro.

## **Evoluzione della gestione prevista per il 2007**

A partire dal mese di giugno e per l'intero esercizio 2007 si prevede che la crescita del risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni superi gli obiettivi del piano triennale 2006-2008 (CAGR 10-15%).

§

Il Consiglio di Amministrazione ha dato mandato al Presidente e al Vice Presidente ed Amministratore Delegato di convocare per il 20 aprile (in prima convocazione) e per il 23 aprile (in seconda convocazione) l'Assemblea degli Azionisti che approverà il Bilancio per l'esercizio 2006.

L'Assemblea sarà, tra l'altro, chiamata a deliberare in merito alla nomina di due Amministratori, alla nomina del Collegio Sindacale, alle modifiche del regolamento assembleare, ad una nuova autorizzazione per l'acquisto e la vendita di azioni proprie (previa revoca della precedente delibera del 12 aprile 2006) e alle modifiche statutarie di adeguamento alla legge sul risparmio.

§

Oggi alle **ore 17** (16 GMT), il CEO Carlo A. Puri Negri ed il Direttore Generale Olivier de Poulpiquet terranno una **conference call** per illustrare alla comunità finanziaria i risultati dell'esercizio 2006.

Sul sito [www.pirellire.com](http://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 inoltre disponibile in audio streaming live sul sito, all'interno della sezione Investor Relations. Successivamente rimarrà a disposizione la relativa registrazione.

§

Nel presente comunicato stampa, sono inseriti i seguenti indicatori alternativi di performance al fine di consentire una migliore valutazione sull'andamento della gestione del Gruppo Pirelli RE: i ricavi aggregati, esprimono il totale del volume d'affari del Gruppo e sono determinati dalla somma dei ricavi consolidati e dei ricavi delle società collegate, joint venture e fondi immobiliari nei quali il Gruppo partecipa; i ricavi aggregati pro-quota, esprimono la partecipazione al volume d'affari del Gruppo e vengono determinati dai ricavi consolidati integrati dal pro quota dei ricavi delle società collegate, joint venture e fondi immobiliari nei quali il Gruppo partecipa; il risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni, viene determinato dalla somma del risultato operativo, delle quote di risultato delle società valutate ad equity, dei proventi dai fondi immobiliari e dei dividendi delle società nei quali il Gruppo partecipa.; la posizione finanziaria netta, rappresentata dal debito finanziario lordo ridotto della cassa e delle altre disponibilità liquide equivalenti, nonché degli altri crediti finanziari; il gearing corrisponde al rapporto tra la posizione finanziaria netta al lordo dei finanziamenti soci e il patrimonio netto.

§

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

**Conto Economico Riclassificato**

(Importi in milioni di euro)	<b>01/01/2006 - 31/12/2006</b>	<b>01/01/2005 - 31/12/2005</b>	crescita %
Ricavi aggregati totali	4.017,8	3.507,2	
<b>Ricavi aggregati pro quota</b>	<b>1.560,0</b>	<b>1.386,8</b>	
Ricavi consolidati	702,0	700,2	
Risultato Operativo	103,7	83,9	
Risultati da partecipazioni	110,7	102,3	
<b>Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione (*)</b>	<b>214,4</b>	<b>186,1</b>	15%
Proventi finanziari da partecipazioni	22,6	12,9	
Risultato operativo comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazione	237,0	199,1	
Altri oneri e proventi finanziari	(25,7)	(11,7)	
Risultato ante imposte	211,3	187,4	
Oneri fiscali	(49,3)	(40,5)	
Risultato Netto	162,0	146,9	
Risultato netto di terzi	(2,5)	(1,5)	
<b>Risultato netto di competenza</b>	<b>159,5</b>	<b>145,4</b>	10%

(\*) Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni viene determinato dal risultato operativo (103,7 milioni di euro a dicembre 2006) a cui si aggiunge la quota di risultato delle società valutate ad equity e joint venture (101,6 milioni di euro a dicembre 2006), i dividendi da partecipata (4 milioni di euro a dicembre 2006) ed i proventi da fondi immobiliari (5,1 milioni di euro a dicembre 2006), inclusi nella linea proventi finanziari del prospetto di conto economico consolidato allegato alle note illustrative al bilancio

**Stato Patrimoniale Riclassificato**

	31/12/06	31/12/05
(Importi in milioni di euro)		
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>581,7</b>	<b>410,7</b>
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento (*)	426,1	303,3
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>283,3</b>	<b>210,6</b>
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>865,0</b>	<b>621,3</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>708,7</b>	<b>552,1</b>
di cui Patrimonio di competenza	700,3	535,4
<b>Fondi</b>	<b>59,9</b>	<b>38,7</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta (liquida)/a debito</b>	<b>96,4</b>	<b>30,5</b>
di cui finanziamenti soci	(334,1)	(262,0)
<b>Totale a copertura CNI</b>	<b>865,0</b>	<b>621,3</b>
<b>Posizione Finanziaria al lordo dei finanziamenti soci (liquida)/a debito</b>	<b>430,5</b>	<b>292,5</b>
<b>Gearing</b>	<b>0,61</b>	<b>0,53</b>

(\*) La voce include le partecipazioni in società collegate e joint venture (285,8 milioni di euro), gli investimenti in fondi immobiliari (46,1 milioni di euro inclusi nella voce attività finanziarie disponibili per la vendita del prospetto di stato patrimoniale consolidato) e le junior notes (94,2 milioni di euro incluse nella voce altri crediti del prospetto di stato patrimoniale consolidato).



**Cash Flow Netto Riclassificato**

(Importi in milioni di euro)

	<b>31/12/06</b>	<b>31/12/05</b>
<b>Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni</b>	<b>214,4</b>	<b>186,1</b>
Ammortamenti	9,4	9,0
Variazioni immobilizzazioni	(180,4)	(71,8)
Variazione Capitale Circolante Netto	81,7	(10,2)
Variazione Fondi	21,1	(6,4)
Acconto DGAG	(140,0)	-
<b>Free cash flow</b>	<b>6,1</b>	<b>106,8</b>
<b>Cash flow prima dei dividendi</b>	<b>(56,8)</b>	<b>70,0</b>
- Dividendi erogati dalla Capogruppo	(77,3)	(68,3)
- Dividendi erogati (variazione patrimonio netto di terzi)	(7,3)	-
<b>Cash flow netto</b>	<b>(141,5)</b>	<b>1,7</b>
- Aumento di Capitale con sovrapprezzo e utilizzo di azioni proprie al servizio di stock options	27,1	23,6
- Acquisto/Vendita Azioni Proprie	48,5	(15,6)
<b>Cash flow totale</b>	<b>(65,9)</b>	<b>9,7</b>