



COMUNICATO STAMPA

**APPROVATI DAL CDA I DATI AL 31 MARZO 2007:
RICAVI AGGREGATI PRO-QUOTA E RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI
PROVENTI DA PARTECIPAZIONI IN FORTE CRESCITA**

- **RICAVI AGGREGATI PRO-QUOTA* : 405,8 MLN DI EURO (+38%)**
- **RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI DA
PARTECIPAZIONI: 47,3 MLN DI EURO (+22%)**
- **VENDITE AL 100% IMMOBILI: 641,3 MLN DI EURO (+41%)**
- **ACQUISIZIONI AL 100%: 334,5 MLN DI EURO (IMMOBILI), 50,3 MLN
(FACILITY); AD OGGI ACQUISIZIONI E IMPEGNI VINCOLANTI PER ULTERIORI
295,7 MLN (PRINCIPALMENTE NPLs)**
- **UTILE NETTO CONSOLIDATO: 19 MLN DI EURO (30,1 MLN NEL 2006);
LA TEMPORANEA RIDUZIONE, PERALTRO PREVISTA, È DOVUTA
PRINCIPALMENTE ALL'INCREMENTO DEGLI ONERI FINANZIARI PER
L'ACQUISIZIONE DI DGAG, DI CUI VERRA' COMPLETATO IL
DECONSOLIDAMENTO NELLA SECONDA PARTE DELL'ANNO**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA: PASSIVA PER 966,9 MNL DI EURO
(96,4 MLN A FINE 2006); PRO-FORMA POST DECONSOLIDAMENTO DI
DGAG: PASSIVA PER CIRCA 76 MLN DI EURO**
- **PER L'INTERO 2007 SI CONFERMA UNA CRESCITA SUPERIORE A QUELLA
DEL PIANO TRIENNALE 2006-2008 (CAGR 10-15%)**
 - **PERFEZIONATA OGGI IN JOINT VENTURE CON CALYON
L'ACQUISIZIONE DI UN PORTAFOGLIO DI CREDITI IN SOFFERENZA
GROSS BOOK VALUE CIRCA 1,5 €MILIARDI**

Milano, 9 maggio 2007 – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate riunitosi oggi ha esaminato e approvato i risultati di gestione del Gruppo al 31 marzo 2007.

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

* Al netto dell'impatto del parziale deconsolidamento del portafoglio di DGAG per 507,6 milioni di euro.

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 primo trimestre 2007

I **ricavi aggregati pro-quota** ammontano a **405,8* milioni** di euro, in crescita del **38%** rispetto al primo trimestre dello scorso anno (293,4 milioni di euro). I ricavi consolidati sono pari a 201* milioni di euro, con un incremento del 41% (142,1 milioni di euro al 31 marzo 2006).

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni** è pari a **47,3 milioni** di euro, in crescita del **22%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (38,9 milioni di euro).

L'**utile netto** consolidato ammonta a **19 milioni** di euro, a fronte di 30,1 milioni di euro del primo trimestre dello scorso anno. La variazione del risultato netto riflette in gran parte il significativo **incremento degli oneri finanziari** derivanti dall'acquisizione di DGAG, ancora consolidata nel primo trimestre. A fine trimestre, è avvenuta la prima fase di trasformazione della società tedesca secondo il modello di business della capogruppo, con il deconsolidamento di circa il 40% degli asset immobiliari acquisiti; nella seconda parte dell'anno verrà completato l'intero processo.

Il **patrimonio netto di competenza** ammonta a **715,5 milioni** di euro, rispetto ai 700,3 milioni di euro del dicembre 2006, con un aumento di 15,2 milioni di euro. La variazione deriva principalmente da un incremento dovuto al risultato del periodo (+19 milioni di euro) e da una riduzione generata dall'acquisto di azioni proprie.

La **posizione finanziaria netta** è passiva per **966,9 milioni** di euro, di cui 981 milioni attribuibili all'acquisizione di DGAG (96,4 milioni di euro al 31 dicembre 2006); la **posizione finanziaria netta pro-forma** al 31 marzo post deconsolidamento della società tedesca è stimata in **circa 76 milioni** di euro. La **posizione finanziaria rettificata** (espressa al lordo dei finanziamenti soci alle società partecipate con quote di minoranza) è passiva per **1.299,7 milioni** di euro (430,5 milioni di euro al 31 dicembre 2006); la **posizione finanziaria rettificata pro-forma** è stimata in **circa 455 milioni** di euro. Il **gearing** è pari **1,79**, mentre il **gearing pro-forma** è stimato in **circa 0,6** (0,61 al 31 dicembre 2006).

* Tali valori non includono la componente relativa alla prima fase di deconsolidamento di DGAG pari a 507,6 milioni di euro.

Andamento dei principali settori di attività nel primo trimestre 2007

Attività di Investment & Asset Management

Nei primi tre mesi dell'anno l'attività di **Investment & Asset Management** ha registrato **ricavi aggregati pro-quota** pari a **281,8 milioni** di euro, in crescita del **52%** (184,9 milioni di euro al 31 marzo 2006). L'attività di valorizzazione del patrimonio ha generato **vendite** al 100% **di immobili** per **641,3 milioni** di euro, con un incremento del **41%**, e **affitti** per **120,8 milioni** di euro (+12%).

Le **acquisizioni di immobili** al 100% sono pari a **334,5[†] milioni** di euro, a cui si aggiungono ad oggi **ulteriori acquisizioni e impegni vincolanti** per **295,7 milioni** di euro, principalmente di non performing loans.

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni** è pari a **39,1 milioni** di euro, registrando una crescita del **35%** (28,9 milioni di euro nel primo trimestre dello scorso anno). In particolare, si segnala l'**incremento** del **73%** del **risultato dei non performing loans**, passato da 3 milioni di euro al 31 marzo dello scorso anno a **5,2 milioni** di euro nel primo trimestre del 2007.

Attività di Service Provider

L'**attività dei servizi tecnici** (facility-project e property) ha registrato **ricavi** per **88,2 milioni** di euro, con un incremento del **23%** (71,7 milioni di euro al 31 marzo 2006). Il **risultato operativo**, ammonta a **8,3 milioni** di euro, a fronte di 6,9* milioni di euro nello stesso periodo dello scorso anno. Il **ROS** è pari al **9%** (10% al 31 marzo 2006) e tiene conto dell'acquisizione di Ingest Facility avvenuta alla fine di febbraio per 50,3 milioni di euro, la cui integrazione, appena avviata, non ha ancora espresso le proprie potenzialità in termini di redditività.

L'**attività dei servizi commerciali** ha chiuso il primo trimestre dell'anno con **ricavi** pari a **18,6 milioni** di euro, a fronte di 21,5 milioni di euro nello stesso periodo dello scorso anno. Il **risultato operativo** ammonta a **4,1 milioni** di euro, rispetto a 7 milioni di euro al 31 marzo 2006. Il **ROS** è del **22%** (33% nel primo trimestre del 2006); la diminuzione della redditività è dovuta da un lato all'evoluzione del modello di business sul mercato italiano che prevede un aumento dei portafogli core-core plus e dall'altro dall'attività in start up in Polonia e Germania.

Al 31 marzo 2007, Pirelli RE Franchising ha commercializzato immobili su incarichi di Pirelli RE Agency per un valore di 126,9 milioni di euro (+37% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno) e segnalato prodotti finanziari (mutui e contratti di leasing) per 47,9 milioni di euro (+11% rispetto al 31 marzo 2006).

[†] Tale valore non include l'acquisizione del patrimonio immobiliare di DGAG perfezionata nei primi giorni del 2007.

* Tale valore non include 1,7 milioni di euro per la cessione di un cespite.

L'attività di credit servicing ha registrato **ricavi** pari a **7,6 milioni** di euro, contribuendo al **risultato operativo** dell'attività di servizi per **1,2 milioni** di euro (**ROS del 16%**). Non è possibile effettuare un confronto con l'andamento dell'attività nel primo trimestre del 2006 in quanto in precedenza non era consolidata linea per linea; la società rinominata **Pirelli RE Credit Servicing** è controllata al 100% dal novembre dello scorso anno.

Eventi successivi al 31 marzo 2007

- In data 1 aprile 2007 Resident Baltic (partecipata al 40% da Pirelli RE), a perfezionamento dei contratti preliminari di acquisto in essere al 31 marzo 2007, ha acquistato alcuni asset immobiliari nelle città di Lubeca e Rostock in Germania ad un prezzo complessivo di 17,1 milioni di euro.
- In data 13 aprile Pirelli RE Facility Management (100% Pirelli RE) si è aggiudicata come capofila di un Raggruppamento Temporaneo d'Imprese 4 lotti della gara promossa da Consip per l'attivazione di convenzioni relative alla fornitura di servizi di facility management per immobili in uso alle pubbliche amministrazioni, a prevalente destinazione uffici. Il valore complessivo dei contratti di fornitura dei servizi, della durata di 4 anni, ammonta a circa 274,5 milioni di euro.
- In data odierna la joint venture tra Pirelli RE (33%) e Calyon (67%) ha perfezionato l'acquisizione di un portafoglio di non performing loans da BNL-Gruppo BNP Paribas con un gross book value di circa 1,5 miliardi di euro; BNP-Paribas coinvestirà con una quota del 10%. Il patrimonio di crediti ipotecari in sofferenza gestito in esclusiva da Pirelli RE raggiunge un valore di circa 9,2 miliardi di euro a gross book value (circa 2,2 miliardi il net book value). Il Gruppo consolida così la propria posizione di leadership in Italia nell'asset management e special servicing di crediti ipotecari in sofferenza.

Evoluzione della gestione prevista per il 2007

Sulla base dei risultati raggiunti nel primo trimestre e delle informazioni disponibili, la Società conferma che, per l'intero esercizio 2007, si prevede una crescita del risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni superiore agli obiettivi del piano triennale 2006-2008 (CAGR 10-15%).

§

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, dopo l'acquisizione del 100% del capitale della Società Asset Management NPL, la fusione per incorporazione di quest'ultima in Pirelli & C. Real Estate. La fusione permette una razionalizzazione della struttura societaria e organizzativa.

Nell'**ambito della gestione di operazioni con parti correlate**, il Consiglio ha infine adottato con decorrenza immediata criteri più rigorosi con riferimento ai Principi di comportamento per l'attuazione delle predette transazioni - ivi comprese quelle infragruppo - rendendo più stringente la procedura, che è operativa dal luglio 2002.

§

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

Conto Economico Riclassificato

(Importi in milioni di euro)

	01/01/2007 - 31/03/2007	01/01/2006 - 31/03/2006	crescita %
Ricavi aggregati pro quota (*)	405,8	293,4	
Ricavi consolidati	708,6	142,1	
Ricavi consolidati netto DGAG (*)	201,0		
Risultato operativo	34,5	25,0	
Risultati da partecipazioni	12,7	13,9	
Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione (**)	47,3	38,9	22%
Proventi finanziari da partecipazioni	5,6	4,4	
Risultato operativo comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da	52,8	43,3	
Altri oneri e proventi finanziari	(20,6)	(4,1)	
Risultato ante imposte	32,2	39,2	
Oneri fiscali	(12,4)	(8,6)	
Risultato Netto	19,8	30,6	
Risultato netto di terzi	(0,8)	(0,5)	
Risultato netto di competenza	19,0	30,1	

(*) I valori di marzo 2007 vengono indicati al netto della componente relativa alla prima fase di deconsolidamento di DGAG pari a 507,6 milioni di euro

(**) Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni viene determinato dal risultato operativo (34,5 milioni di euro a marzo 2007) a cui si aggiunge la quota di risultato delle società valutate ad equity e joint venture (10,8 milioni di euro a marzo 2007) ed i proventi da fondi immobiliari (1,9 milioni di euro a marzo 2007), inclusi nella linea proventi finanziari del prospetto di conto economico consolidato allegato alle note illustrative al bilancio

Stato Patrimoniale Riclassificato

	31/03/07	MARZO Pro-forma Post Decons. DGAG (**)	31/12/06	31/03/06
(Importi in milioni di euro)				
Immobilizzazioni	598,5	623,5	581,7	435,5
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento (*)	346,4	361,4	426,1	328,9
Capitale Circolante Netto	1.182,8	266,7	283,3	199,6
Capitale Netto Investito	1.781,3	890,2	865,0	635,1
Patrimonio Netto	725,1	725,1	708,7	585,0
di cui Patrimonio di competenza	715,5	715,5	700,3	575,9
Fondi	89,3	89,3	59,9	45,1
Posizione Finanziaria Netta (liquida)/a debito (**)	966,9	75,9	96,4	5,0
di cui finanziamenti soci	(332,8)	(379,5)	(334,1)	(358,0)
Totale a copertura CNI	1.781,3	890,2	865,0	635,1
Posizione Finanziaria al lordo dei finanziamenti soci (liquida)/a debito (**)	1.299,7	455,4	430,5	363,0
Gearing	1,79	0,63	0,61	0,62

(*) La voce include le partecipazioni in società collegate e joint venture (288,9 milioni di euro), gli investimenti in fondi immobiliari (46,6 milioni di euro inclusi nella voce attività finanziarie disponibili per la vendita del prospetto di stato patrimoniale consolidato) e le junior notes (10,9 milioni di euro incluse nella voce altri crediti del prospetto di stato patrimoniale consolidato).

(**) La PFN pro forma di marzo 2007 post deconsolidamento di DGAG è stimata a 76 milioni di euro; la PFN al lordo dei finanziamenti soci pro forma di marzo 2007 è stimata in 455 milioni di euro, con un gearing pro forma di circa 0,6

(**) Dati stimati ed indicativi

Cash Flow Netto Riclassificato

	31/03/07	MARZO Pro-forma Post Decons. DGAG (**) 31/03/07	31/12/07	31/03/06
(Importi in milioni di euro)				
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	47,3	47,3	214,4	38,9
Ammortamenti	2,4	2,4	9,4	2,1
Variazioni immobilizzazioni	(19,2)	(45,9)	(180,4)	(26,9)
Variazione Capitale Circolante Netto	(900,6)	17,1	(58,3)	0,9
Variazione Fondi	26,9	26,9	21,1	6,7
Free cash flow	(843,2)	47,8	6,1	21,7
Cash flow prima dei dividendi	(864,6)	26,4	(56,8)	22,6
- Dividendi erogati dalla Capogruppo	-	-	(77,3)	-
- Dividendi erogati (variazione patrimonio netto di terzi)	-	-	(7,3)	(6,9)
Cash flow netto	(864,6)	26,4	(141,5)	15,7
- Aumento di Capitale con sovrapprezzo e utilizzo di azioni proprie al servizio di stock options	0,0	0,0	27,1	11,5
- Acquisto/Vendita Azioni Proprie	(5,9)	(5,9)	48,5	(1,7)
Cash flow totale (*)	(870,5)	20,5	(65,9)	25,5

(*) Cash flow totale al 31 marzo 2007 post deconsolidamento di DGAG stimato positivo per circa 20 milioni di euro.

(**) Dati stimati ed indicativi