



COMUNICATO STAMPA

**APPROVATI DAL CDA I DATI PRELIMINARI AL 30 GIUGNO 2007:
FORTE CRESCITA DI TUTTI I PRINCIPALI INDICATORI**

- **RICAVI AGGREGATI PRO-QUOTA* : CIRCA 827 MLN DI EURO (+23%)**
 - **RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI: CIRCA 125 MLN DI EURO (+ 36%)**
 - **VENDITE AL 100% IMMOBILI: CIRCA 1.110 MLN DI EURO, SOSTANZIALMENTE IN LINEA CON L'ANNO PRECEDENTE (1.059,7 MLN)**
- **IMPEGNI TOTALI PER ACQUISIZIONI DI IMMOBILI E NPLs: CIRCA 2.650 MLN DI EURO (1.930,5 MLN NEL 2006), DI CUI CIRCA 628 MLN GIÀ PERFEZIONATE**
- **PATRIMONIO IN GESTIONE STIMATO IN CIRCA 15** MILIARDI DI EURO A VALORE DI MERCATO (14,5 MILIARDI A FINE 2006)**
- **LE PERIZIE DEI VALUTATORI INDIPENDENTI SARANNO ULTIME E DISPONIBILI CON I DATI DEFINITIVI IL PROSSIMO 10 SETTEMBRE**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA PASSIVA PER CIRCA 1.095 MLN DI EURO; PRO-FORMA POST DECONSOLIDAMENTO DI DGAG PASSIVA PER CIRCA 206 MLN DI EURO (96,4 MLN A FINE 2006)**
- **CONFERMATA PER L'INTERO ANNO UNA CRESCITA SUPERIORE AGLI OBIETTIVI DEL PIANO TRIENNALE 2006-2008 (CAGR 10-15%)**

Milano, 25 luglio 2007 – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate riunitosi oggi ha esaminato e approvato i risultati di gestione del Gruppo, preliminari e non auditati, relativi al semestre chiuso al 30 giugno 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 specialistici, sia direttamente che tramite il network in franchising

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

** Il dato tiene conto degli impegni vincolanti per acquisizioni e dell'interruzione della gestione del FIP, in parte previsti negli eventi successivi al 30 giugno.

(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 complessivo 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 nel primo semestre 2007

I **ricavi aggregati pro-quota** ammontano a circa **827^{††} milioni** di euro, in crescita del **23%** rispetto al primo semestre dello scorso anno (673,5 milioni di euro).

I ricavi consolidati sono pari a circa 435^{††} milioni di euro, rispetto ai 308,4 milioni di euro al 30 giugno 2006.

Il **risultato operativo complessivo dei proventi da partecipazioni** è pari a circa **125 milioni** di euro, con un incremento del **36%** rispetto a 92,3 milioni di euro dello stesso periodo dello scorso anno; per le diverse componenti di risultato si rimanda all'andamento dei principali settori di attività di seguito descritto.

La Società stima di chiudere il primo semestre dell'anno con una **crescita a due cifre** anche dell'**utile netto**.

La **posizione finanziaria netta** è passiva per circa **1.095 milioni** di euro; la **posizione finanziaria netta pro-forma** al 30 giugno, post deconsolidamento di DGAG che è previsto entro fine anno, è stimata in **circa 206 milioni** di euro, rispetto a 96,4 milioni di euro al 31 dicembre 2006, con un incremento in gran parte legato alla distribuzione dei dividendi (87 milioni di euro).

La **posizione finanziaria rettificata** (espressa al lordo dei finanziamenti soci alle società partecipate con quote di minoranza) è passiva per circa **1.428 milioni** di euro; la **posizione finanziaria rettificata pro-forma** al 30 giugno, post deconsolidamento di DGAG che è previsto entro fine anno, è stimata in **circa 571 milioni** di euro, rispetto a 430,5 milioni di euro al 31 dicembre 2006. Il gearing atteso è pari a circa 0,8.

La posizione finanziaria netta al 31 marzo di quest'anno era pari a 966,9 milioni di euro, mentre la posizione finanziaria netta rettificata era pari a 1.299,7 milioni di euro.

Andamento dei principali settori di attività nel primo semestre 2007

Attività di Investment & Asset Management

Nei primi sei mesi del 2007 l'attività di **Investment & Asset management** ha registrato **ricavi aggregati pro-quota** pari a circa **533 milioni** di euro, in crescita del **22%** (437,5 milioni di euro al 30 giugno 2006).

L'attività di valorizzazione del patrimonio ha generato **vendite** al 100% **di immobili** per circa **1.110 milioni** di euro, sostanzialmente in linea con l'anno precedente (1.059,7 milioni di euro). Gli **impegni per acquisizioni** finalizzati ammontano a **circa 2.650**

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

milioni di euro (1.930,5 nel 2006), di cui circa 1.650 milioni riferibili all'acquisizione con RREEF del 100% del gruppo immobiliare tedesco BauBeCon. Al 30 giugno, le **acquisizioni di immobili al 100% perfezionate** sono pari a circa **360 milioni** di euro e quelle di **portafogli di non performing loans** a circa **268 milioni** di euro, per un **totale di circa 628 milioni** di euro.

Tenuto conto degli impegni vincolanti per acquisizioni sopra menzionati e dell'interruzione della gestione del FIP, il **patrimonio in gestione è stimato in circa 15 miliardi** di euro a valore di mercato (14,5 miliardi a fine 2006); le perizie dei valutatori indipendenti saranno ultimate e rese disponibili con i dati semestrali definitivi (10 settembre).

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni** ammonta a oltre **89 milioni** di euro, con un incremento del **14%** rispetto ai 78,7 milioni di euro del primo semestre 2006. Il risultato è composto da circa 46 milioni di euro di adeguamento al fair value degli asset dei fondi Patrimonio Uffici e Raissa, che confluiranno nella piattaforma Spazio Office, e da circa 43 milioni derivanti principalmente da affitti, plusvalenze realizzate da vendite e fee da gestione (il risultato dello scorso anno era composto da 32,8 milioni di euro di adeguamento al fair value per Spazio Investment e da 45,9 milioni derivanti principalmente da affitti, plusvalenze realizzate da vendite e fee da gestione).

In particolare, il settore dei non performing loans ha registrato un incremento del risultato operativo pari al 24%, raggiungendo circa 7 milioni di euro al 30 giugno 2007.

Attività di Service Provider

L'**attività dei servizi** ha registrato **ricavi per circa 261 milioni** di euro, in crescita del **38%** rispetto al primo semestre dello scorso anno (189,6 milioni di euro). Il **risultato operativo**, che beneficia di alcune componenti straordinarie, ammonta a **circa 54 milioni** di euro, con un incremento dell'**84%** rispetto ai 29,4 milioni di euro al 30 giugno 2006.

L'**attività dei servizi tecnici** (integrated facility management e property) ha registrato **ricavi per circa 215 milioni** di euro, di cui circa 80 milioni di euro generati dalla neoacquisita Ingest Facility in corso di ristrutturazione, registrando un incremento di circa il **50%** (143,7 milioni di euro al 30 giugno 2006). Il **risultato operativo** ammonta a **circa 50 milioni** di euro, rispetto ai 12,9 milioni di euro registrati al 30 giugno 2006; il **risultato operativo al netto delle partite straordinarie**, ossia l'acquisizione di Ingest Facility, la cessione del 49% dell'attività di integrated facility management (compresa Ingest Facility) al partner Intesa Sanpaolo nell'ambito del progetto di sviluppo europeo e gli accantonamenti nel property per alcune partite riferibili agli anni 2002-2004, ammonta a **circa 12 milioni** di euro, con un **ROS del 9%**, in miglioramento rispetto all'8% dello scorso anno.

L'**attività dei servizi commerciali** ha chiuso il primo semestre dell'anno con **ricavi pari a circa 36 milioni** di euro, a fronte di 49,6 milioni di euro nello stesso periodo dello scorso anno. Il **risultato operativo** ammonta a circa **2 milioni** di euro, a fronte di 16,5 milioni di euro al 30 giugno 2006. Il **ROS** è del **6%** (33% nel primo semestre del 2006); la

forte diminuzione della redditività è conseguenza della riduzione dei volumi intermediati da 1.188,8 milioni al 30 giugno 2006 a circa 760 milioni nel primo semestre di quest'anno, a fronte della politica di accumulo che la Società ha portato avanti in questo periodo, e dei costi di circa 2 milioni di euro sostenuti in relazione ad attività di ottimizzazione della rete di franchising, successiva al fortissimo sviluppo avvenuto nei primi tre anni di attività.

Un significativo miglioramento di risultati e redditività è previsto nel secondo semestre.

L'attività di credit servicing ha registrato **ricavi** pari a **circa 16 milioni** di euro, contribuendo al **risultato operativo** dell'attività di servizi per **oltre 2 milioni** di euro (**ROS del 15%**). Non è possibile effettuare un confronto con l'andamento dell'attività nel primo semestre 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 30 giugno 2007

- A partire dal 1 luglio, Investire Immobiliare SGR (Gruppo Finnat Euroamerica) ha revocato a Pirelli RE SGR e a BNL Fondi Immobiliari SGR senza darne motivazione la delega di gestione, per circa un terzo ciascuna del valore del patrimonio di FIP-Fondo Immobili Pubblici (valore complessivo del patrimonio del fondo circa 3,8 miliardi di euro).
- In data 1 luglio 2007 Resident Baltic (partecipata al 40% da Pirelli RE e al 60% da investitori privati qualificati), a perfezionamento dei contratti preliminari siglati nei mesi di aprile e maggio, ha acquistato diverse unità immobiliari a destinazione residenziale situate a Rostock, Kiel e Bad Bramsted ad un prezzo complessivo di 9,3 milioni di euro.
- In data 5 luglio 2007 si è chiusa l'Offerta Pubblica di Acquisto sulle quote del fondo Tecla promossa da Gamma RE, joint venture tra Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund (51%) e Pirelli RE (49%), che ha così raggiunto oltre l'86% delle quote con diritto di voto. La società ha confermato l'intenzione di realizzare una piattaforma ad accumulo per investimenti nel settore uffici, alla quale potranno essere conferite le quote di Tecla unitamente ad altri portafogli immobiliari ed iniziative di sviluppo nel medesimo settore. Per quanto riguarda l'OPA promossa da Gamma RE sulle quote del fondo Berenice, conclusasi in data 2 luglio, la medesima non si è perfezionata, non essendosi realizzata la condizione relativa all'acquisto di un numero di quote almeno pari alla maggioranza delle quote emesse.
- In data 17 luglio 2007 Pirelli RE e i fondi immobiliari di RREEF (Gruppo Deutsche Bank) hanno firmato un accordo vincolante per acquistare da Cerberus il 100% di BauBeCon, un importante gruppo immobiliare tedesco attivo prevalentemente nel segmento residenziale. L'accordo siglato prevede l'acquisto da parte di Pirelli RE (40%) e RREEF (60%) del patrimonio immobiliare a prevalente destinazione residenziale con un valore di 1.647 milioni di euro. Pirelli RE inoltre acquisterà il 100% della piattaforma che ha in gestione circa 52.000 unità immobiliari (comprese quelle che saranno di proprietà Pirelli RE-RREEF), con un valore di circa 43 milioni di euro.

- In data 18 e 19 luglio 2007 sono stati siglati rispettivamente gli accordi di joint venture per la costituzione di Pirelli RE Romania, 80% Pirelli RE e 20% UniCredit Tiriac Bank, uno dei principali istituti di credito in Romania, e di Pirelli RE Bulgaria, 75% Pirelli RE e 25% UniCredit Bulbank, la principale istituzione finanziaria bulgara.

Evoluzione della gestione prevista per il 2007

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

§

La relazione semestrale verrà esaminata dal Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate che sarà convocato per il prossimo 10 settembre.

§

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 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.

§

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Pirelli RE Dott. Gerardo Benuzzi attesta – ai sensi dell'art. 154-*bis*, comma 2 del D. Lgs. 58/1998 – che l'informativa contabile relativa ai dati preliminari di semestrale al 30 giugno 2007, come riportati nel presente comunicato stampa, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Pirelli RE Tel. +39/02/8535.4270
Investor Relations Pirelli RE Tel. +39/02/8535.4057
www.pirellire.com