



## COMUNICATO STAMPA

APPROVATI DAL CDA I DATI AL 30 SETTEMBRE 2007:

- **RICAVI AGGREGATI PRO-QUOTA\* : 1.071,9 MLN DI EURO (+17%)**
  - **RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI: 164 MLN DI EURO; AL NETTO DELL'EFFETTO DEL CONSOLIDAMENTO DI DGAG IN GRAN PARTE CONCLUSOSI AL 30 SETTEMBRE 141,2 MLN DI EURO (+22%)**
  - **UTILE NETTO CONSOLIDATO: 95,8 MLN DI EURO (+14%)**
  - **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA: PASSIVA PER 337,4 MLN DI EURO, GRAZIE AL QUASI COMPLETATO DECONSOLIDAMENTO DI DGAG (1.094,8 MLN A FINE GIUGNO)**
- **PATRIMONIO GESTITO IMMOBILI E NPLs: CIRCA 15,5\*\* MILIARDI DI EURO; COINVESTIMENTO DI PIRELLI RE CIRCA IL 27%**
- **TENUTO CONTO DELL'ATTUALE SCENARIO ECONOMICO-FINANZIARIO, PER L'INTERO ANNO PREVISTA UNA CRESCITA IN LINEA CON IL TARGET DEL PIANO TRIENNALE 2006-2008**

*Milano, 7 novembre 2007* – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate riunitosi oggi ha esaminato e approvato i risultati di gestione del Gruppo al 30 settembre 2007, che confermano anche nel terzo trimestre una significativa crescita dei principali indicatori.

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.

---

\* Al netto dell'impatto del deconsolidamento del portafoglio di DGAG per 1.283,2 milioni di euro.

\*\* Dato stimato dalla Società sulla base delle ultime perizie di valutatori indipendenti ed inclusivo degli impegni vincolanti, che sono valutati a *book value* così come i non performing loans.

## Andamento della gestione nei primi nove mesi del 2007

I **ricavi aggregati pro-quota** ammontano a **1.071,9<sup>††</sup> milioni** di euro, in crescita del **17%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (915,1 milioni di euro).

I ricavi consolidati sono pari a 612,5<sup>‡‡</sup> milioni di euro, rispetto ai 464,4 milioni di euro al 30 settembre 2006.

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni** è pari a **164 milioni** di euro; **al netto dell'effetto del consolidamento di DGAG** prevalentemente derivante dagli affitti e che si è in gran parte concluso alla fine di settembre, tale risultato è pari a **141,2 milioni** di euro, con un incremento del **22%** rispetto a 115,6 milioni di euro dei primi nove mesi dello scorso anno. Per le diverse componenti di risultato si rimanda all'andamento dei principali settori di attività di seguito descritto.

L'**utile netto** consolidato è in crescita del **14%** ed ammonta a **95,8 milioni** di euro, rispetto a 84 milioni di euro dello stesso periodo del 2006.

Il **patrimonio netto di competenza** al 30 settembre 2007 ammonta a **684,6 milioni** di euro, rispetto ai 700,3 milioni di euro a fine 2006. La variazione è attribuibile al risultato del periodo (+95,8 milioni di euro), alla distribuzione dei dividendi (-87,0 milioni di euro) e ad altre movimentazioni di patrimonio (-24,5 milioni di euro), in gran parte per l'acquisto di azioni proprie.

Con il **quasi completato deconsolidamento di DGAG**, la **posizione finanziaria netta** è passiva per **337,4 milioni** di euro, rispetto a 1.094,8 milioni di euro al 30 giugno di quest'anno (96,4 milioni di euro al 31 dicembre 2006).

La **posizione finanziaria rettificata** (espressa al lordo dei finanziamenti soci alle società partecipate con quote di minoranza) è passiva per **926,9 milioni** di euro, rispetto a 1.428,4 milioni di euro al 30 giugno 2007 (430,5 milioni di euro al 31 dicembre 2006). La **posizione finanziaria rettificata** al 30 settembre post completamento del deconsolidamento di DGAG, è stimata in **circa 796 milioni** di euro

Il **gearing** post completamento del processo di deconsolidamento di DGAG è stimato in **circa 1,16** (il gearing di bilancio al 30 settembre è pari a 1,35) ed è previsto in miglioramento per fine anno (0,61 al 31 dicembre 2006).

---

<sup>††</sup> Tale valore non include la componente relativa al deconsolidamento di DGAG pari a 1.283,2 milioni di euro.

<sup>‡‡</sup> Tale valore non include la componente relativa al deconsolidamento di DGAG pari a 1.283,2 milioni di euro.

## Andamento dei principali settori di attività nei primi nove mesi del 2007

### Attività di Investment & Asset Management

Nei primi nove mesi del 2007 l'attività di **Investment & Asset management** ha registrato **ricavi aggregati pro-quota** pari a **618,9 milioni** di euro, in crescita del **7%** (578,9 milioni di euro al 30 settembre 2006).

L'attività di valorizzazione del **patrimonio in gestione**, stimato in **circa 15,5<sup>§§</sup> miliardi** di euro e con un **coinvestimento di Pirelli RE** pari a **circa il 27%**, ha generato **vendite di immobili** per conto dei clienti "fondi e società di investimento" per **1.186,6 milioni** di euro, rispetto a 1.319,5 milioni di euro nello stesso periodo dello scorso anno. Tale flessione è da ritenersi temporanea, anche a seguito del differimento dell'attività di vendita legato principalmente alla pianificata realizzazione della piattaforma di investimenti nel settore uffici. Nel medesimo periodo, considerando anche gli impegni vincolanti, le **acquisizioni di immobili e di non performing loan** per conto dei clienti "fondi e società di investimento" ammontano a circa **3,1 miliardi** di euro (di cui 2.387,2 milioni di euro già perfezionate), rispetto a 3,4 miliardi di euro dello stesso periodo dello scorso esercizio (1.714,9 milioni di euro le acquisizioni perfezionate al 30 settembre 2006).

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni** ammonta a **130,4 milioni** di euro, con un incremento del **39%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (93,5 milioni di euro). Tale valore include: un **risultato da iniziative di capitale<sup>\*\*\*</sup>** pari a **105,8 milioni** di euro (70,6 al 30 settembre 2006), di cui 48,8 milioni di euro di adeguamento al fair value degli asset dei fondi Patrimonio Uffici, Raissa e Tecla (33 milioni di euro lo scorso anno per adeguamento al fair value degli asset di Spazio Investment), ed un **risultato da gestione** per **24,6 milioni** di euro, in significativo miglioramento rispetto a 11,1 milioni a fine giugno di quest'anno (23 milioni al 30 settembre 2006).

Il **settore dei non performing loans** ha registrato un **significativo incremento** del risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni (+63% rispetto allo scorso anno), raggiungendo 12,9 milioni di euro.

### Attività di Service Provider

L'**attività dei servizi tecnici** (integrated facility management e property) ha registrato **ricavi** per **342 milioni** di euro, con un incremento del **63%** (209,2 milioni di euro al 30 settembre 2006).

---

<sup>§§</sup> Dato stimato dalla Società sulla base delle ultime perizie di valutatori indipendenti ed inclusivo degli impegni vincolanti, che sono valutati a *book value* così come i non performing loans.

<sup>\*\*\*</sup> Si intende il risultato attinente ad affitti, a plusvalenze da vendite di immobili e/o società e ad adeguamenti di asset a fair value ed include 22,8 milioni di euro derivanti dal consolidamento di DGAG, in gran parte conclusosi al 30 settembre.

**Il risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni** ammonta a **56,3 milioni** di euro, rispetto ai 17,7 milioni di euro registrati al 30 settembre 2006. Il **risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni escluse le partite straordinarie**, ossia la cessione del 49% dell'attività di integrated facility management e gli accantonamenti nel property per alcune partite riferibili agli anni 2002-2004, ammonta a **19,9 milioni** di euro, rispetto a 16 milioni di euro nello stesso periodo dello scorso anno. Il **ROS** al netto delle partite straordinarie ed escludendo le attività di Ingest Facility non ancora a regime è dell'**8%**, in linea con lo scorso anno.

L'**attività di credit servicing** ha registrato **ricavi** pari a **23,5 milioni** di euro, contribuendo al **risultato operativo** dell'attività di servizi per **2,7 milioni** di euro (**ROS** dell'**11%**). Non è possibile effettuare un confronto con l'andamento dell'attività nello stesso periodo 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.

L'**attività dei servizi commerciali** nei primi nove mesi dell'anno ha registrato **ricavi** pari a **45 milioni** di euro, a fronte di 70,5 milioni di euro nello stesso periodo del 2006. Il **risultato operativo escluse le partite straordinarie** ammonta a **5 milioni** di euro, rispetto a 23,7 milioni di euro al 30 settembre 2006; le partite straordinarie sono pari a 4,5 milioni di euro, di cui 2 milioni sostenuti in relazione ad attività di ottimizzazione della Rete di franchising in preparazione della fusione con l'Agenzia che porterà al conseguimento di ulteriori efficienze.

Il **ROS** escluse le partite straordinarie è dell'**11%** (34% nei primi nove mesi del 2006). La minore redditività deriva da una contrazione dei volumi intermediati, da 1.451,4 milioni di euro al 30 settembre 2006 a 886,1 milioni di euro alla fine di settembre di quest'anno, anche a seguito del temporaneo differimento delle vendite di immobili del cliente "Investment & Asset Management" in vista della creazione della piattaforma per investimenti nel settore uffici.

### **Eventi successivi al 30 settembre 2007**

Non si segnalano eventi significativi successivi alla chiusura del terzo trimestre.

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

Tenuto conto dell'attuale scenario economico-finanziario, la Società prevede per l'intero anno una crescita del risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni in linea con il target del piano triennale 2006-2008 (CAGR 10-15%).

## Calendario eventi societari

Si riporta di seguito il calendario delle attività consiliari ed assembleari per il 2008:

**6 marzo 2008:** Consiglio di Amministrazione per l'esame del progetto di bilancio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2007. 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.

**14 aprile 2008 (prima convocazione):** Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del bilancio.

**8 maggio 2008:** Consiglio di Amministrazione per l'esame dei risultati consolidati del primo trimestre 2008.

**4 agosto 2008:** Consiglio di Amministrazione per esame della relazione semestrale al 30 giugno 2008. 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 2008 non verrà predisposta.

**5 novembre 2008:** Consiglio di Amministrazione per esame dei risultati consolidati del terzo trimestre 2008.

§

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 di trimestrale al 30 settembre 2007, come riportati nel presente comunicato stampa, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

§

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)

	01/01/2007 - 30/09/2007	01/01/2006 - 30/09/2006	crescita %
<b>Ricavi aggregati pro quota (*)</b>	<b>1.071,9</b>	<b>915,1</b>	17%
Ricavi consolidati	1.895,7	464,4	
Ricavi consolidati netto DGAG (**)	612,5	464,4	
Risultato operativo	26,1	52,3	
Risultati da partecipazioni	138,0	63,3	
<b>Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione (**)</b>	<b>164,0</b>	<b>115,6</b>	42%
Proventi finanziari da partecipazioni	17,2	16,2	
Risultato operativo comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da	181,3	131,8	
Altri oneri e proventi finanziari	(57,8)	(17,2)	
Risultato ante imposte	123,4	114,6	
Oneri fiscali	(21,0)	(29,2)	
Risultato Netto	102,5	85,4	
Risultato netto di terzi	(6,7)	(1,4)	
<b>Risultato netto di competenza</b>	<b>95,8</b>	<b>84,0</b>	14%

(\*) I valori di settembre 2007 vengono indicati al netto del deconsolidamento di DGAG pari a 1283,2 milioni di euro

(\*\*) Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni viene determinato dal risultato operativo (26,1 milioni di euro a settembre 2007) a cui si aggiunge la quota di risultato delle società valutate ad equity (73,6 milioni di euro a settembre 2007), il risultato da cessione partecipazione (53,4 milioni di euro al 30 settembre 2007), i dividendi da partecipata (1,9 milioni di euro al 30 settembre 2007) ed i proventi da fondi immobiliari (9,0 milioni di euro a settembre 2007), inclusi nella linea proventi finanziari del prospetto di conto economico consolidato allegato alle note illustrative al bilancio. Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni nei primi nove mesi del 2007 al netto del consolidamento di DGAG (prevalentemente derivante da affitti ed in gran parte conclusosi a fine settembre), è pari a 141,2 milioni di euro (+22%).

**Stato Patrimoniale Riclassificato**

	30/09/07	31/12/06	30/09/06
(Importi in milioni di euro)			
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>855,4</b>	<b>581,7</b>	<b>597,5</b>
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento (*)	569,1	426,1	447,9
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>256,1</b>	<b>283,3</b>	<b>110,0</b>
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>1.111,5</b>	<b>865,0</b>	<b>707,5</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>687,8</b>	<b>708,7</b>	<b>552,9</b>
di cui Patrimonio di competenza	684,6	700,3	542,4
<b>Fondi</b>	<b>86,3</b>	<b>59,9</b>	<b>59,7</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta (liquida)/a debito</b>	<b>337,4</b>	<b>96,4</b>	<b>94,9</b>
di cui finanziamenti soci	(589,5)	(334,1)	(420,0)
<b>Totale a copertura CNI</b>	<b>1.111,5</b>	<b>865,0</b>	<b>707,5</b>
<b>Posizione Finanziaria al lordo dei finanziamenti soci (liquida)/a debito</b>	<b>926,9</b>	<b>430,5</b>	<b>514,9</b>
<b>Gearing</b>	<b>1,35</b>	<b>0,61</b>	<b>0,93</b>
<b>Posizione Finanziaria al lordo dei finanziamenti soci (liquida)/a debito post completamento deconsolidamento DGAG</b>	<b>795,9</b>	<b>430,5</b>	<b>514,9</b>
<b>Gearing post completamento deconsolidamento DGAG</b>	<b>1,16</b>		

(\*) La voce include le partecipazioni in società collegate e joint venture (448,7 milioni di euro), gli investimenti in fondi immobiliari (109,1 milioni di euro inclusi nella voce attività finanziarie disponibili per la vendita del prospetto di stato patrimoniale consolidato) e le junior notes (11,3 milioni di euro incluse nella voce altri crediti del prospetto di stato patrimoniale consolidato).



**Cash Flow Netto Riclassificato**

	30/09/07	31/12/06	30/09/06
(Importi in milioni di euro)			
<b>Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni</b>	<b>164,0</b>	<b>214,4</b>	<b>115,6</b>
Ammortamenti	7,3	9,4	6,5
Variazioni immobilizzazioni	(281,0)	(180,4)	(193,3)
Variazione Capitale Circolante Netto	46,3	(58,3)	123,3
Variazione Fondi	21,2	21,1	10,5
<b>Free cash flow</b>	<b>(42,1)</b>	<b>6,1</b>	<b>62,6</b>
<b>Cash flow prima dei dividendi</b>	<b>(109,0)</b>	<b>(56,8)</b>	<b>21,7</b>
- Dividendi erogati dalla Capogruppo	(87,0)	(77,3)	(77,3)
- Dividendi erogati (variazione patrimonio netto di terzi)	0,0	(7,3)	(6,9)
<b>Cash flow netto</b>	<b>(196,0)</b>	<b>(141,5)</b>	<b>(62,5)</b>
- Aumento di Capitale con sovrapprezzo e utilizzo di azioni proprie al servizio di stock options	-	27,1	27,1
- (Acquisto)/Vendita Azioni Proprie	(45,1)	48,5	(29,0)
<b>Cash flow totale</b>	<b>(241,0)</b>	<b>(65,9)</b>	<b>(64,4)</b>