



COMUNICATO STAMPA

IL CDA APPROVA LA SEMESTRALE AL 30/6/2008:

- **I RICAVI AGGREGATI PRO-QUOTA SONO PARI A 681,3 MLN DI EURO (745,5¹ MLN AL 30/6/2007)**
- **IL RISULTATO OPERATIVO, COMPRENSIVO DEL RISULTATO DA PARTECIPAZIONI ED ANTE ONERI DI RISTRUTTURAZIONE, E' PARI A 49,2 MLN DI EURO (105,7 MLN AL 30/6/2007²). ESCLUDENDO LE RIVALUTAZIONI E' PARI A 43,5 MLN DI EURO (56,4 MLN AL 30/6/2007)**
- **UTILE NETTO CONSOLIDATO A 9,0 MLN DI EURO (80,1 MLN AL 30 GIUGNO 2007)**
- **CONFERMATO IL NAV IMMOBILIARE (VALORE DI MERCATO PRO-QUOTA DEGLI IMMOBILI AL NETTO DEI DEBITI) PARI A 1 MLD DI EURO, CON PLUSVALENZE IMPLICITE PRO-QUOTA PARI A CIRCA 330 MLN DI EURO**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA IN MIGLIORAMENTO: PASSIVA PER 270,5 MLN DI EURO (300,3 MLN DI EURO AL 31/3/2008, 289,7 MLN AL 31/12/2007)**
- **CON L'ACQUISIZIONE DI "HIGHSTREET" (IMMOBILI KARSTADT) PERFEZIONATA IL 28 LUGLIO 2008, IL PATRIMONIO GESTITO³ CRESCE A 18,7 MLD DI EURO**
- **PER L'INTERO ESERCIZIO 2008, LA SOCIETA' RITIENE POSSIBILE – GRAZIE ALLE AZIONI DI RISTRUTTURAZIONE POSTE IN ESSERE E SE VERRANNO FINALIZZATE ALCUNE DELLE TRATTATIVE IN CORSO – CONFERMARE UN RISULTATO OPERATIVO, ANTE COSTI DI RISTRUTTURAZIONE, IN LINEA CON IL 2007 (AL NETTO DEL TEMPORANEO CONSOLIDAMENTO DI DGAG)**

Milano, 4 agosto 2008 – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate riunitosi oggi ha esaminato e approvato i risultati di gestione del Gruppo relativi al semestre chiuso al 30 giugno 2008.

¹ Al netto degli effetti del temporaneo consolidamento di DGAG e delle vendite a costo relative agli immobili di DGAG verso le joint venture con RREEF (Gruppo Deutsche Bank) e MSREF (Gruppo Morgan Stanley) per 529,9 milioni di euro.

² Al netto degli effetti del temporaneo consolidamento di DGAG.

³ Il patrimonio gestito, ad esclusione del portafoglio di Highstreet e dei NPLs (valutati al book value) è espresso al valore di mercato secondo le perizie di valutatori indipendenti.

Pirelli RE è un real estate **Alternative Fund & Asset manager**, che gestisce fondi e società proprietari di immobili e Non Performing Loans (NPL) nei quali coinverte con quote di minoranza, **allineando i propri interessi a quelli degli investitori**.

Il **Patrimonio gestito**, includendo l'acquisizione di "Highstreet" (**società d'investimento che detiene gli immobili locati ai grandi magazzini tedeschi Karstadt**) perfezionata lo scorso 28 luglio, raggiunge i 18,7 miliardi di euro, in crescita del 25% rispetto ai 15 miliardi di euro di dicembre 2007 collocando Pirelli RE tra i principali gestori dell'Europa Continentale. La quota media di partecipazione di Pirelli RE è pari al 25%.

Il patrimonio gestito, è composto per 16,5 miliardi di euro da immobili e progetti di sviluppo, e per 2,2 miliardi di euro da portafogli di crediti in sofferenza (Non Performing Loans, NPL). I progetti di sviluppo, che sono valutati all'interno del patrimonio immobiliare per circa 1,2 miliardi di euro dagli esperti indipendenti, hanno un valore stimato di prodotto finito di oltre 5,3 miliardi di euro.

Con l'acquisizione di Highstreet il patrimonio immobiliare gestito all'estero raggiunge il 50% del totale, la restante parte è in Italia di cui un 75% attraverso lo strumento dei fondi.

Di seguito si riporta l'andamento economico della Società nel primo semestre 2008: si ricorda 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 ECONOMICO NEL PRIMO SEMESTRE 2008

Nel primo semestre la gestione delle attività immobiliari di Pirelli RE genera un Risultato operativo positivo, permettendo all'azienda di proseguire nelle proprie linee strategiche, e sostenere gli oneri del Piano di ristrutturazione attualmente già in corso, annunciato al mercato lo scorso 8 maggio.

I **Ricavi aggregati pro-quota** ammontano a 681,3 milioni di euro rispetto a 745,5¹ milioni di euro al 30 giugno 2007.

Il **Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni**, se si escludono per l'anno in corso 16,2 milioni di euro di oneri di ristrutturazione, **ammonta a 49,2 milioni di euro** a fronte di 105,7 milioni di euro del primo semestre 2007 (al netto degli effetti del temporaneo consolidamento di DGAG). Escludendo le rivalutazioni di immobili al fair value, il Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni è pari a 43,5 milioni di euro contro i 56,4 milioni del primo semestre 2007. Si ricorda inoltre che il risultato del primo semestre 2007 includeva 42,0 milioni di plusvalenza relativa alla cessione del 49% di Pirelli RE Facility.

Nel primo semestre la Società ha avviato un **Piano di ristrutturazione** finalizzato a generare riduzione di costi con un effetto di circa 25/30 milioni di euro nel 2009 e 35/40 milioni nel 2010: nel primo semestre è stato assorbito un onere iniziale del Piano pari a 16,2 milioni di euro.

¹ Al netto degli effetti del temporaneo consolidamento di DGAG e delle vendite a costo relative agli immobili di DGAG verso le joint venture con RREEF e MSREF per 529,9 milioni di euro

Il Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni ammonta, includendo i suddetti oneri di ristrutturazione, a 33,0 milioni di euro a fronte di 105,7 milioni al 30 giugno 2007 al netto degli effetti del temporaneo consolidamento di DGAG.

L'**Utile netto consolidato** al 30 giugno 2008, ammonta a 9,0 milioni di euro a fronte di 80,1 milioni di euro dei primi sei mesi dello scorso esercizio.

Il **Patrimonio netto di competenza** ammonta a 650,1 milioni di euro (712,0 milioni al 31 marzo 2008 e 715,7 milioni di euro al 31 dicembre 2007). La riduzione di 65,6 milioni di euro rispetto a fine dicembre è sostanzialmente attribuibile all'effetto dei dividendi erogati (85,1 milioni di euro) parzialmente compensato dal risultato del periodo e da altre movimentazioni positive.

La **Posizione finanziaria netta** al 30 giugno 2008 è passiva per 270,5 milioni di euro, in miglioramento rispetto ai 300,3 milioni di euro al 31 marzo 2008 ed ai 289,7 milioni di euro al 31 dicembre 2007. La **posizione finanziaria rettificata** (espressa al lordo dei finanziamenti soci delle società partecipate con quote di minoranza) è pari a 809,8 milioni di euro (807,8 milioni di euro al 31 marzo 2008 ed 816,1 milioni di euro al 31 dicembre 2007).

Il rapporto tra la posizione finanziaria netta, al lordo dei finanziamenti soci, ed il patrimonio netto (**gearing**) si attesta a 1,23 rispetto all'1,13 sia al 31 marzo 2008 che al 31 dicembre 2007, a seguito della distribuzione dei dividendi.

Il **cash flow netto** è positivo per 19,2 milioni di euro a fronte di un valore negativo per 10,6 milioni di euro al 31 marzo 2008, e per 109,4 milioni di euro al 30 giugno 2007 (al netto del temporaneo consolidamento di DGAG).

ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI ATTIVITÀ

Attività di Capitale

Il **NAV¹ immobiliare al 30 giugno 2008**, che non comprende il portafoglio di Highstreet acquisito il 28 luglio 2008, è **pari a 1 miliardo di euro**. Il portafoglio core-core plus è valutato al fair value, e quello di trading ha una **plusvalenza implicita pro-quota di circa 330 milioni di euro²**.

L'attività di **Capitale³** ha generato un **Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni**, ante oneri di ristrutturazione, pari a 35,3 milioni di euro rispetto a 58,6 milioni al 30 giugno 2007 (al netto degli effetti del temporaneo consolidamento di DGAG). Escludendo le rivalutazioni di immobili al fair value, il Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni è pari a 29,6 milioni di euro contro i 9,3 milioni del primo semestre 2007.

Le **vendite** di immobili ammontano al 30 giugno 2008 a 527,6 milioni di euro (1.116,8 milioni di euro nel primo semestre 2007). Gli incassi dei Non Performing Loans sono pari a 235,0 milioni di euro (238,0 milioni di euro nel primo semestre 2007). Le **acquisizioni** di immobili e Non Performing Loans ammontano a 298,3 milioni di euro a

¹ Dato dalla differenza tra valutazione di mercato degli asset partecipati, effettuata da esperti indipendenti, e la posizione finanziaria netta.

² Sono esclusi i Non Performing Loans, valutati al book value.

³ Si intende il risultato attinente ad affitti, a plusvalenze da vendite di immobili e/o società e ad adeguamenti di asset al fair value.

fronte di 628,0 milioni di euro dello scorso periodo. Si ricorda che successivamente al termine del semestre è stato acquisito il portafoglio immobiliare Highstreet, in **locazione ai grandi magazzini tedeschi Karstadt, per un importo di 4.560 milioni di euro.**

Attività di gestione

L'**attività di gestione** nel suo complesso ha generato nel primo semestre 2008 Ricavi aggregati pro-quota per 404,8 milioni di euro rispetto a 349,1 milioni di euro al 30 giugno 2007. I ricavi del presente periodo includono 17 milioni di euro di corrispettivo rilevati a fronte della cessione della gestione del Fondo Berenice, che di fatto rappresentano un'anticipazione di quanto sarebbe maturato come fees negli esercizi successivi.

L'attività di **gestione** ha generato un **Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni**, ante oneri di ristrutturazione, pari a 28,6 milioni di euro rispetto a 23,3 milioni al 30 giugno 2007.

Il Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni, **inclusi anche gli oneri di ristrutturazione (pari a 15,3 milioni di euro)**, è pari a 13,3 milioni di euro rispetto a 23,3 milioni al 30 giugno 2007.

ANDAMENTO DELLE DIVISIONI DI PIRELLI RE

Per affrontare efficacemente l'attuale fase del ciclo immobiliare assicurando il necessario governo del business, Pirelli RE ha rivisto l'organizzazione interna creando tre Divisioni - che garantiscono focus settoriale, rispettivamente sui Settori Integrati della Residenza, del Commercial e dei NPLs – alle quali sono stati affidati sia l'Asset Management sia i Servizi specialistici in un'ottica interpaese. Resta al di fuori delle tre divisioni l'attività dell'Integrated Facility Management, settore nel quale Pirelli RE è presente con la quota del 50% nella Joint Venture con Intesa SanPaolo, e sta valutando operazioni di **integrazione con un operatore internazionale.**

Qui di seguito una breve analisi delle principali grandezze di conto economico delle Divisioni, confrontate con l'analogo periodo dell'anno precedente (al netto del temporaneo consolidamento di DGAG).

Nella **Divisione Residenza** i Ricavi aggregati pro-quota al 30 giugno 2008 ammontano a 171,2 milioni di euro (177,2 milioni di euro nel primo semestre 2007) e sono composti per 129,8 milioni di euro da attività di Capitale (139,5 milioni di euro al 30 giugno 2007) e per 41,4 milioni da fees di asset management e da servizi (37,7 milioni di euro al 30 giugno 2007). Il **Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni**, ante oneri di ristrutturazione, del primo semestre 2008 è negativo per -0,4 milioni di euro a fronte di un risultato negativo del primo semestre del 2007 pari a -1,6 milioni di euro.

Nella **Divisione Commercial (uffici, negozi, industria)** i Ricavi aggregati pro-quota al 30 giugno 2008 ammontano a 243,2 milioni (343,5 milioni di euro nel primo semestre 2007) e sono composti per 162,3 milioni di euro da attività di Capitale (263,4 milioni di euro al 30 giugno 2007) e per 80,9 milioni da fees di asset management e da servizi (80,1 milioni di euro al 30 giugno 2007). Il **Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni**, ante oneri di ristrutturazione, del primo semestre 2008 è positivo per 40,4 milioni di euro a fronte di un risultato positivo del primo semestre del 2007 pari a 67,0 milioni di euro. Escludendo le rivalutazioni di immobili al fair value, il Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni è pari a 34,7 mln contro i 17,7 milioni di euro del primo semestre 2007.

La **Divisione Non Performing Loans** registra Ricavi aggregati pro-quota al 30 giugno 2008 pari a 21,4 milioni (23,2 milioni di euro nel primo semestre 2007). Il **Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni** del primo semestre 2008 è pari a 13,9 milioni di euro ed è in crescita rispetto ai 9,0 milioni di euro del primo semestre 2007.

L'**Integrated Facility management** registra Ricavi aggregati pro-quota, verso terzi, al 30 giugno 2008 pari a 264,5 milioni di euro, in crescita rispetto ai 209,2 milioni di euro del primo semestre 2007. Il **Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni** del primo semestre 2008 è pari a 9,7 milioni di euro ed è in crescita rispetto ai 7,5 milioni di euro del primo semestre 2007 (valore che non tiene conto della plusvalenza di 42,0 milioni di euro realizzata sulla cessione di Pirelli Re Facility).

EVENTI SUCCESSIVI AL 30 GIUGNO 2008

- I consigli di Amministrazione di Pirelli Re SGR e Pirelli Re Opportunities SGR hanno avviato l'iter autorizzativo di fusione per incorporazione della seconda nella prima, la cui istanza congiunta è stata presentata alla Banca d'Italia il 28 maggio 2008, comprensiva del futuro assetto organizzativo della società definitivamente risultante dalla fusione.
- In data 28 luglio il Consorzio costituito da RREEF Alternative Investment, Pirelli RE, Gruppo Generali e Gruppo Borletti ha completato l'acquisizione del 49% di Highstreet, società d'investimento che detiene gli immobili locati ai grandi magazzini tedeschi Karstadt. Highstreet detiene un portafoglio immobiliare composto da 164 asset immobiliari su tutto il territorio tedesco, per una superficie lorda totale di 3,2 milioni di mq (superficie di vendita lorda di 2,1 milioni di mq). L'Enterprise Value è pari a circa € 4,56 miliardi di euro, con circa € 3,5 miliardi di euro di finanziamenti garantiti dagli immobili.

EVOLUZIONE DELLA GESTIONE PREVISTA PER IL 2008

Per l'intero esercizio 2008 la società **ritiene possibile, grazie alle azioni di ristrutturazione poste in essere e se verranno finalizzate alcune delle trattative in corso, confermare il raggiungimento di un Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni, prima degli oneri di ristrutturazione, allineato a quello del periodo precedente (al netto degli effetti del temporaneo consolidamento di DGAG).**

Peraltro, visto il permanere della situazione di incertezza dei mercati finanziari e l'aggravarsi del quadro macroeconomico, la società evidenzia che **i rischi di non finalizzazione di alcune trattative/transazioni potrebbero influire sul raggiungimento di tali obiettivi.**

§

Domani alle **ore 09.00** (08.00 GMT), il CEO Carlo A. Puri Negri ed il top-management terranno una **conference call** per illustrare alla comunità finanziaria i risultati del primo semestre dell'anno.

Sul sito 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

3348 5042. 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 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 semestrale al 30 giugno 2008, 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 Reconta Ernst & Young 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

Allegato 1

1) Conto Economico Riclassificato

(importi in milioni di euro)

Ricavi aggregati pro quota (1)

Ricavi consolidati (1)

Risultato operativo ante oneri di ristrutturazione

Risultati da partecipazioni realizzati

Risultati da partecipazioni da valutazione immobili al fair value

Risultato operativo complessivo dei risultati da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione

Oneri di ristrutturazione

Risultato operativo complessivo dei risultati da partecipazioni (2)

Proventi finanziari da partecipazioni

Risultato operativo complessivo dei risultati e proventi finanziari da partecipazioni

Altri oneri e proventi finanziari

Risultato ante oneri fiscali

Oneri fiscali

Risultato netto

Risultato netto di terzi

Risultato netto di competenza

	01.01.2008 - 30.06.2008	01.01.2007 - 30.06.2007 - al netto del temporaneo consolidamento di DGAG -	01.01.2007 - 30.06.2007
	681,3	745,5	811,9
	423,4	355,4	421,8
	29,4	(0,3)	19,4
	14,1	56,6	56,6
	5,7	49,3	49,3
	49,2	105,7	125,4
	(16,2)	0,0	0,0
	33,0	105,7	125,4
	13,6	11,1	11,1
	46,7	116,8	136,5
	(24,8)	(15,0)	(34,5)
	21,9	101,8	101,9
	(10,5)	(12,4)	(16,6)
	11,4	89,4	85,3
	(2,5)	(1,9)	(5,3)
	9,0	87,5	80,1

(1) Il valore di giugno 2007 viene indicato al netto delle vendite a costo, per cessione quote, degli immobili della società DGAG alle joint venture con RREF e MSREF per 629,9 milioni di euro.

(2) Il risultato operativo complessivo del risultato da partecipazioni a giugno 2008 esprime l'andamento dei risultati del Gruppo e viene determinato dal risultato operativo (13,2 milioni di euro) a cui si aggiunge la quota di risultato delle società valutate ad equity e il risultato da cessione di partecipazioni (13,8 milioni di euro), i dividendi e proventi da fondi immobiliari (per complessivi 0,5 milioni di euro), nonché la plusvalenza realizzata dalla cessione di quote di fondi immobiliari (5,6 milioni di euro) inclusi nella linea proventi finanziari e nella linea risultato attività finanziarie valutate al *fair value* del prospetto di conto economico consolidato allegato alle note illustrative del Bilancio semestrale abbreviato.

Allegato 2

2) Stato Patrimoniale Riclassificato

Importi in milioni di euro	30.06.2008	31.12.2007	30.06.2007	30.06.2007 - post temporaneo consolidamento di DGAG
Immobilizzazioni	817,1	886,1	745,2	757
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare (1)	630,3	601,3	465,1	477
di cui goodwill	141,7	218,4	215,8	216
Capitale Circolante Netto	183,2	190,5	1.147,0	246
Capitale Netto Investito	1.000,2	1.076,6	1.892,2	1.003
Patrimonio Netto	657,1	720,1	704,9	705
di cui Patrimonio di competenza	650,1	715,7	694,9	695
Fondi	72,6	66,8	92,5	93
PFN	270,5	289,7	1.094,8	206
Totale a copertura Capitale Netto Investito	1.000,2	1.076,6	1.892,2	1.003

(1) La voce al 30 giugno 2008 include le partecipazioni in società collegate, joint venture e altre partecipazioni (621,8 milioni di euro), gli investimenti in fondi immobiliari (76,2 milioni di euro inclusi nella voce altre attività finanziarie del prospetto di stato patrimoniale consolidato) e le *junior notes* (32,3 milioni di euro incluse nella voce altri crediti del prospetto di stato patrimoniale). Nel valore di giugno 2007, per omogeneità di trattamento, sono stati riclassificati 4,2 milioni di euro riferiti ad "altre partecipazioni".

Allegato 3

3) Cash Flow Netto Riclassificato

Importi in milioni di euro

	30.06.2008	31.12.2007	30.06.2007 - post temporaneo consolidamento di DGAG
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	33,0	125,4	125,4
Ammortamenti	5,9	4,9	4,9
Variazione immobilizzazioni finanziarie (*)	67,8	(24,0)	(35,8)
Variazione altre immobilizzazioni	(16,7)	(130,5)	(130,5)
Variazione CCN / Altro	(0,1)	(852,9)	47,9
Variazione Fondi	8,8	28,5	28,5
Free cash flow	98,8	(848,6)	40,3
Oneri/Proventi Finanziari e Fiscali	5,5	(46,2)	(46,2)
Cash flow prima dei dividendi	104,3	(894,9)	(5,9)
Dividendi erogati dalla capogruppo	(85,1)	(87,0)	(87,0)
Cash flow netto gestione caratteristica	19,2	(981,8)	92,8
Aumento di Capitale	0,0	0,0	0,0
Acquisto/vendita Azioni Proprie	0,0	(16,6)	(16,6)
Cash flow totale	19,2	(998,4)	(109,4)

(*) considera l'impatto da deconsolidamento facility per 102,4 milioni di euro, valore al 31/12/2007