



## **COMUNICATO STAMPA DI PIRELLI & C. REAL ESTATE**

**APPROVATI DAL CDA I DATI DEFINITIVI AL 30 GIUGNO 2003:  
CONFERMATO IL TREND DI CRESCITA DEI RISULTATI**

- **VALORE AGGREGATO DELLA PRODUZIONE AL NETTO DELLE ACQUISIZIONI: 693,0 MILIONI DI EURO, + 44%**
- **RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI: 53,3 MILIONI DI EURO, +27%**
- **RISULTATO NETTO CONSOLIDATO DELLE ATTIVITA' IMMOBILIARI: 40,3 MILIONI DI EURO, +26%**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA: IN LINEA CON I PIANI DI SVILUPPO DELLA SOCIETA' E' PASSIVA PER 71,4 MILIONI DI EURO CONTRO UN VALORE ATTIVO DI 12,3 MILIONI DI FINE 2002**
- **CONSIDERATA L'ACQUISIZIONE FONSAI IL VALORE DEL PATRIMONIO GESTITO SALE A 10,2 MILIARDI DI EURO; IL PATRIMONIO CUI VENGONO PRESTATI SERVIZI E' DI 30,1 MILIARDI DI EURO**
- **ROTAZIONE DEL PORTAFOGLIO: EFFETTUATE ACQUISIZIONI PER CIRCA 1 MILIARDO DI EURO (CONSIDERATA L'OPERAZIONE FONSAI) E REALIZZI PER CIRCA 0,8 MILIARDI DI EURO**
  - **PER L'ESERCIZIO 2003 PREVISTA UNA CRESCITA DEI RISULTATI DELLE ATTIVITA' IMMOBILIARI RISPETTO AL 2002**

*Milano, 3 settembre 2003* – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate, riunitosi oggi, ha esaminato e approvato i risultati definitivi della gestione del Gruppo relativi al semestre chiuso al 30 giugno.

Nel passare alla descrizione dei dati si ricorda che Pirelli & C. Real Estate è una management company che investe in portafogli immobiliari prevalentemente tramite quote di minoranza qualificata e assumendone integralmente la gestione. Pertanto il **valore aggregato della produzione** e il **risultato operativo comprensivo del risultato pro quota da partecipazioni** sono da considerarsi gli indicatori più significativi

nell'esprimere rispettivamente il volume d'affari gestito e l'andamento dei risultati a livello operativo.

Il **valore aggregato** della **produzione**, al netto delle acquisizioni, ammonta a **693,0 milioni** di euro, con una crescita di oltre il 44% rispetto ai 480,7 milioni di euro del primo semestre 2002. Il valore della **produzione consolidata** al 30 giugno è di **282,2 milioni** di euro, rispetto ai 216,9 milioni di euro del 2002.

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi pro quota da partecipazioni** ammonta a **53,3 milioni** di euro, rispetto ai 42 milioni di euro del primo semestre 2002, in **crescita** di circa il **27%**. Di questo risultato, 23,7 milioni di euro derivano da proventi da partecipazioni, rispetto ai 12,9 milioni di euro dell'anno precedente, con una crescita dell'**83,7%**.

Il **risultato netto** consolidato di competenza delle attività immobiliari è pari a **40,3 milioni** di euro, a fronte di 32 milioni di euro del primo semestre 2002, con una crescita di circa il 26%. Al 30 giugno 2002 l'utile netto consolidato di 71,4 milioni di euro comprendeva 39,4 milioni di euro essenzialmente attribuibili alla cessione dell'ultima tranche del portafoglio titoli riveniente da Unim.

Il **patrimonio netto di competenza** al 30 giugno 2003 ammonta a **359,8 milioni** di euro rispetto ai 367,9 milioni di fine 2002. Il decremento di 8,1 milioni è sostanzialmente dovuto al differenziale tra la distribuzione di dividendi (48,7 milioni di euro) e l'utile del periodo (40,3 milioni di euro).

Il **ROE** (return on equity) annualizzato al 30 giugno è pari al 22%.

La **posizione finanziaria netta** è passiva per **71,4 milioni** di euro, rispetto ad un valore passivo di 54,8 milioni di euro al 30 giugno 2002 e ad valore attivo di 12,3 milioni di euro di fine 2002. La variazione rispetto al 31 dicembre 2002 è attribuibile all'attività di investimento effettuata, al pagamento dei dividendi e all'aumento del capitale netto circolante, il cui incremento è comunque inferiore a quello del giro d'affari.

La posizione finanziaria espressa al **lordo** dei **finanziamenti alle società partecipate** con quote di minoranza è passiva per **249,3 milioni** di euro, rispetto al valore passivo di 267,5 milioni di euro al 30 giugno 2002 e al valore passivo di 166,7 milioni di euro di fine 2002. Il **gearing** si attesta su un valore di **0,7** a fronte di 0,8 al 30 giugno 2002 e di 0,5 al 31 dicembre 2002.

## **Andamento dei principali settori di attività nel primo semestre 2003**

### Attività di Asset Management

Nei primi sei mesi del 2003 l'attività di **Asset Management** a livello aggregato ha registrato un **valore della produzione**, al netto delle acquisizioni, pari a **548,6 milioni** di euro, a fronte di 385 milioni di euro del primo semestre 2002. Le nuove acquisizioni di aree e immobili sono state pari a **183,4 milioni** di euro (69 milioni di euro di competenza del Gruppo), cui si aggiungono 33 milioni di euro di acquisizioni di non performing loans (quota di competenza del Gruppo pari a 15,5 milioni di euro). Successivamente alla chiusura del semestre è stata definita l'acquisizione di parte del patrimonio **Fondiarial-SAI** per un valore complessivo di circa **780 milioni** di euro.

L'opera di valorizzazione del patrimonio in gestione ha permesso di generare realizzi per **784,7 milioni** di euro (+62,5% rispetto al primo semestre 2002) e conseguire plusvalenze lorde per **177,6 milioni** di euro, di cui 60,6 di competenza del Gruppo.

Il **risultato operativo aggregato** è stato pari a 261 milioni di euro, in crescita del 36,6% rispetto ai 191 milioni di euro del primo semestre 2002. La quota di competenza del Gruppo ammonta a 82,7 milioni di euro rispetto ai 75,4 milioni di euro del primo semestre 2002.

Gli **asset gestiti** al 30 giugno 2003, a valori di mercato, - secondo la perizia effettuata da CB Richard Ellis - sono pari a **9,4 miliardi** di euro rispetto ai **9,7 miliardi** di euro del 31 dicembre 2002 e gli 8,3 miliardi di euro del 30 giugno 2002. Tenendo conto della parte del portafoglio Fondiarial-SAI rilevata di recente (quest'ultima considerata a valore di acquisto), gli asset gestiti si attestano su un valore di **10,2 miliardi** di euro, con una quota di competenza del gruppo del **26,2%**.

L'attività di asset management ha generato **fees** per **25,2 milioni** di euro rispetto a 13 milioni di euro del primo semestre 2002. Il risultato operativo di tale attività è stato pari a **6,8 milioni** di euro, rispetto ai 4,2 milioni di euro del primo semestre 2002, in crescita di circa il 62%.

### Attività di Service Provider

Il **valore della produzione** delle attività di **Service Provider**, interamente consolidate, è stato pari a **144,3 milioni** di euro rispetto agli 86,8 milioni dei primi sei mesi del 2002. Il **risultato operativo** di tali attività è stato pari a **20,7 milioni** di euro, rispetto ai 12,7 milioni di euro del primo semestre 2002 (+63%).

Sono inoltre in corso le attività volte alla realizzazione della rete di franchising e allo sviluppo del portale, che hanno comportato nel semestre, come previsto, oneri a livello operativo per 2,7 milioni di euro.

Il portafoglio cui sono prestati servizi da parte delle società specializzate del Gruppo al 30 giugno 2003 ha un valore di mercato - secondo la perizia effettuata da CB Richard Ellis - pari a **29,3 miliardi** di euro (compresi i 9,4 miliardi di euro di asset in gestione), rispetto ad un valore di 27,9 miliardi di euro di fine 2002 e di circa 22,5 miliardi di euro al 30

giugno 2002. Tenendo conto della parte del portafoglio Fondiaria-SAI (quest'ultima considerata a valore di acquisto), gli asset cui vengono prestati servizi salgono a **30,1 miliardi** di euro.

### **Net Asset Value**

Tenuto conto del patrimonio netto di 359,8 milioni di euro, cui va aggiunta la plusvalenza lorda implicita pro quota di 692,4 milioni di euro sul valore di libro degli asset, il **Net Asset Value** della società al 30 giugno 2003 è pari a **1.052,2 milioni** di euro. Tale valore non tiene in considerazione le **attività di servizi** e le **fees di asset management**, che hanno generato nel primo semestre 2003 un risultato operativo di **27,5 milioni** di euro.

### **Evoluzione della gestione**

Sulla base delle informazioni disponibili, si ritiene ragionevole attendere per il **2003** una **crescita dei risultati delle attività immobiliari** rispetto al precedente esercizio.

### **Altre informazioni**

Al 30 giugno 2003 Pirelli & C. Real Estate possiede **1.782.881 azioni proprie**, pari a circa il **4,4%** del capitale sociale, con un valore unitario di carico a bilancio di 22,53 euro.

§

Giovedì 4 settembre 2003 alle ore 10.00 (9.00 GMT), Pirelli & C. Real Estate illustrerà i risultati della gestione relativa al primo semestre di quest'anno nel corso di una conference call cui interverrà l'Amministratore Delegato Carlo Puri Negri.

I giornalisti potranno seguire telefonicamente lo svolgimento della presentazione, senza facoltà di effettuare domande, collegandosi al numero +39/06/33485042 e digitando il codice 44077#. La presentazione sarà successivamente disponibile in audio streaming sul sito [www.pirellirealestate.com](http://www.pirellirealestate.com), all'interno della sezione Investor Relations.

Per ulteriori informazioni:  
Ufficio Stampa Pirelli Tel. +39/02/8535.4270  
[www.pirellirealestate.com](http://www.pirellirealestate.com)

*In allegato, dati di sintesi di conto economico e di stato patrimoniale, non ancora auditati dalla società di revisione e non verificati dal Collegio Sindacale, della gestione al 30 giugno 2003*

*Allegato 1*

Principali dati di conto economico

| Euro Milioni   | 1° semestre 2003 | 1° semestre 2002 |
|--|------------------|------------------|
| <b>Valore della produzione aggregato al netto delle acquisizioni</b>             | <b>693.0</b>     | <b>480.7</b>     |
| Valore della produzione consolidata  | 282.2            | 216.9            |
| <b>Risultato operativo comprensivo del risultato pro quota da partecipazioni</b> | <b>53.3</b>      | <b>42.0</b>      |
| Risultato ante Oneri/Prov Straord.   | 53.2             | 40.3             |
| <b>Risultato netto di competenza attività immobiliari</b>                        | <b>40.3</b>      | <b>32.0</b>      |
| Altre Componenti (*)   | 0.0              | 39.4             |
| Totale risultato netto di competenza   | 40.3             | 71.4             |

(\*) Quasi totalmente legate alla cessione dell'ultima tranche del portafoglio titoli ex-Unim

Allegato 2

### Stato patrimoniale consolidato

| (Importi in milioni di euro)                          | <u>30 giugno 2003</u> | <u>31 dicembre 2002</u> | <u>30 giugno 2002</u> |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Immobilizzazioni</b>                               | <b>252.9</b>          | <b>218.8</b>            | <b>182.2</b>          |
| di cui partecipazioni in società ad equity            | 118.2                 | 109.1                   | 101.0                 |
| <b>Capitale Circolante Netto</b>                      | <b>234.5</b>          | <b>190.5</b>            | <b>232.7</b>          |
| di cui rimanenze                                      | 362.5                 | 383.7                   | 396.8                 |
| <b>Capitale Netto Investito</b>                       | <b>487.4</b>          | <b>409.3</b>            | <b>414.9</b>          |
| <b>Patrimonio Netto</b>                               | <b>360.2</b>          | <b>368.8</b>            | <b>315.3</b>          |
| di cui interessenze minoritarie                       | 0.4                   | 0.9                     | 1.4                   |
| <b>Fondi e Apporti</b>                                | <b>55.8</b>           | <b>52.8</b>             | <b>44.8</b>           |
| <b>Posizione Finanziaria Netta</b> (liquida)/a debito | <b>71.4</b>           | <b>(12.3)</b>           | <b>54.8</b>           |
| di cui cassa/attività finanziarie a breve termine     | (112.1)               | (74.2)                  | (71.3)                |
| di cui finanziamenti soci                             | (177.9)               | (179.0)                 | (212.7)               |
| di cui altre attività a medio/lungo termine           | (0.2)                 | (0.2)                   | (0.2)                 |
| di cui passività finanziarie a breve termine          | 161.2                 | 31.2                    | 322.4                 |
| di cui passività finanziarie a medio/lungo termine    | 200.4                 | 209.9                   | 16.6                  |
| <b>Totale a copertura CNI</b>                         | <b>487.4</b>          | <b>409.3</b>            | <b>414.9</b>          |

Allegato 3

### Conto economico consolidato

| Euro Milioni | <u>CONSUNTIVO<br/>GIUGNO 2003</u> | <u>CONSUNTIVO<br/>GIUGNO 2002</u> |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|

|  | <b>Totale</b> | <b>Totale</b> |
|--|---------------|---------------|
| <b>Valore della produzione</b>   | <b>282.2</b>  | <b>216.9</b>  |
| di cui acquisizioni  | 37.3          | 27.9          |
| <b>Valore della produzione al netto delle acquisizioni</b>             | <b>244.9</b>  | <b>189.0</b>  |
| M.O.L.   | 37.0          | 33.0          |
| Ammortamenti   | (7.4)         | (3.9)         |
| Risultato operativo  | 29.5          | 29.1          |
| Risultato da partecipazioni  | 23.7          | 12.9          |
| <b>Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione</b> | <b>53.3</b>   | <b>42.0</b>   |
| Proventi finanziari da partecipazioni                                  | 4.8           | 6.5           |
| Altri oneri e proventi finanziari                                      | (4.9)         | (8.2)         |
| <b>Risultato ante Oneri/Prov Straord.</b>                              | <b>53.2</b>   | <b>40.3</b>   |
| Oneri/proventi straordinari  | 0.3           | 51.3*         |
| P.B.T.   | 53.5          | 91.6          |
| Oneri fiscali  | (13.2)        | (20.2)        |
| Risultato netto  | 40.2          | 71.4          |
| Risultato netto di terzi   | 0.1           | 0.0           |
| <b>Risultato netto di competenza</b>                                   | <b>40.3</b>   | <b>71.4</b>   |
| <br>   |               |               |
| <b>di cui risultato netto attività immobiliari</b>                     | <b>40.3</b>   | <b>32.0</b>   |
| di cui risultato netto altre componenti                                | 0.0           | 39.4          |

*(\*) valori essenzialmente attribuibili alla cessione dell'ultima tranche del portafoglio titoli riveniente da Unim*