



## COMUNICATO STAMPA

**APPROVATI DAL CDA I DATI AL 30 SETTEMBRE,  
CONFERMATO IL TREND DI CRESCITA**

- **VALORE AGGREGATO DELLA PRODUZIONE AL NETTO DELLE ACQUISIZIONI: 982,4 MILIONI DI EURO, + 41% RISPETTO AI PRIMI NOVE MESI DEL 2002**
- **RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI: 71,7 MILIONI DI EURO, + 25%**
- **RISULTATO NETTO CONSOLIDATO DELLE ATTIVITA' IMMOBILIARI: 52,1 MILIONI DI EURO + 27%**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA NEGATIVA PER 48,7 MILIONI DI EURO CONTRO IL VALORE NEGATIVO DI 71,4 MILIONI DI EURO AL 30 GIUGNO 2003**
- **APPROVATI I PIANI DI STOCK-OPTION DELLE SOCIETA' DI SERVIZI DESTINATI AL MANAGEMENT DELLE STESSE**
- **RISULTATI DELLE ATTIVITÀ IMMOBILIARI PER L'ESERCIZIO 2003 IN CRESCITA, COME PREVISTO NEL PIANO TRIENNALE**

*Milano, 7 novembre 2003* – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate, riunitosi oggi, ha esaminato ed approvato i risultati della gestione del Gruppo al 30 settembre.

Nel passare alla descrizione dei dati si ricorda che Pirelli RE è una management company che gestisce le attività immobiliari nelle quali investe tramite quote di minoranza qualificata (attività di asset management) ed alle quali fornisce, così come ad altri clienti, un'ampia gamma di servizi immobiliari (attività di service provider). Pertanto il **valore aggregato della produzione** al netto delle acquisizioni 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 Gruppo Pirelli RE

Il **valore aggregato** della **produzione** dei primi nove mesi, al netto delle acquisizioni, ammonta a **982,4 milioni** di euro con una crescita del **41%** rispetto ai 696,6 milioni di euro dei primi nove mesi del 2002. Il valore della sola **produzione consolidata** al 30 settembre è di **388,9 milioni** di euro, rispetto ai 305 milioni di euro dei primi nove mesi del 2002.

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi pro quota da partecipazioni** ammonta a **71,7 milioni** di euro, rispetto ai 57,2 milioni di euro dei primi nove mesi del 2002 in **crescita** di circa il **25%**. A tale risultato hanno contribuito i proventi pro quota da partecipazioni, già al netto di imposte, per 29,6 milioni di euro in aumento di circa l'84% rispetto ai 16,1 milioni dello stesso periodo.

Il **risultato netto consolidato di competenza delle attività immobiliari** è pari a **52,1 milioni** di euro, contro i 41,1 milioni di euro dei primi nove mesi del 2002, con una crescita di circa il **27%**. Nei primi nove mesi del 2002 erano ancora presenti anche altre componenti reddituali non immobiliari (in gran parte legate alla cessione del portafoglio titoli riveniente da Unim), per un valore di 38,7 milioni di euro; quindi l'esercizio al 30 settembre 2002 presentava un risultato netto pari a 79,8 milioni di euro.

Il **patrimonio netto di competenza** al 30 settembre 2003 ammonta a **371,5 milioni** di euro rispetto ai 359,8 milioni di euro del 30 giugno 2003 ed ai 367,9 milioni di euro di fine 2002. L'incremento di 3,6 milioni di euro rispetto a fine 2002 è sostanzialmente dovuto al differenziale tra la distribuzione dei dividendi (48,7 milioni di euro) e l'utile del periodo (52,1 milioni di euro).

La **posizione finanziaria netta** evidenzia un valore negativo di **48,7 milioni** di euro, rispetto al valore negativo di 71,4 milioni di euro al 30 giugno 2003 e positivo di 12,3 milioni di euro di fine 2002. Il miglioramento rispetto al 30 giugno 2003 è dovuto al calo del capitale circolante netto, in particolare sul fronte dei crediti commerciali.

La **posizione finanziaria rettificata** (espressa al lordo dei finanziamenti soci alle società partecipate con quote di minoranza) è negativa per **248 milioni** di euro rispetto al valore negativo di 249,3 milioni di euro al 30 giugno 2003 e negativo di 166,7 milioni di euro di fine 2002. Il gearing, al pari del 30 giugno 2003, si attesta su un valore di 0,7.

## **Attività di Asset Management**

### **A. Attività di Asset Management (escluse aree)**

Nei primi nove mesi del 2003 l'attività di **Asset Management** a livello aggregato ha registrato un **valore della produzione**, al netto delle acquisizioni, pari a **717,9 milioni** di euro, a fronte dei 509 milioni di euro dei primi nove mesi del 2002, con un incremento del **41%**. Le nuove acquisizioni a valore di libro sono state pari a **1.084,6 milioni** di euro, di cui 272,7 milioni di euro perfezionati entro il 30 settembre e 811,9 milioni di euro perfezionati entro la data del presente Consiglio di Amministrazione.

L'opera di valorizzazione del patrimonio in gestione ha permesso di generare **realizzi** per **758,6 milioni** di euro a valore di libro, pari a **983,9 milioni** di euro a valore di mercato, a fronte di 629,5 milioni di euro (valore di mercato) dei primi nove mesi del 2002, con un incremento di circa il 56%.

A seguito delle vendite e degli acquisti effettuati nel periodo il **patrimonio in gestione** all'asset management risulta in aumento di 326 milioni di euro a valore di libro.

Le **fees** sono state pari a **34,8 milioni** di euro rispetto a 20,5 milioni di euro dei primi nove mesi del 2002, in crescita di circa il 70%.

Il **risultato operativo aggregato** è stato pari a **357,6 milioni** di euro, in crescita di circa il **45%** rispetto a 247,4 milioni di euro dei primi nove mesi del 2002.

Il **risultato operativo, inclusi i proventi da partecipazioni**, di competenza del Gruppo per le attività di asset management (attività di capitale più fees) è pari a **47,6 milioni** di euro, a fronte dei 33,1 milioni di euro dell'anno precedente, con un aumento del 44% circa.

### **B. Attività di Asset Management Aree**

Il focus strategico di questa business unit consiste nell'attività urbanistica per lo sviluppo della maggior parte delle aree in iniziative che saranno gestite e partecipate dalle business unit di prodotto. La parte restante delle aree, dopo l'iter urbanistico, verrà ceduta a terzi.

I dati di questa business unit non sono confrontabili da periodo a periodo, in quanto riflettono le diverse fasi degli iter urbanistici.

Le aree della business unit ammontano a circa 1,8 milioni di metri quadri edificabili, per un valore di prodotto finito nei prossimi anni di circa 3,5 miliardi di euro.

Il **valore aggregato della produzione** al netto delle acquisizioni è pari a **47,3 milioni** di euro. Nell'ambito del valore della produzione, la business unit ha generato **realizzi** per **39,2 milioni** di euro relativi ad un'area ceduta ad una business unit di prodotto.

Le attività di Asset Management Aree hanno generato **fees** per **2,6 milioni** di euro. Il **risultato operativo aggregato** è stato pari a **11,6 milioni** di euro.

Il **risultato operativo inclusi i proventi da partecipazioni** (attività di capitale più fees) di competenza del Gruppo è stato pari a **8 milioni** di euro.

### **Attività di Service Provider**

Nei primi nove mesi del 2003 il **valore della produzione** delle attività di **Service Provider**, interamente consolidate, è stato pari a **212,5 milioni** di euro rispetto ai 136,1 milioni dello stesso periodo dell'anno precedente, con un incremento di circa il **56%**. Il **risultato operativo** è stato pari a **29,1 milioni** di euro a fronte di 18,2 milioni di euro dei primi nove mesi del 2002, con una crescita di circa il **60%**. Il **ROS** (return on sales) passa dal 13,4% del 2002 al **13,7%** del 2003.

Sono inoltre in corso le attività di start-up della rete di franchising per la distribuzione di servizi immobiliari e finanziari, che hanno comportato nel periodo in esame, come previsto dal piano di Pirelli RE, oneri a livello operativo per 3,4 milioni di euro.

### **Fatti di rilievo del periodo**

- Tra luglio e settembre **Pirelli RE Agency** ha perfezionato due importanti contratti per la **vendita** per un totale di circa **650 milioni** di euro:
  - il primo, in Associazione Temporanea d'Impresa (70% Pirelli RE, 30% Ipi) per la **commercializzazione di 29 immobili** a prevalente destinazione residenziale di proprietà di Initium (joint venture tra Generali Properties e Lehman Brothers) per un valore di vendita di circa **350 milioni** di euro;
  - il secondo con Investire Immobiliare per la **commercializzazione di 14 immobili** a prevalente destinazione residenziale per un valore di vendita di circa **300 milioni** di euro;
- In data 25 luglio la cordata costituita da Pirelli RE (capofila) si è **prequalificata** nella gara internazionale per la **riqualificazione** del Polo Urbano di **Fiera Milano**. Il progetto è stato affidato a Renzo Piano;

- In settembre, Pirelli RE unitamente ad altri due investitori istituzionali ha sottoscritto un Memorandum of Understanding per l'**acquisizione** e la **gestione** di **43 immobili** a prevalente destinazione residenziale del valore di circa **160 milioni** di euro.

### **Eventi successivi al 30 settembre 2003**

- In data 3 ottobre la joint venture tra Pirelli RE (35%) e Citigroup (65%) ha sottoscritto un contratto vincolante per l'acquisto, da un primario istituto di credito, di un **portafoglio di non performing loans** per un valore complessivo di circa 100 milioni di euro, a fronte di un valore nominale di circa **600 milioni** di euro;
- In data 22 ottobre Pirelli RE SGR ha ottenuto dalla **Banca d'Italia** l'approvazione del **regolamento** del fondo ad apporto **Tecla Fondo Uffici** destinato al pubblico. In data 23 ottobre è stata presentata a Borsa Italiana la domanda di ammissione a quotazione e, nella stessa data, il relativo prospetto è stato **depositato** presso **Consob** per l'ottenimento dell'autorizzazione alla pubblicazione. Il collocamento del fondo, tenuto anche conto delle indicazioni delle banche collocatrici, è presumibile avvenga a partire da gennaio 2004;
- In data 31 ottobre la joint venture Pirelli RE (25%) - Morgan Stanley Real Estate Funds (75%) ha perfezionato il closing per l'acquisizione di parte del patrimonio immobiliare del **Gruppo Fonsai**. Il portafoglio è costituito da **68 immobili** per un valore di **780 milioni** di euro. L'operazione è stata realizzata con un finanziamento bancario *non recourse* pari all'80% del prezzo di acquisto erogato da The Royal Bank of Scotland, Banca Intesa, Unicredit Banca Mobiliare, Hypo Real Estate Bank International e Cassa di Risparmio di Lucca (Gruppo Banca Popolare di Lodi);
- Alla data di ieri la Società possiede 2.071.443 **azioni proprie**, pari al 5,1% del capitale sociale, ad un valore medio unitario di 22,58 euro.

### **Evoluzione della gestione per il 2003**

Sulla base delle informazioni disponibili, si ritiene ragionevole attendere per il 2003 una **crescita dei risultati delle attività immobiliari**, in linea con i target del piano triennale 2003-2005. Il miglioramento dei risultati nell'asset management residenza e terziario "short term" rispetto al piano compensa, infatti, i risultati inferiori alle attese nell'asset management terziario "long term" per il collocamento del fondo Tecla che, come detto, si presume avvenga all'inizio del prossimo esercizio.

## **Adozione di piani di stock-option per le società di servizi**

Il consiglio di amministrazione ha inoltre approvato i piani di stock-option destinati a 33 tra dirigenti e amministratori delle società di servizi interamente possedute da Pirelli RE. Si segnala che i piani non coinvolgono amministratori e direttori generali della Capogruppo.

Il piano di stock-option per la controllata Pirelli RE Project Management è destinato a 9 dirigenti e/o amministratori e prevede l'attribuzione di massime n. 28.927 opzioni per l'acquisto di azioni della stessa Pirelli RE Project Management (pari al 5,56% del capitale sociale) al prezzo unitario di esercizio di Euro 64,22.

Il piano di stock-option per la controllata Pirelli RE Property Management è destinato a 8 dirigenti e/o amministratori e prevede l'attribuzione di massime n. 3.657 opzioni per l'acquisto di azioni della stessa Pirelli RE Property Management (pari al 3,20% del capitale sociale) al prezzo unitario di esercizio di Euro 552,29.

Il piano di stock-option per la controllata Pirelli RE Facility Management è destinato a 5 dirigenti e/o amministratori e prevede l'attribuzione di massime n. 22.997 opzioni per l'acquisto di azioni della stessa Pirelli RE Facility Management (pari al 4,10% del capitale sociale) al prezzo unitario di esercizio di Euro 143,04.

Il piano di stock-option per la controllata Pirelli RE Agency è destinato a 11 dirigenti e/o amministratori e prevede l'attribuzione di massime n. 36.250 opzioni per l'acquisto di azioni della stessa Pirelli RE Agency (pari al 4,36% del capitale sociale) al prezzo unitario di esercizio di Euro 285,85.

Per tutti i piani approvati, i prezzi di esercizio sono stati determinati sulla base di specifiche perizie che hanno determinato il fair value delle società. Le opzioni potranno essere esercitate nei mesi di aprile 2005 e di aprile 2006, subordinatamente al raggiungimento, tra l'altro, di obiettivi di performance superiori rispetto a quelli del piano 2003-2005. E' inoltre previsto un meccanismo di put e call per il riacquisto delle azioni rivenienti dall'eventuale esercizio delle opzioni.

## **Conference call**

Lunedì 10 novembre 2003 alle ore 12.00 (11.00 GMT), Pirelli & C. Real Estate illustrerà i risultati della gestione relativa ai primi nove mesi 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 \*0 (asterisco e zero). La presentazione sarà successivamente

disponibile in audio streaming sul sito [www.pirellirealestate.com](http://www.pirellirealestate.com), all'interno della sezione Investor Relations.

## **Calendario eventi societari**

Si riporta di seguito il calendario delle attività consiliari e assembleari per il 2004:

**18 febbraio 2004:** Consiglio di Amministrazione per l'esame dei risultati preliminari al 31 dicembre 2003.

**22 marzo 2004:** Consiglio di Amministrazione per l'esame del progetto di bilancio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2003. 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 2003 non verrà predisposta.

**7/10 maggio 2004:** Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del bilancio. Prima della riunione assembleare il Consiglio di Amministrazione esaminerà i risultati consolidati del primo trimestre 2004.

**28 luglio 2004:** Consiglio di Amministrazione per l'esame dei risultati preliminari al 30 giugno 2004.

**9 settembre 2004:** Consiglio di Amministrazione per esame della relazione semestrale al 30 giugno 2004. 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 2004 non verrà predisposta.

**10 novembre 2004:** Consiglio di Amministrazione per esame dei risultati consolidati del terzo trimestre 2004.

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

*In allegato le tabelle relative al conto economico e allo stato patrimoniale per i primi nove mesi 2002 e 2003*

## Principali dati di conto economico

Euro Milioni	1/1/03-30/9/03	1/1/02-30/9/02	
<b>Valore della produzione aggregato al netto delle acquisizioni</b>	<b>982,4</b>	<b>696,6</b>	41,0%
Valore della produzione consolidata	388,9	305,0	
<b>Risultato operativo comprensivo del risultato pro quota da partecipazioni</b>	<b>71,7</b>	<b>57,2</b>	25,3%
Risultato ante Oneri/Prov Straord.	71,8	54,8	
<b>Risultato netto di competenza attività immobiliari</b>	<b>52,1</b>	<b>41,1</b>	26,8%
Altre Componenti	0,0	38,7 (*)	
Totale risultato netto di competenza	52,1	79,8	

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

## Stato patrimoniale consolidato

(Importi in milioni di euro)	<u>30 settembre</u> <u>2003</u>	<u>30 giugno 2003</u>	<u>31 dicembre</u> <u>2002</u>
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>266,1</b>	<b>252,9</b>	<b>218,8</b>
di cui partecipazioni in società ad equity	126,6	118,2	109,1
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>207,7</b>	<b>234,5</b>	<b>190,5</b>
di cui rimanenze	331,6	362,5	383,7
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>473,8</b>	<b>487,4</b>	<b>409,3</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>372,2</b>	<b>360,2</b>	<b>368,8</b>
di cui interessenze minoritarie	0,7	0,4	0,9
<b>Fondi e Apporti</b>	<b>52,9</b>	<b>55,8</b>	<b>52,8</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta</b> (liquida)/a debito	<b>48,7</b>	<b>71,4</b>	<b>(12,3)</b>
di cui cassa/attività finanziarie a breve termine	(79,7)	(112,1)	(74,2)
di cui finanziamenti soci	(199,3)	(177,9)	(179,0)
di cui altre attività a medio/lungo termine	(0,2)	(0,2)	(0,2)
di cui passività finanziarie a breve termine	178,3	161,2	31,2
di cui passività finanziarie a medio/lungo termine	149,6	200,4	209,9
<b>Totale a copertura CNI</b>	<b>473,8</b>	<b>487,4</b>	<b>409,3</b>



## Analisi economica

Euro Milioni	<b>Terzo trimestre 2003</b>	<b>Terzo trimestre 2002</b>
<b>Valore della produzione aggregato al netto delle acquisizioni</b>	<b>289,4</b>	<b>215,9</b>
Valore della produzione consolidata	106,7	88,1
<b>Risultato operativo comprensivo del risultato pro quota da partecipazioni</b>	<b>18,4</b>	<b>15,2</b>
Risultato ante Oneri/Prov Straord.	18,6	14,5
<b>Risultato netto di competenza attività immobiliari</b>	<b>11,8</b>	<b>9,1</b>
Altre Componenti	0,0	(0,7)
Totale risultato netto di competenza	11,8	8,4

## Conto economico consolidato

Euro Milioni	<b>CONSUNTIVO SETTEMBRE 2003</b>	<b>CONSUNTIVO SETTEMBRE 2002</b>
<b>Valore della produzione</b>	<b>388,9</b>	<b>305,0</b>
Di cui acquisizioni	40,7	28,8
<b>Valore della produzione al netto delle acquisizioni</b>	<b>348,2</b>	<b>276,2</b>
M.O.L.	53,7	47,6
Ammortamenti	(11,6)	(6,5)
Risultato operativo	42,1	41,1
Risultato da partecipazioni	29,6	16,1
<b>Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione</b>	<b>71,7</b>	<b>57,2</b>
Proventi finanziari da partecipazioni	7,4	9,6
Altri oneri e proventi finanziari	(7,3)	(12,0)
<b>Risultato ante Oneri/Prov Straord.</b>	<b>71,8</b>	<b>54,8</b>
Oneri/proventi straordinari	(0,2)	51,4 (*)
P.B.T.	71,5	106,2
Oneri fiscali	(19,5)	(26,3)
Risultato netto	52,0	79,9
Risultato netto di terzi	0,1	(0,1)
<b>Risultato netto di competenza</b>	<b>52,1</b>	<b>79,8</b>
<b>- di cui risultato netto attività immobiliari</b>	<b>52,1</b>	<b>41,1</b>
- di cui risultato netto altre componenti	0,0	38,7

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