



COMUNICATO STAMPA

ESAMINATI DAL CDA I DATI PRELIMINARI

- **IL 2003 SI CHIUDE CON RISULTATI IN FORTE CRESCITA: RAGGIUNTI GLI OBIETTIVI MASSIMI PREVISTI PER IL PRIMO ANNO DAL PIANO TRIENNALE 2003-2005**
- **VALORE AGGREGATO DELLA PRODUZIONE: ~ 1.525 MILIONI DI EURO, +18%**
- **RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI: ~ 128 MILIONI DI EURO, + 25%,**
 - **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA PASSIVA PER ~ 9 MILIONI DI EURO**
- **ASSET MANAGEMENT: VENDITE DEL PATRIMONIO IN GESTIONE PER ~ 2.040 MILIONI DI EURO (1.600 MILIONI A VALORE DI LIBRO) E ACQUISIZIONI PER ~ 1.590 MILIONI DI EURO**
- **ATTIVITA' DI SERVIZI: VALORE DELLA PRODUZIONE ~ 322 MILIONI DI EURO, + 61%**

Milano, 12 febbraio 2004 – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate, riunitosi oggi, ha esaminato i risultati della gestione del Gruppo, preliminari e non auditati, relativi all'esercizio 2003.

Anche l'anno appena trascorso si è rivelato particolarmente significativo per Pirelli RE, che ha raggiunto gli **obiettivi massimi** previsti per il primo anno dal piano triennale 2003-2005.

Nel corso dell'anno:

- sono state realizzate **importanti acquisizioni di portafogli immobiliari** di pregio per una successiva valorizzazione;
- la Società ha **consolidato** la nuova linea di business dei **non performing loans**;
- nel mese di ottobre ha preso il via la campagna di affiliazione di **Pirelli RE Franchising**, la rete di agenzie immobiliari rivolte al mercato retail, che ha concluso il 2003 con **258 contratti** sottoscritti;
- si è affiancata alle tradizionali attività di asset manager e service provider la **nuova attività di fund manager**; nel mese di dicembre si è concluso

l'iter autorizzativo per l'offerta pubblica di vendita e quotazione del primo fondo gestito da Pirelli RE SGR, denominato **Tecla Fondo Uffici**.

Nel passare alla descrizione dei dati si ricorda che Pirelli RE è una management company che gestisce attività immobiliari (e non performing loans) nelle quali investe tramite quote di minoranza qualificata (attività di asset management e di fund 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.

L'andamento della gestione del Gruppo nel 2003

Il **valore aggregato della produzione**, al netto delle acquisizioni, ammonta a circa **1.525 milioni** di euro con una **crescita del 18%** rispetto ai 1.297 milioni di euro del 2002. Il valore della sola produzione consolidata al 31 dicembre è di circa 649 milioni di euro, rispetto ai 491 milioni di euro del 2002 (+32%).

Il **risultato operativo comprensivo dei risultati pro-quota da partecipazioni** ammonta a circa **128 milioni** di euro, rispetto a 102 milioni di euro del 2002, con una **crescita del 25%**. A tale risultato i proventi pro-quota da partecipazioni, già al netto delle imposte, hanno contribuito per circa 67 milioni di euro.

La **posizione finanziaria netta** è passiva per circa **9 milioni** di euro, rispetto ad un valore negativo di 71 milioni di euro al 30 giugno 2003 e positivo di 12 milioni di euro di fine 2002. Il miglioramento rispetto al 30 giugno 2003 è dovuto alla riduzione del capitale circolante.

La **posizione finanziaria rettificata** (espressa al lordo dei finanziamenti soci alle società partecipate con quote di minoranza) è negativa per circa **224 milioni** di euro rispetto al valore negativo di 249 milioni di euro al 30 giugno 2003 ed al valore negativo di 167 milioni di fine 2002. Il **gearing atteso** è sostanzialmente **in linea con quello dell'anno precedente**.

Andamento dei principali settori di attività nel 2003

Attività di Asset Management (escluse aree)

L'attività di **Asset Management** ha registrato un **valore aggregato della produzione**, al netto delle acquisizioni, pari a circa **1.147 milioni** di euro, a fronte dei 1.020 milioni di euro del 2002, con un incremento del **12%**.

Il **risultato operativo, inclusi i proventi pro quota da partecipazioni** è pari a circa **90 milioni** di euro, a fronte dei 75 milioni di euro dell'anno precedente, con un **aumento del 20%**.

L'opera di valorizzazione del patrimonio in gestione ha permesso di generare **vendite** per circa **2.040 milioni** di euro a valore di mercato (a fronte di circa **1.600 milioni** a valore di libro), con un incremento del 111% rispetto all'anno precedente. Le **plusvalenze** ammontano a circa 440 milioni di euro, in aumento dell'81% rispetto al 2002.

Le **acquisizioni** a valore di libro sono state pari a circa **1.590 milioni** di euro.

Le **fees** sono state pari a circa **46 milioni** di euro rispetto a 28 milioni di euro del 2002, in crescita del 64%.

In particolare, per le attività di **non performing loans** la Società a fine 2003 ha un **portafoglio in gestione** di circa 200 milioni di euro – di cui 140 acquisiti nel corso del 2003 - a valore di libro (circa 930 milioni di euro a valore nominale), ed ha realizzato nel corso del 2003 la prima cartolarizzazione di un portafoglio del valore di 200 milioni di euro.

Attività di Asset Management Aree

Al 31 dicembre 2003 questa business unit, il cui focus strategico consiste nella valorizzazione delle aree per un successivo sviluppo da parte delle business unit di prodotto, ha in gestione un **portafoglio** per una superficie fondiaria di circa 5 milioni di metri quadrati e una **capacità edificatoria di 1,8 milioni di metri quadrati**. I risultati economici e finanziari della business unit non sono confrontabili da periodo a periodo, in quanto legati alle diverse fasi degli iter urbanistici, e si manifestano nella successiva fase di sviluppo all'interno delle business unit di prodotto.

Il **valore aggregato della produzione** al netto delle acquisizioni è pari a circa **57 milioni** di euro. Il **risultato operativo inclusi i proventi pro-quota da partecipazioni** è stato pari a circa **8 milioni** di euro.

Attività di Service Provider

L'attività di **servizi** ha registrato un **valore della produzione consolidato** pari a circa **322 milioni** di euro rispetto ai 200 milioni dello stesso periodo dell'anno precedente, con un incremento del **61%**.

Il **risultato operativo** è stato pari a circa **51 milioni** di euro a fronte di 29 milioni di euro del 2002, con una crescita del **75%**. Il **ROS** (return on sales) registrato è quasi del 16%, a fronte del 14,5% del 2002.

Attività di Rete

Le attività relative alla rete Pirelli RE Franchising sono state finalizzate alla affiliazione delle agenzie per la fornitura di servizi immobiliari, bancari ed assicurativi al mercato retail. Nel periodo in esame la rete ha sostenuto, in linea con le previsioni, oneri a livello operativo per circa 5 milioni di euro.

Eventi successivi al 31 dicembre 2003

- Lo scorso 26 gennaio ha preso il via l'**Offerta Pubblica** di Vendita e quotazione di **Tecla Fondo Uffici**. Il fondo, destinato agli investitori retail, sarà costituito da 66 immobili la cui destinazione principale è ad uso terziario-uffici, dal valore di mercato di circa 951 milioni di euro, apportati ad un valore di 808 milioni di euro. L'Offerta Pubblica terminerà il 27 febbraio prossimo.

###

- Alla data di ieri la Società possiede 2.284.825 **azioni proprie**, pari al 5,6% del capitale sociale, ad un valore medio unitario di 22,81 euro.

Per ulteriori informazioni:
Ufficio Stampa Pirelli RE Tel. +39/02/8535.4270
www.pirellirealestate.com