



## COMUNICATO STAMPA

- **APPROVATO IL BILANCIO 2003:  
L'ESERCIZIO CHIUDE CON RISULTATI IN FORTE CRESCITA**
  - **VALORE AGGREGATO DELLA PRODUZIONE AL NETTO DELLE  
ACQUISIZIONI: 1.525,5 MLN DI EURO, +18% (1.297,3 MLN NEL 2002)**
  - **RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI DA  
PARTECIPAZIONI: 128,1 MLN, +25% (102,2 MLN NEL 2002)**
  - **RISULTATO NETTO CONSOLIDATO: 102,1 MLN, +24% (82,6 MLN  
DI COMPETENZA DELLE ATTIVITA' IMMOBILIARI NEL 2002)**
  - **PATRIMONIO NETTO DI COMPETENZA: 421,6 MLN RISPETTO AI  
367,9 MLN DI FINE 2002**
  - **PATRIMONIO GESTITO A VALORE DI MERCATO 10.474 MLN,  
QUOTA DI COMPETENZA 28% (9.756 MLN, 27%, NEL 2002)**
  - **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA: PASSIVA PER 9,2 MLN**
- ###
- **PROPOSTO DIVIDENDO DI 1,41 EURO PER AZIONE,  
RISPETTO AD 1,25 EURO DEL 2002**
  - **PROPOSTA ALLA PROSSIMA ASSEMBLEA INTRODUZIONE  
DEL VOTO DI LISTA PER LA NOMINA DEL  
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**
- ###
- **PER IL 2004, INIZIATO CON IL SUCCESSO DEL FONDO TECLA,  
ATTESA DI ULTERIORE CRESCITA**

*Milano, 22 marzo 2004* – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate ha approvato il bilancio della società al 31 dicembre 2003.

La Società nell'anno appena trascorso ha pienamente raggiunto gli **obiettivi economici e reddituali**, registrando una crescita del risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazione del 25%, e gli **obiettivi di sviluppo** in nuovi settori, così come previsto dal piano triennale 2003-2005.

In particolare è stata avviata l'attività di **fund management**, per completare il modello di business gestendo così patrimoni non solo in un'ottica opportunistica ma anche in quella di lungo termine; si è strutturato il settore per la gestione e l'investimento nei **non performing loans**, premessa per lo sviluppo nei futuri esercizi di questa tipologia di attività; e si è avviata **Pirelli RE Franchising**, per la distribuzione di servizi immobiliari e finanziari al mercato retail.

Nel passare alla descrizione dei dati si ricorda che Pirelli RE è una management company che gestisce società e fondi proprietari di immobili e non performing loans nei quali investe tramite quote di minoranza (attività di asset management e fund management) ed ai quali fornisce, così come ad altri clienti, tutti i servizi immobiliari specialistici (attività di service provider). Pertanto il **valore aggregato della produzione** al netto delle acquisizioni e il **risultato operativo complessivo 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 **1.525,5 milioni** di euro con una **crescita** del **18%** rispetto ai 1.297,3 milioni di euro del 2002. Il valore della sola produzione consolidata al 31 dicembre 2003 è di 649 milioni di euro, rispetto ai 491,5 milioni di euro del 2002.

Il **risultato operativo complessivo dei risultati pro-quota da partecipazioni** ammonta a **128,1 milioni** di euro, rispetto a 102,2 milioni di euro del 2002, con una **crescita** del **25%**.

Il **risultato netto consolidato** è pari a **102,1 milioni** di euro, a fronte di 82,6 milioni di euro di competenza delle attività immobiliari nel 2002, con una **crescita** del **24%**. Nel 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 42,7 milioni di euro.

Il **patrimonio netto di competenza** al 31 dicembre 2003 ammonta a **421,6 milioni** di euro rispetto ai 367,9 milioni di euro di fine 2002. L'incremento di 53,7 milioni di euro è sostanzialmente dovuto al differenziale tra la distribuzione di dividendi (48,7 milioni di euro) e l'utile del periodo (102,1 milioni di euro).

Il **patrimonio gestito** è pari a **10.474 milioni** di euro a valore di mercato<sup>1</sup>, rispetto a 9.756 milioni di euro nel 2002. Il **pro quota di Pirelli RE** è pari a **2.922 milioni** di euro, corrispondente al **28%** del totale (2.601 milioni di euro, pari al 27%, nel 2002), con una **plusvalenza lorda implicita di 713,9 milioni** di euro sul valore di libro degli asset.

Il **Net Asset Value** (somma del patrimonio netto e della plusvalenza implicita pro quota) della Società è pari quindi a **1.135,5 milioni** di euro. Tale valore non tiene ancora conto dell'investimento nei **non performing loans** e delle **attività di servizi** di asset management, fund management, specialistici e di **distribuzione di servizi** immobiliari e finanziari.

La **posizione finanziaria netta** è passiva per **9,2 milioni** di euro, rispetto ad un valore attivo di 12,3 milioni di euro di fine 2002. La variazione è attribuibile all'attività di investimento effettuata e al pagamento dei dividendi cui si è contrapposta una significativa riduzione del capitale circolante netto, realizzata in un contesto di crescita del giro d'affari.

La **posizione finanziaria rettificata** (espressa al lordo dei finanziamenti soci alle società partecipate con quote di minoranza) è passiva per **223,7 milioni** di euro rispetto al valore passivo di 166,7 milioni di euro di fine 2002. Il **gearing** si attesta su un valore di **0,53** rispetto allo 0,45 del 31 dicembre 2002.

I dipendenti del Gruppo al 31 dicembre 2003 sono pari a 1.515 unità, contro le 1.208 unità di fine 2002.

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

### *Attività di Asset Management*

Nel 2003 l'attività di **Asset Management** ha registrato un **valore aggregato della produzione al netto delle acquisizioni** pari a **1.147,5 milioni** di euro, a fronte dei 1.020,1 milioni di euro del 2002, con un aumento del 12%.

Il **risultato operativo inclusi i proventi pro quota da partecipazioni** è stato pari a **90,4 milioni** di euro rispetto ai 74,9 milioni di euro del 2002, con un aumento del 21%.

Gli **asset gestiti** al 31 dicembre 2003, a valori di mercato, sono pari a **10.025 milioni** di euro (rispetto ai 9.283 milioni di euro del 31 dicembre 2002) di cui 9.100 milioni di euro di immobili (9.052 milioni di euro nel 2002) e 925 milioni di euro di non performing loans a gross book value (231 milioni di euro nel 2002). Nell'esercizio

---

<sup>1</sup> Immobili ed aree sono valutati secondo la perizia effettuata da CB Richard Ellis.

sono state effettuate acquisizioni per **1.587,4 milioni** di euro; l'opera di valorizzazione del patrimonio ha permesso di generare **vendite** a valore di mercato per **2.037,7 milioni** di euro (valore di libro 1.602,6 milioni di euro), con una plusvalenza di 435,1 milioni di euro.

L'attività di asset management ha generato **fee** per **46 milioni** di euro rispetto a 27,9 milioni di euro del 2002 (in crescita del 65%).

### 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 **57,1 milioni** di euro. Il **risultato operativo inclusi i proventi pro-quota da partecipazioni** è stato pari a **8,2 milioni** di euro.

Gli **asset gestiti** dalla business unit al 31 dicembre 2003, a valori di mercato, sono pari a **449 milioni** di euro rispetto ai 473 milioni di euro del 31 dicembre 2002, a seguito della vendita a terzi di un'area per 3,4 milioni di euro, del passaggio alla business unit di prodotto uffici di un'area per 38,5 milioni di euro e della valorizzazione del portafoglio per 17,9 milioni di euro.

### Attività di Fund Management

Preparata nel corso del 2003, si è avviata con il collocamento del primo fondo ad apporto privato quotato in Italia, Tecla Fondo Uffici, che si è concluso il 1° marzo 2004. Tale attività riveste un ruolo strategico nello sviluppo di Pirelli RE e completa il modello di business della Società.

### Attività di Service Provider

L'**attività di servizi** immobiliari specialistici ha registrato un **valore della produzione** consolidato pari a **322 milioni** di euro rispetto ai 199,8 milioni del 2002, con un **incremento** del **61%**. Il **risultato operativo** è stato pari a **50,6 milioni** di euro a fronte di 28,9 milioni di euro del 2002, con una **crescita** del **75%**. Il ROS (return on sales) registrato è quasi del 16%, a fronte del 14% del 2002.

Il **portafoglio cui sono prestati servizi** al 31 dicembre 2003 ha un valore di mercato pari a **30.269 milioni** di euro (compresi i 10.474 milioni di euro di asset in gestione), rispetto ad un valore di 27.899 milioni di euro di fine 2002.

### Attività di distribuzione di servizi in franchising

Le attività relative alla rete Pirelli RE Franchising sono state finalizzate alla affiliazione. Il 2003 si è concluso con 258 contratti sottoscritti ed oltre 150 agenzie operative per la distribuzione di servizi di agency al mercato retail. Nel corso del 2004 la gamma dei servizi offerti verrà ampliata ai prodotti finanziari ed assicurativi.

Nel periodo in esame la rete ha sostenuto, in linea con le previsioni, oneri a livello operativo per 5,2 milioni di euro.

### **Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio**

- Si è conclusa il 1 marzo 2004 l'offerta pubblica di vendita e quotazione di Tecla Fondo Uffici, il primo fondo quotato ad apporto privato promosso da Pirelli RE SGR, con oltre 37.000 adesioni, una domanda che ha ecceduto l'offerta per il 44% ed una oversubscription sia nell'ambito dell'Offerta Pubblica che nel Collocamento Istituzionale. Il prezzo di offerta è stato fissato in 505 euro per quota. Alla data di venerdì 19 marzo il valore di una quota di Tecla Fondo Uffici sul Mercato Telematico Azionario è pari a 510 euro, +1% rispetto al prezzo di collocamento.

### **Evoluzione della gestione per il 2004**

Sulla base delle informazioni disponibili, si ritiene ragionevole attendere per il 2004 una crescita del **risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione** in linea con il piano triennale 2003-2005

§

Il Consiglio di Amministrazione proporrà all'Assemblea degli Azionisti la distribuzione di un **dividendo di 1,41 euro per azione**, in aumento rispetto ad 1,25 euro per azione nel 2002. Il Consiglio ha dato quindi mandato al Presidente ed al Vice Presidente ed Amministratore Delegato di convocare per il 7 maggio (in prima convocazione) e per il 10 maggio (in seconda convocazione) l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti che approverà il Bilancio per l'esercizio 2003; il dividendo verrà posto in pagamento il 20 maggio 2004 (data stacco cedola 17 maggio 2004).

In sede ordinaria, l'Assemblea sarà inoltre chiamata a deliberare in merito ad una nuova autorizzazione per l'acquisto e la vendita di azioni proprie (previa revoca della precedente delibera del 6 maggio 2003), alla nomina del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale (il cui mandato viene a scadere nel mese di maggio con l'approvazione del bilancio 2003), alla determinazione del compenso spettante all'Organismo di Vigilanza nominato ai sensi del D. Lgs. 231/2001 ed alla proposta di adozione di un Regolamento Assembleare.

In sede straordinaria, verranno sottoposte all'approvazione dell'Assemblea le proposte di modifiche statutarie al fine di adeguare lo Statuto, tra l'altro, alle nuove norme di legge contenute nella riforma del diritto societario. Tra le più rilevanti modifiche vi è la proposta di introdurre il voto di lista anche per la nomina del Consiglio di Amministrazione, nonché la proposta di attribuire al Consiglio di Amministrazione la facoltà di aumentare il capitale sociale ed emettere obbligazioni convertibili in azioni ordinarie, ai sensi degli artt. 2443 e 2420-ter del codice civile.

#### §

Questa sera, alle ore 17.30 (16.30 GMT), il Vice Presidente ed Amministratore Delegato della Società Carlo Puri Negri terrà una conference call per illustrare alla comunità finanziaria i risultati dell'esercizio 2003.

Sul sito [www.pirellirealestate.com](http://www.pirellirealestate.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 +39/06/33485042. La conference call sarà successivamente disponibile in audiostreaming sul sito, all'interno della sezione Investor Relation.

Per ulteriori informazioni:  
Ufficio Stampa Pirelli RE Tel. +39/02/8535.4270  
Investor Relations Pirelli RE Tel. +39/02/8535.4057  
[www.pirellirealestate.com](http://www.pirellirealestate.com)

*In allegato, dati di sintesi di conto economico e di stato patrimoniale della gestione al 31 dicembre 2003.*

Allegato 1

Principali dati di conto economico

(Importi in milioni di euro)	1.1.03-31.12.03	1.1.02-31.12.02	
<b>Valore della produzione aggregato al netto delle acquisizioni</b>	<b>1.525,5</b>	<b>1.297,3</b>	18%
Valore della produzione consolidata	649,0	491,5	
<b>Risultato operativo comprensivo del risultato pro quota da partecipazioni</b>	<b>128,1</b>	<b>102,2</b>	25%
Risultato ante Oneri/Prov Straord.	128,9	99,9	
<b>Risultato netto di competenza attività immobiliari</b>	<b>102,1</b>	<b>82,6</b>	24%
Altre Componenti (*)	0,0	42,7	
Totale risultato netto di competenza	102,1	125,3	

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

Allegato 2

Stato patrimoniale consolidato

	<u>31 dicembre 2003</u>	<u>31 dicembre 2002</u>
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>313,4</b>	<b>218,8</b>
di cui partecipazioni in società ad equity	149,7	109,1
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>162,3</b>	<b>190,5</b>
di cui rimanenze	325,0	383,7
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>475,7</b>	<b>409,3</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>424,8</b>	<b>368,8</b>
di cui interessenze minoritarie	3,2	0,9
<b>Fondi e Apporti</b>	<b>41,7</b>	<b>52,8</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta (liquida)/a debito</b>	<b>9,2</b>	<b>(12,3)</b>

## Conto economico consolidato

Euro Milioni	<u>1/1/03-31/12/03</u>	<u>1/1/02-31/12/02</u>
<b>Valore della produzione</b>	<b>649,0</b>	<b>491,5</b>
di cui acquisizioni	170,2	91,2
<b>Valore della produzione al netto delle acquisizioni</b>	<b>478,8</b>	<b>400,3</b>
M.O.L.	79,1	51,7
Ammortamenti	<b>(18,0)</b>	<b>(9,6)</b>
Risultato operativo	61,1	42,1
Risultato da partecipazioni	67,0	60,1
<b>Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione</b>	<b>128,1</b>	<b>102,2</b>
Proventi finanziari da partecipazioni	10,2	13,1
Altri oneri e proventi finanziari	<b>(9,4)</b>	<b>(15,4)</b>
Risultato ante Oneri/Prov Straord.	128,9	99,9
Oneri/proventi straordinari	<b>(6,2)</b>	49,9
<b>P.B.T.</b>	<b>122,7</b>	<b>149,8</b>
Oneri fiscali	<b>(21,2)</b>	<b>(24,3)</b>
Risultato netto	101,5	125,5
Risultato netto di terzi	0,6	<b>(0,2)</b>
Risultato netto di competenza	102,1	125,3
<b>Risultato netto attività immobiliari</b>	<b>102,1</b>	<b>82,6</b>
Altre componenti (*)	0,0	42,7

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