



## COMUNICATO STAMPA

### **IL CDA APPROVA I RISULTATI AL 31 MARZO 2004: CONTINUA IL TREND DI CRESCITA DELLA SOCIETA'**

- **VALORE AGGREGATO DELLA PRODUZIONE AL NETTO DELLE ACQUISIZIONI: 418,8 MILIONI DI EURO, +18% RISPETTO AL PRIMO TRIMESTRE 2003**
- **RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI: 30,6 MILIONI DI EURO, +24%**
- **RISULTATO NETTO CONSOLIDATO: 25 MILIONI DI EURO, +25%**
- **PATRIMONIO NETTO DI COMPETENZA: 444,9 MILIONI DI EURO RISPETTO A 421,6 MILIONI DI EURO DI FINE 2003**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA: PASSIVA PER 37,6 MILIONI DI EURO**

*Milano, 10 maggio 2004* – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate ha approvato oggi la relazione trimestrale al 31 marzo 2004.

Nel passare alla descrizione dei dati si ricorda che Pirelli RE è una management company che gestisce società e fondi proprietari di asset immobiliari 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 comprensivo dei proventi 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 nel primo trimestre 2004**

Il **valore aggregato della produzione**, al netto delle acquisizioni, ammonta a **418,8 milioni** di euro, con una **crescita del 18%** rispetto ai 355,7 milioni di euro del primo trimestre 2003. Il valore della sola produzione consolidata è pari a 104,4 milioni di euro rispetto ai 131,9 milioni di euro del primo trimestre 2003; al netto delle acquisizioni (non previste a livello consolidato dal business model della Società), è pari a 104,4 milioni di euro, rispetto ai 97,2 milioni di euro del primo trimestre 2003.

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi pro quota da partecipazioni** ammonta a **30,6 milioni** di euro, rispetto a 24,7 milioni di euro del primo trimestre 2003, con una **crescita del 24%**.

Il **risultato netto consolidato** è pari a **25 milioni** di euro, a fronte di 20 milioni di euro nel primo trimestre 2003, con una **crescita del 25%**.

Il **patrimonio netto di competenza** al 31 marzo 2004 ammonta a **444,9 milioni** di euro rispetto ai 421,6 milioni di euro di fine 2003. L'incremento è dovuto prevalentemente al risultato di periodo.

La **posizione finanziaria netta** è passiva per **37,6 milioni** di euro, rispetto ad un valore passivo di 9,2 milioni di euro di fine 2003. La variazione è attribuibile principalmente a pagamenti relativi ad acquisizioni di immobili effettuate negli esercizi precedenti ed a nuovi investimenti.

La **posizione finanziaria rettificata** (espressa al lordo dei finanziamenti soci alle società partecipate con quote di minoranza) è passiva per **271,5 milioni** di euro rispetto al valore passivo di 223,7 milioni di euro di fine 2003. Il **gearing** è pari a **0,60** rispetto a 0,53 del 31 dicembre 2003.

## **Andamento dei principali settori di attività nel primo trimestre 2004**

### *Attività di Asset Management*

Nel primo trimestre 2004 l'attività di **Asset Management** ha registrato un **valore aggregato della produzione al netto delle acquisizioni** pari a **326,9 milioni** di euro, a fronte dei 283,5 milioni di euro del primo trimestre 2003, con un aumento del 15%.

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi pro quota da partecipazioni** è stato pari a **28,8 milioni** di euro rispetto ai 18,3 milioni di euro del primo trimestre 2003, con un aumento del 57%.

Nel periodo in esame l'opera di valorizzazione del patrimonio ha permesso di generare **vendite** a terzi e conferimenti a fondi per complessivi **1.049,5 milioni** di euro con una plusvalenza lorda di 133,2 milioni di euro, a fronte di vendite nel primo trimestre 2003 pari a 479,1 milioni di euro. Le **acquisizioni** nel periodo sono state pari a **31,2 milioni** di euro, di cui 31 milioni di euro relativi a non performing loans (gross book value), rispetto ai 148,8 milioni di euro nel primo trimestre 2003. È stato firmato inoltre un accordo di principio per l'acquisizione da Morgan Stanley di una quota di minoranza qualificata di un portafoglio crediti già cartolarizzato, dal gross book value residuale di circa 2,5 miliardi di euro.

L'attività di asset management ha generato **fee** per **9,9 milioni** di euro rispetto a 12,1 milioni di euro del primo trimestre 2003. La differenza è attribuibile a fee relative ad acquisizioni, che verranno perfezionate a partire dal secondo trimestre.

### Attività di Service Provider

L'**attività di servizi** immobiliari specialistici ha registrato un **valore della produzione** consolidato pari a **79,9 milioni** di euro rispetto ai 61,6 milioni del primo trimestre 2003, con un **incremento** del **30%**. Il **risultato operativo** è stato pari a **8,2 milioni** di euro, sostanzialmente in linea con gli 8,1 milioni di euro del primo trimestre 2003. Tale risultato è influenzato dalla integrazione, in corso di ottimizzazione, delle attività di facility acquisite nell'esercizio precedente. Al netto delle attività di facility, il ROS (return on sales) è pari al 17%, in linea con il primo trimestre 2003.

### Attività di distribuzione di servizi in franchising

Nel corso del primo trimestre, con l'ingresso di UniCredit Banca per la Casa (banca del Gruppo UniCredito Italiano) con una quota del 10% nel capitale di Pirelli RE Franchising, si è definito l'assetto azionario della società dedicata alla distribuzione di servizi immobiliari e prodotti bancari ed assicurativi al mercato retail. UniCredit Banca per la Casa, partner per la distribuzione di mutui, si è unita così ad Assicurazioni Generali e SelmaBipiemme Leasing (Gruppo Bancario Mediobanca), già titolari di una quota del 10% ciascuno e partner, rispettivamente, per la distribuzione di prodotti assicurativi e leasing immobiliari.

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

Successivamente al 31 marzo 2004 si sono conclusi una serie di accordi definitivi e preliminari per l'**acquisizione di immobili** per un totale di oltre **470 milioni** di euro di cui circa 275 milioni di euro a destinazione prevalentemente residenziale, circa 150 milioni di euro a destinazione terziario e circa 45 milioni di euro a destinazione mista.

### **Evoluzione della gestione**

Sulla base delle informazioni disponibili, si ritiene ragionevole attendere per il 2004 una crescita del **risultato operativo comprensivo dei proventi pro quota da partecipazioni**, così come previsto dal piano triennale 2003-2005.

§

Il **piano triennale 2004-2006** verrà esaminato dal Consiglio di Amministrazione convocato per il giorno 1 giugno prossimo. Nel corso della stessa giornata avrà luogo la presentazione del Piano alla comunità finanziaria ed alla stampa.

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 per il primo trimestre 2003 e 2004.*

Principali dati di conto economico

*Allegato 1*

(Importi in milioni di euro)	1.1.04-31.3.04	1.1.03-31.3.03	
<b>Valore della produzione aggregato al netto delle acquisizioni</b>	<b>418,8</b>	<b>355,7</b>	18%
Valore della produzione consolidata	104,4	131,9	
<b>Risultato operativo comprensivo del risultato pro quota da partecipazioni</b>	<b>30,6</b>	<b>24,7</b>	24%
Risultato ante Oneri/Prov Straord.	31,0	25,0	
<b>Risultato netto di competenza</b>	<b>25,0</b>	<b>20,0</b>	25%

Allegato 2

### Stato patrimoniale consolidato

	31 marzo 2004	31 dicembre 2003	31 marzo 2003
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>322</b>	<b>313,4</b>	<b>254,1</b>
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare	156,0	149,7	128,2
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>204,3</b>	<b>162,3</b>	<b>205,4</b>
di cui rimanenze	318,9	325	369,2
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>526,3</b>	<b>475,7</b>	<b>459,5</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>450</b>	<b>424,8</b>	<b>388,9</b>
di cui interessenze minoritarie	5,1	3,2	0,7
Fondi e Apporti	38,7	41,7	50,6
<b>Posizione Finanziaria Netta (liquida)/a debito</b>	<b>37,6</b>	<b>9,2</b>	<b>20,0</b>
<b>Totale a copertura CNI</b>	<b>526,3</b>	<b>475,7</b>	<b>459,5</b>
Finanziamento soci	233,9	214,5	180,0
Totale investimenti in partecipazioni di investimento immobiliare	389,9	364,2	308,2
Posizione finanziaria rettificata	271,5	223,7	200,0
Gearing Posizione finanziaria rettificata	0,6	0,53	0,5

Allegato 3

## Conto economico consolidato

Euro Milioni	<u>1/1/04-31/03/04</u>	<u>1/1/03-31/03/03</u>
<b>Valore della produzione</b>	<b>104,4</b>	<b>131,9</b>
di cui acquisizioni	0,0	34,7
<b>Valore della produzione al netto delle acquisizioni</b>	<b>104,4</b>	<b>97,2</b>
M.O.L.	14,8	14,2
Ammortamenti	(4,9)	(3,3)
Risultato operativo	9,9	10,9
Risultato da partecipazioni	20,7	13,9
<b>Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione</b>	<b>30,6</b>	<b>24,7</b>
Proventi finanziari	0,3	0,3
Risultato ante Oneri/Prov Straord.	31,0	25,0
Oneri/proventi straordinari	(1,7)	0,0
<b>P.B.T.</b>	<b>29,3</b>	<b>25,0</b>
Oneri fiscali	(4,6)	(5,1)
Risultato netto	24,7	19,9
Risultato netto di terzi	0,3	0,1
<b>Risultato netto di competenza</b>	<b>25,0</b>	<b>20,0</b>