



## **COMUNICATO STAMPA**

### ***ESAMINATO DAL CDA IL PIANO TRIENNALE 2004-2006:***

- **CONFERMATI I TARGET DI CRESCITA DEL RISULTATO OPERATIVO COMPRESIVO DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI TRA IL 20 ED IL 25% PER IL 2004 E IL 2005, PREVISIONE DI ULTERIORE CRESCITA A DUE CIFRE NEL 2006: + 20% MEDIO ANNUO SUL TRIENNIO**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA SOSTANZIALMENTE IN LINEA CON I VALORI ATTUALI**

### **ATTIVITA' DI ASSET MANAGEMENT E FUND MANAGEMENT**

- **CONSOLIDAMENTO DELLA LEADERSHIP NELL'ASSET MANAGEMENT OPPORTUNISTICO CON UN CONSISTENTE SVILUPPO NEI NPLs**
- **ACCELERAZIONE DELLA CRESCITA NELL'ASSET MANAGEMENT LONG TERM/FUND MANAGEMENT**
  - **PORTAFOGLIO GESTITO IN AUMENTO DA 6,7 A 11,6 MILIARDI DI EURO A VALORE DI LIBRO (VALORE ATTUALE DI MERCATO 10 MILIARDI DI EURO SECONDO PERIZIA DI RICHARD ELLIS)**
  - **LANCIO DI ALTRI FONDI IMMOBILIARI AD APPORTO SPECIALIZZATI PER TIPOLOGIA DI PRODOTTO**

### **ATTIVITA' DI SERVICE PROVIDER**

- **OTTIMIZZAZIONE DELLA STRUTTURA E FOCALIZZAZIONE SULLE ATTIVITA' AD ALTO VALORE AGGIUNTO**

### **RETE DI DISTRIBUZIONE IN FRANCHISING**

- **BREAK EVEN NEL 2005, UTILE NEL 2006 CON UN SIGNIFICATIVO APPORTO ALLA CRESCITA MEDIA ANNUA DEL GRUPPO**
- **1.500 AGENZIE OPERATIVE A FINE 2006 PER PIRELLI RE FRANCHISING**

*Milano, 1 giugno 2004* – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate, riunitosi oggi, ha esaminato il Piano Triennale 2004-2006.

Nel 2003 Pirelli RE ha pienamente raggiunto gli obiettivi economici prefissati: il risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni, pari a 128 milioni di euro, ha registrato una crescita del 25%, attestandosi al livello massimo previsto dal piano di

sviluppo. La Società **conferma** pertanto i **target** di crescita del **risultato operativo complessivo dei proventi pro quota da partecipazioni** tra il 20 ed il 25% per il **2004** ed il **2005** e prevede una ulteriore **crescita a due cifre** anche per il **2006**, per una complessiva crescita media annua del **20%** circa nel **triennio 2004-2006**.

Lo sviluppo del Gruppo sarà in buona parte **autofinanziato**. La posizione finanziaria netta resterà sostanzialmente in linea con i valori attuali.

Per quanto riguarda l'attività di **asset management** e **fund management**, è prevista una crescita nel periodo del risultato operativo complessivo dei proventi pro quota da partecipazioni pari a circa il **20% medio annuo**, grazie al consolidamento della leadership nell'asset management opportunistico, con un consistente sviluppo nei non performing loans, e alla accelerazione della crescita nell'asset management long term/fund management.

Il **patrimonio gestito** è previsto in aumento da 6,7 miliardi di euro a valore di libro a fine 2003 (con una quota media di partecipazione di Pirelli RE del 26%), a **11,6 miliardi** di euro a valore di libro a fine 2006. Nel triennio è previsto il proseguimento dell'attività di forte rotazione del patrimonio opportunistico, con una quota media di partecipazione del 28%, ed il lancio di altri fondi immobiliari ad apporto, con una quota media di partecipazione del 3,8%. La **quota media di partecipazione di Pirelli RE** nel patrimonio complessivo a fine 2006 sarà di **circa il 19%**.

Il risultato operativo dell'attività di **service provider** è stimato in crescita del **15% medio annuo**, grazie all'ottimizzazione della struttura ed alla focalizzazione sulle attività ad alto valore aggiunto.

Queste le previsioni per i singoli settori.

### **Asset management residenza**

In questo settore la strategia di sviluppo di Pirelli RE prevede:

- il proseguimento dell'attività di **acquisto in blocco e successiva rivendita frazionata**, che vede nella grande maggioranza dei casi gli stessi inquilini nel ruolo di compratori;
- l'ingresso nel mercato della **seconda casa**;
- lo sviluppo di **nuovo prodotto di qualità**;
- lo sfruttamento delle **sinergie** con l'asset management **non performing loans**;
- la realizzazione di una **partnership strategica** con un investitore specializzato;
- la verifica di nuove opportunità all'**estero**.

Le dimensioni del portafoglio in gestione all'asset management residenza rimarranno sostanzialmente stabili, con investimenti ed acquisizioni annue per circa 0,8 miliardi di euro e vendite (a valore di libro) per 0,8 miliardi di euro.

### **Asset management terziario e fund management**

Nel settore terziario permane elevata disponibilità di liquidità e un forte interesse per prodotti finanziari collegati all'immobiliare. In questo ambito la strategia di Pirelli RE prevede:

- il proseguimento dell'attività di acquisto in blocco di prodotto opportunistico;
- il lancio di altri **5 fondi immobiliari** ad apporto specializzati per prodotto, oltre a Tecla, collocato con successo nel primo trimestre 2004, e Cloe, il cui collocamento è previsto nel mese di giugno di quest'anno;
- la realizzazione di **joint venture con istituzioni** (banche, assicurazioni ed enti) per la valorizzazione dei loro portafogli;
- la verifica di nuove opportunità all'**estero**.

Per quanto riguarda in particolare l'attività di fund management, il programma 2004-2006 prevede il lancio di un fondo specializzato in retail & entertainment entro l'anno, uno in immobili a destinazione industriale, due in uffici e uno in hotel entro il 2006.

Il portafoglio dell'asset management opportunistico passerà da 5 miliardi di euro a valore di libro di fine 2003 a 2,5 miliardi di euro di patrimonio a fine 2006. Il portafoglio in gestione dell'asset management long term/fund management, dopo il collocamento di Tecla per un valore di 0,8 miliardi di euro, è previsto in crescita sino a 5,1 miliardi di euro di fine 2006. Complessivamente, nel 2006 il patrimonio gestito dall'asset management e dal fund management sarà pari a 7,6 miliardi di euro, in crescita di oltre il 50% rispetto ai 5 miliardi di euro di fine 2003.

### **Asset management non performing loans**

La strategia di Pirelli RE in questo ambito di attività, che vede pochi operatori in un mercato molto frammentato, prevede:

- l'**acquisto di nuovi portafogli** che determinerà un cambiamento nel mix del patrimonio complessivo in gestione all'asset management opportunistico di Pirelli RE, a compensazione della riduzione nel triennio del portafoglio terziario;
- il consolidamento della **posizione di leadership nella gestione** nel mercato italiano dopo la realizzazione della joint venture con Morgan Stanley;
- lo sviluppo delle **sinergie con la rete di distribuzione**.

Il portafoglio di crediti in gestione è previsto in crescita da 0,2 miliardi di euro a valore netto di libro di fine 2003 a 2,5 miliardi di euro a fine 2006. L'attività di asset

management non performing loans comprenderà anche operazioni di cartolarizzazione e di sottoscrizione di emissioni obbligazionarie junior.

### **Aree e sviluppo**

In questo ambito il Gruppo prevede di continuare l'attività di valorizzazione delle aree, con eventuali acquisizioni per completare il mix, per un successivo sviluppo da parte delle business unit di prodotto di Pirelli RE e la cessione a terzi della parte minoritaria non di interesse del Gruppo. Dell'attuale portafoglio, caratterizzato da una superficie edificatoria di 2,3 milioni di metri quadrati, il 20% è in corso di sviluppo, il 20% verrà sviluppato entro il 2006, il 30% verrà sviluppato in un periodo successivo ed il rimanente 30% sarà venduto a terze parti.

### **Rete di distribuzione in franchising**

Gli obiettivi della rete Pirelli RE Franchising, per la distribuzione di prodotti e servizi immobiliari e finanziari sono:

- il raggiungimento di una **estesa copertura territoriale**, con un target di 1.500 agenzie operative entro il 2006;
- il **supporto alle attività di asset management e service provider**;
- il crescente peso dei prodotti finanziari collegati al real estate nell'ambito dell'offerta.

Il progetto prevede un investimento complessivo di 20 milioni di euro, il raggiungimento del **break even nel 2005** e dell'utile nel 2006, con un significativo apporto alla crescita media annua del gruppo.

### **Service provider**

Per questo settore, nel quale Pirelli RE è operativa attraverso società specializzate, sono previsti per il periodo 2004-2006:

- l'aumento del valore attraverso l'**ottimizzazione delle strutture**, investimenti nell'Information Technology ed efficientamento dei costi;
- la focalizzazione su **attività ad alto valore aggiunto**, per una migliore posizionamento dell'offerta presso la clientela;
- la **specializzazione anche per tipologia di prodotto**, in conformità a quanto già in atto nelle business unit di asset management.

Per i diversi ambiti di attività, la strategia di Pirelli RE si focalizzerà in particolare:

- per quanto riguarda **Pirelli RE Agency**, sul consolidamento della posizione di leadership nel mercato italiano e sullo sfruttamento delle sinergie con la rete in franchising e con il settore dei non performing loans;

- per **Pirelli RE Property Management**, che riveste un ruolo strategico sia per le attività di asset management che di fund management, sullo sviluppo della specializzazione in nuovi segmenti quali il retail & entertainment e gli hotel;
- per **Pirelli RE Project Management** sul crescente aumento dell'importanza dello sviluppo di nuovo prodotto nell'ambito delle strategie dell'asset management;
- per **Pirelli RE Facility Management** sul consolidamento della posizione di leadership nella clientela privata e sulla focalizzazione su attività ad alto valore aggiunto, basandosi sul concetto di costo a postazione;
- per **Pirelli RE Credit Servicing** sulla sinergie con l'attività di asset management non performing loans e sulla integrazione delle attività che deriveranno dalla realizzazione della joint venture con Morgan Stanley, nell'ambito della quale è prevista l'acquisizione di una quota del 49% di SIB, società di gestione di non performing loans (con un'opzione put & call sul restante 51% da giugno 2006).

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)