



COMUNICATO STAMPA

**ESAMINATI DAL CDA I DATI PRELIMINARI AL 30 GIUGNO:
CONFERMATO IL TREND DI CRESCITA DEI RISULTATI IN LINEA
CON GLI OBIETTIVI DEL PIANO TRIENNALE**

- **VALORE AGGREGATO DELLA PRODUZIONE AL NETTO DELLE ACQUISIZIONI: CIRCA 911 MILIONI DI EURO, + 31% RISPETTO AI 693 MILIONI DI EURO DEL PRIMO SEMESTRE 2003**
- **RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI: CIRCA 66 MILIONI DI EURO, +24% RISPETTO AI 53,3 MILIONI DI EURO DEL PRIMO SEMESTRE 2003**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA: PASSIVA PER CIRCA 44 MILIONI DI EURO, IN MIGLIORAMENTO DI 27,4 MILIONI DI EURO RISPETTO AI 71,4 MILIONI DI EURO DEL GIUGNO 2003 (9,2 MILIONI DI EURO A FINE 2003)**

PER L'ESERCIZIO 2004 PREVISTO UN RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI PRO QUOTA DA PARTECIPAZIONI IN CRESCITA RISPETTO AL 2003, IN LINEA CON QUANTO PREVISTO NEL PIANO TRIENNALE

Milano, 28 luglio 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 al semestre chiuso al 30 giugno 2004, che confermano il **trend di crescita dei risultati**, in linea con gli obiettivi del Piano Triennale.

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, 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.

Andamento del Gruppo Pirelli RE nel primo semestre 2004

Il **valore aggregato** della **produzione**, al netto delle acquisizioni, ammonta a circa **911 milioni** di euro con una crescita del **31%** rispetto ai 693 milioni di euro del primo semestre 2003. Il valore della sola produzione consolidata al 30 giugno è di circa 258 milioni di euro, rispetto ai 282,2 milioni di euro del 2003. La diminuzione è dovuta, in coerenza con il modello di business del Gruppo, al crescente peso delle iniziative di capitale partecipate con quote di minoranza qualificata.

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi pro quota da partecipazioni** ammonta a circa **66 milioni** di euro, rispetto ai 53,3 milioni di euro del primo semestre 2003, in **crescita del 24%**.

La **posizione finanziaria netta** si attesta su un valore negativo di circa **44 milioni di euro**, in miglioramento di 27,4 rispetto ai 71,4 milioni di euro al 30 giugno 2003 (9,2 milioni di euro di fine 2003). La variazione rispetto al 31 dicembre 2003 è principalmente attribuibile all'attività di investimento effettuata ed al pagamento dei dividendi (quest'ultimo pari a circa 54 milioni di euro), cui si è contrapposta una riduzione del capitale circolante netto.

La **posizione finanziaria rettificata** (espressa al lordo dei finanziamenti soci alle società partecipate con quote di minoranza) è negativa per circa **278 milioni** di euro rispetto al valore negativo di 223,7 milioni di euro di fine 2003 e al valore negativo di 249,3 milioni di euro al 30 giugno 2003. Il gearing atteso è in linea con gli obiettivi del Piano Triennale ed inferiore al valore di giugno 2003 (0,69).

Andamento dei principali settori di attività nel primo semestre 2004

Attività di Asset Management

Nei primi sei mesi del 2004 l'attività di **Asset Management** ha registrato un **valore aggregato della produzione al netto delle acquisizioni** pari a circa **709 milioni** di euro, a fronte dei 508,2 milioni di euro del primo semestre 2003, con un aumento del 39%.

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi pro quota da partecipazioni** è stato pari a circa **56 milioni** di euro rispetto ai 34,2 milioni di euro del primo semestre 2003, con un aumento del 64%.

Nel periodo in esame l'opera di valorizzazione del patrimonio ha permesso di generare **vendite** a terzi e conferimenti a fondi per circa **2.227 milioni** di euro con una plusvalenza lorda di circa 290 milioni di euro, a fronte di vendite nel primo semestre 2003 pari a 745,5

milioni di euro. Le **acquisizioni** nel periodo sono state pari a circa **593 milioni** di euro, rispetto ai 216,6 milioni di euro nel primo semestre 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.

Attività di Fund Management

Oltre a Tecla Fondo Uffici (costituito da 65 immobili con un valore di mercato di 926 milioni di euro) quotato il 4 marzo 2004, il 30 giugno ha preso il via Cloe Fondo Uffici, il primo fondo comune di investimento immobiliare ad apporto destinato ad investitori qualificati istituito e gestito da Pirelli RE SGR. Cloe Fondo Uffici è costituito da 39 immobili ad uso terziario-uffici per un valore di mercato di 878 milioni di euro.

Attività di Service Provider

L'**attività di servizi** immobiliari specialistici ha registrato un **valore della produzione** consolidato pari a circa **172 milioni** di euro rispetto ai 144 milioni del primo semestre 2003, con un **incremento del 19%**. Il **risultato operativo** è stato pari a circa **25 milioni** di euro, a fronte di 20,7 milioni di euro del primo semestre 2003. Il ROS è pari al 15%, rispetto al 14% dell'analogo periodo dell'anno precedente.

Attività di distribuzione di servizi in franchising

Nel corso del primo semestre è proseguita l'attività di affiliazione per la costituzione della rete per la distribuzione di servizi immobiliari, bancari ed assicurativi al mercato retail. Al 30 giugno 2004 i contratti sottoscritti sono 390. Nel corso del semestre è iniziata inoltre l'attività di commercializzazione di mutui e leasing.

Nel periodo in esame la rete ha sostenuto, in linea con le previsioni, oneri a livello operativo per circa 4 milioni di euro.

Eventi successivi al 30 giugno 2004

· In data 9 luglio è stato sottoscritto un accordo preliminare per l'acquisto di cinque immobili siti in Napoli per un importo di 51,8 milioni di euro, rilevati da Risanamento attraverso Orione Immobiliare Prima, società partecipata e gestita da Pirelli RE;

Prospettive per l'esercizio 2004

Sulla base delle informazioni disponibili, si ritiene ragionevole attendere per il 2004 una crescita del **risultato operativo complessivo dei proventi pro quota da partecipazioni** rispetto al precedente esercizio, in linea con quanto previsto nel piano triennale.

###

Il consiglio di amministrazione ha inoltre approvato il piano di stock-option destinati a 11 tra dirigenti ed altri dipendenti di Pirelli RE SGR. Si segnala che il piano non coinvolge amministratori e direttori generali della Capogruppo.

Il piano prevede l'attribuzione di massime n. 170.523 opzioni per l'acquisto di azioni di Pirelli RE SGR (pari al 2,07% del capitale sociale) al prezzo unitario di esercizio di Euro 17,47, definito sulla base di una specifica perizia che ha determinato il fair value delle società. Le opzioni potranno essere esercitate nel periodo tra il 1° aprile 2007 ed il 30 aprile 2007, subordinatamente al raggiungimento, tra l'altro, di determinati obiettivi di performance. E' inoltre previsto un meccanismo di put e call per il riacquisto delle azioni rivenienti dall'eventuale esercizio delle opzioni.

###

La relazione sulla gestione al 30 giugno verrà esaminata dal Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate che sarà convocato per il prossimo 9 settembre.

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Pirelli RE Tel. +39/02/8535.4270

Investor Relations Pirelli RE Tel. +39/02/8535.4057

www.pirellirealestate.com