



COMUNICATO STAMPA

APPROVATI DAL CDA I DATI AL 30 SETTEMBRE: CONTINUA IL TREND DI CRESCITA

- **RISULTATO NETTO CONSOLIDATO A 65,9 MILIONI DI EURO, +26% RISPETTO AI 52,1 MILIONI DEI PRIMI NOVE MESI DEL 2003**
- **VALORE AGGREGATO DELLA PRODUZIONE AL NETTO DELLE ACQUISIZIONI: 1.228,6 MILIONI DI EURO, + 25% RISPETTO AI 982,4 MILIONI DI EURO DEL 2003**
- **RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI: 88,4 MILIONI DI EURO, +23% RISPETTO AI 71,7 MILIONI DI EURO DEL 2003**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA: PASSIVA PER 40,9 MILIONI DI EURO, IN MIGLIORAMENTO DI 7,8 MILIONI DI EURO RISPETTO AI 48,7 MILIONI DI EURO DEL SETTEMBRE 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 COME DA OBIETTIVI DEL PIANO TRIENNALE

Milano, 10 novembre 2004 – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate, riunitosi oggi, ha esaminato ed approvato i risultati della gestione del Gruppo al 30 settembre.

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.

Il Gruppo Pirelli RE

Il **valore aggregato** della **produzione** dei primi nove mesi, al netto delle acquisizioni, ammonta a **1.228,6 milioni** di euro con una crescita del **25%** rispetto ai 982,4 milioni di euro dei primi nove mesi del 2003. Il crescente peso delle iniziative di capitale partecipate con quote di minoranza qualificata rispetto alle iniziative di capitale consolidate, in coerenza con il modello di business del Gruppo, ha portato ad una diminuzione della sola produzione consolidata, che passa a 354,5 milioni di euro, rispetto ai 388,9 milioni di euro dei primi nove mesi del 2003.

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi pro quota da partecipazioni** ammonta a **88,4 milioni** di euro, rispetto ai 71,7 milioni di euro dei primi nove mesi del 2003, in **crescita** del **23%**.

Il **risultato netto consolidato** è pari a **65,9 milioni** di euro, contro i 52,1 milioni di euro dei primi nove mesi del 2003, con una **crescita** del **26%**.

Il **patrimonio netto di competenza** al 30 settembre 2004 ammonta a **445,7 milioni** di euro rispetto ai 421,6 milioni di euro di fine 2003 ed ai 417,9 milioni di euro al 30 giugno 2004. L'incremento rispetto alla fine del 2003 è dovuto sia al differenziale tra la distribuzione di dividendi (53,8 milioni di euro) e l'utile del periodo (65,9 milioni di euro), sia all'aumento di capitale con sovrapprezzo (11,9 milioni di euro) per effetto dell'esercizio di stock options.

La **posizione finanziaria netta** evidenzia un valore negativo di **40,9 milioni** di euro, in miglioramento di 7,8 milioni di euro rispetto ai 48,7 milioni di euro al 30 settembre 2003 (9,2 milioni di euro a fine 2003).

La **posizione finanziaria rettificata** (espressa al lordo dei finanziamenti soci alle società partecipate con quote di minoranza) è negativa per **295,3 milioni** di euro rispetto al valore negativo di 248 milioni di euro al 30 settembre 2003 e negativo di 223,7 milioni di euro di fine 2003. Il **gearing** è pari a 0,65 rispetto a 0,67 al 30 settembre 2003 e 0,53 di fine 2003, e si attesta su valori in linea con gli obiettivi del Piano Triennale.

Andamento dei principali settori di attività nei primi nove mesi del 2004

Attività di Asset Management

Al 30 settembre 2004 l'attività di Asset Management ha registrato un **valore della produzione aggregato**, al netto delle acquisizioni, pari a **942,8 milioni** di euro, a fronte dei 717,9 milioni di euro dei primi nove mesi del 2003, con un incremento del **31%**.

Nel periodo in esame l'opera di valorizzazione del patrimonio ha permesso di generare **vendite** a terzi e **conferimenti a fondi** per **2.426,3 milioni** di euro con una plusvalenza lorda di 350,7 milioni di euro, a fronte di vendite nei primi nove mesi del 2003 pari a 983,9 milioni di euro. Le **acquisizioni** nel periodo (considerando i non performing loans a valori di acquisto e non al gross book value) sono state pari a **726,3 milioni** di euro, rispetto ai 207,4 milioni di euro del 30 settembre 2003.

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi pro quota da partecipazioni** è stato pari a **71 milioni** di euro rispetto ai 47,6 milioni di euro al 30 settembre 2003, con un aumento del 49%.

Attività di Fund Management

A seguito della costituzione dei fondi Tecla e Cloe, il portafoglio immobiliare gestito da Pirelli RE SGR ammonta a circa 1,8 miliardi di euro a valore di mercato. Tecla Fondo Uffici, quotato il 4 marzo 2004, è costituito da immobili ad uso terziario-uffici per un valore di mercato al 30 giugno 2004 di 930,6 milioni di euro. Cloe Fondo Uffici, che ha preso il via il 30 giugno 2004, destinato ad investitori qualificati, è anch'esso costituito da immobili ad uso terziario-uffici per un valore di mercato di 877,5 milioni di euro.

Il risultato dell'attività di fund management, nonostante il recente start-up, è già positivo per 1,8 milioni di euro.

Attività di Service Provider

Nei primi nove mesi del 2004 il **valore della produzione** delle attività di **service provider** è stato pari a **247,5 milioni** di euro rispetto ai 212,5 milioni dello stesso periodo dell'anno precedente, con un incremento del **16%**. Il **risultato operativo** è stato pari a **36,8 milioni** di euro a fronte di 29,1 milioni di euro dei primi nove mesi del 2003, con una crescita del **26%**. Il **ROS** (return on sales) è pari al **15%**, a fronte del 14% nel 2003.

Nel corso dei primi nove mesi del 2004 sono stati stanziati 5,8 milioni di euro di oneri straordinari finalizzati ad accelerare i programmi di efficienza organizzativa principalmente nei servizi tecnici dopo le numerose acquisizioni effettuate negli anni precedenti.

Attività di distribuzione di servizi in franchising

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 settembre 2004 i contratti sottoscritti sono 449 (a fronte di un obiettivo a Piano Triennale di 500 contratti a fine anno).

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

Fatti di rilievo nel periodo

- In data 28 luglio 2004 la società Orione Immobiliare Prima, specializzata nel trading e partecipata da Pirelli RE con una quota di minoranza, ha perfezionato l'acquisto di 5 immobili siti a Napoli da Risanamento & Sviluppo Napoli ad un prezzo pari a 51,8 milioni di euro;
- In data 2 settembre il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha comunicato che a Pirelli RE SGR sarà delegata la gestione di uno dei tre portafogli nei quali verrà suddiviso il fondo di investimento in immobili pubblici ad uso non residenziale di prossima costituzione e dal valore di mercato atteso tra 3,5 e 4 miliardi di euro.
- In data 30 settembre 2004, Spazio Industriale 2, joint venture tra Pirelli RE (25%) e Soros Real Estate Investors (75%), ha finalizzato l'acquisizione da New Real (veicolo controllato dal fondo DB Real Estate Global Opportunities, gestito da Deutsche Bank, e da CDC-IXIS) di 26 immobili ex Enel, per un importo di circa 93 milioni di euro.

Eventi successivi al 30 settembre 2004

- Nel mese di ottobre Pirelli RE si è aggiudicata, al termine di una procedura competitiva e congiuntamente a Morgan Stanley Real Estate Funds, l'esclusiva per perfezionare un progetto di valorizzazione di parte del patrimonio immobiliare non strategico del Gruppo UniCredit, concentrato nella società Cordusio Immobiliare e localizzato prevalentemente nel Nord Italia;
- In data 21 ottobre il Gruppo, in partnership con altri investitori, ha acquistato 4 immobili siti in Roma e Milano ad uso residenziale, per un valore di 22,2 milioni di euro;
- In data 27 ottobre la joint venture Pirelli RE (25%)/Soros Real Estate Investors (75%) ha perfezionato l'acquisto di un immobile a destinazione industriale situato a Turate (CO) per un valore di 14 milioni di euro;
- In data 28 ottobre sono stati conferiti all'interno di MP Facility SpA (società posseduta al 50% da Pirelli RE ed al 50% dal Gruppo Manutencoop) i rami di azienda di Telecom Italia e di Emsa (Gruppo Telecom Italia) dedicati al facility management. MP Facility fornirà i servizi di facility relativi all'intero patrimonio

immobiliare di Telecom Italia, per una superficie complessiva di oltre 7,5 milioni di metri quadri, sulla base di un contratto della durata di 6 anni;

- In data 29 ottobre il Gruppo ha perfezionato l'acquisto da GS di sei centri commerciali situati nel nord Italia per un valore di 47,5 milioni di euro;
- In data 4 novembre Pirelli RE SGR ha ricevuto da Consob il nulla osta alla pubblicazione del prospetto informativo relativo all'offerta pubblica di vendita, sottoscrizione e quotazione di Olinda Fondo Shops, fondo immobiliare ad apporto specializzato in negozi, strutture commerciali e centri di intrattenimento. L'offerta è partita oggi, 10 novembre, e terminerà (salvo chiusura anticipata o proroga) in data 6 dicembre 2004. Il valore del fondo è di 261 milioni di euro. Il patrimonio del fondo, dopo l'apporto e le acquisizioni previste, sarà costituito da 44 immobili per un valore di mercato di oltre 740 milioni di euro.

Evoluzione della gestione per il 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** come da obiettivi del Piano Triennale.

###

Calendario eventi societari

Si riporta di seguito il calendario delle attività consiliari e assembleari per il 2005:

18 febbraio 2005: Consiglio di Amministrazione per l'esame dei risultati preliminari al 31 dicembre 2004.

18 marzo 2005: Consiglio di Amministrazione per l'esame del progetto di bilancio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2004. I suddetti documenti saranno resi disponibili al pubblico entro 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio e pertanto, ai sensi dell'art. 82 della deliberazione Consob 11971/99, la relazione trimestrale relativa al quarto trimestre 2004 non verrà predisposta.

27/28 aprile 2005: Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del bilancio.

10 maggio 2005: Consiglio di Amministrazione per l'esame dei risultati consolidati del primo trimestre 2005.

27 luglio 2005: Consiglio di Amministrazione per l'esame dei risultati preliminari al 30 giugno 2005.

12 settembre 2005: Consiglio di Amministrazione per esame della relazione semestrale al 30 giugno 2005. Il suddetto documento sarà reso disponibile al pubblico entro 75 giorni dalla chiusura del semestre e pertanto, ai sensi dell'art. 82 della deliberazione Consob 11971/99, la relazione trimestrale relativa al secondo trimestre 2005 non verrà predisposta.

7 novembre 2005: Consiglio di Amministrazione per esame dei risultati consolidati del terzo trimestre 2005.

Per ulteriori informazioni:

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

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

www.pirellirealestate.com

In allegato, dati di sintesi di conto economico e di stato patrimoniale per i primi nove mesi del 2003 e del 2004

Allegato 1

Principali dati di conto economico

(Importi in milioni di euro)	1.1.04-30.9.04	1.1.03-30.9.03	
Valore della produzione aggregato al netto delle acquisizioni	1.228,6	982,4	25%
Valore della produzione consolidata	354,5	388,9	
- di cui al netto delle acquisizioni	329,7	348,2	
Risultato operativo comprensivo del risultato pro quota da partecipazioni	88,4	71,7	23%
Risultato ante Oneri/Prov Straord.	91,5	71,8	
Risultato netto di competenza	65,9	52,1	26%

Allegato 2

Stato patrimoniale consolidato

	<u>30 settembre</u> <u>2004</u>	<u>31 dicembre 2003</u>	<u>30 settembre</u> <u>2003</u>
Immobilizzazioni	368,1	313,4	266,1
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare	183,2	149,7	126,6
Capitale Circolante Netto	160,5	162,3	207,7
di cui rimanenze	273,3	325,0	331,6
Capitale Netto Investito	528,6	475,7	473,8
Patrimonio Netto	452,2	424,8	372,2
di cui interessenze minoritarie	6,5	3,2	0,7
Fondi e Apporti	35,5	41,7	52,9
Posizione Finanziaria Netta (liquida)/a debito	40,9	9,2	48,7
Totale a copertura CNI	528,6	475,7	473,8
Finanziamento soci	254,4	214,5	199,2
Posizione finanziaria rettificata	295,3	223,7	248
Gearing Posizione finanziaria rettificata	0,65	0,53	0,67

Conto economico consolidato

Euro Milioni	<u>1/1/04-30/9/04</u>	<u>1/1/03-30/9/03</u>
Valore della produzione	354,5	388,9
di cui acquisizioni	24,8	40,7
Valore della produzione al netto delle acquisizioni	329,7	348,2
M.O.L.	51,7	53,7
Ammortamenti	(15,7)	(11,6)
Risultato operativo	36,0	42,1
Risultato da partecipazioni	52,4	29,6
Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione	88,4	71,7
Proventi finanziari	3,1	0,1
Risultato ante Oneri/Prov Straord.	91,5	71,8
Oneri/proventi straordinari	(6,2)	(0,2)
P.B.T.	85,3	71,5
Oneri fiscali	(20,0)	(19,5)
Risultato netto	65,3	52,0
Risultato netto di terzi	0,6	0,1
Risultato netto di competenza	65,9	52,1