



COMUNICATO STAMPA DI PIRELLI & C. REAL ESTATE

ESAMINATI DAL CDA I DATI PRELIMINARI

- **IL 2002 SI CHIUDE CON RISULTATI IN FORTE CRESCITA**
- **VALORE AGGREGATO DELLA PRODUZIONE: 1.298 MILIONI DI EURO AL NETTO DELLE ACQUISIZIONI, + 114% RISPETTO AI 607,6 MILIONI DI EURO DEL 2001**
- **RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI: 102 MILIONI DI EURO CONTRO 47,2 MILIONI DI EURO DEL 2001, +116%**
- **ASSET MANAGEMENT: IL PATRIMONIO GESTITO SALE DAI 5,2 MILIARDI DI EURO DI FINE 2001 A CIRCA 9,7 MILIARDI DI EURO**
- **ATTIVITA' DI SERVIZI: VALORE DELLA PRODUZIONE A 199 MILIONI DI EURO, +106%**
- **MIGLIORA LA POSIZIONE FINANZIARIA NETTA: POSITIVA PER 12 MILIONI DI EURO DAI -141,6 DI FINE 2001**
 - **PER IL 2003 ATTESA DI ULTERIORE CRESCITA**
 - **PIANO TRIENNALE 2003-2005 ALL'ESAME DEL CDA CHE APPROVERA' I DATI DEFINITIVI DI BILANCIO**

Milano, 19 febbraio 2003 – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate, riunitosi oggi, ha esaminato i risultati della gestione del Gruppo, preliminari e non auditati, relativi all'esercizio 2002.

Il 2002 è stato un anno particolarmente significativo per Pirelli & C. Real Estate:

- sono state realizzate **importanti operazioni di acquisizione** di patrimoni immobiliari di elevato pregio per la relativa gestione e valorizzazione;

- la Società è divenuta operativa in **nuove linee di business** dalle interessanti prospettive di sviluppo, di cui la principale è rappresentata dai non performing loans;
- è stata avviata la **riorganizzazione strategica del portafoglio terziario** con la creazione di una prima linea di **investimenti a lungo termine** che porterà alla costituzione di fondi immobiliari;
- è stato portato a termine il processo di **quotazione della Società**, che ha consentito l'afflusso di mezzi finanziari a sostegno degli investimenti.

Il raggiungimento di questi obiettivi strategici ha permesso di chiudere il **2002 con risultati in forte aumento**, che **confermano** pienamente i **piani di sviluppo** annunciati dalla Società in sede di quotazione, e di porre le basi per un futuro della Società caratterizzato da un'**ulteriore crescita**.

Nel passare alla descrizione dei dati si ricorda che Pirelli & C. Real Estate è una management company che investe in portafogli immobiliari prevalentemente tramite quote di minoranza qualificata e assumendone integralmente la gestione. Pertanto il **valore aggregato della produzione** e il **risultato operativo comprensivo 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 al 31 dicembre 2002

Il **valore aggregato della produzione**, al netto delle acquisizioni, ammonta a circa **1.298 milioni** di euro con una crescita del **114%** rispetto ai 607,6 milioni di euro del 2001. Tale valore, comprensivo delle acquisizioni, è pari a circa **6.019 milioni** di euro contro i 792,7 milioni di euro del 2001. Il valore della sola **produzione consolidata** al 31 dicembre è di circa **492 milioni** di euro, rispetto ai 326,2 milioni di euro del 2001.

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi pro quota da partecipazioni** ammonta a circa **102 milioni** di euro, rispetto ai 47,2 milioni di euro del 2001, in **crescita del 116%**. Di questo risultato, 60 milioni di euro derivano da proventi da partecipazioni, quindi già al netto di imposte, in fortissimo aumento rispetto ai 2,9 milioni di euro dell'anno precedente.

La **posizione finanziaria netta** è in **miglioramento**, con un valore positivo di circa **12 milioni di euro**, rispetto al valore negativo di 141,6 milioni di euro di fine 2001.

Il miglioramento rispetto al 31 dicembre 2001 è attribuibile oltre che alla dismissione di titoli in portafoglio e all'aumento di capitale connesso all'operazione di quotazione in Borsa, alla gestione operativa che ha registrato un positivo flusso di cassa, pur in presenza di una intensa attività di investimento in patrimoni immobiliari e in società di servizi.

In miglioramento anche la posizione finanziaria espressa al **lordeo dei finanziamenti soci alle società partecipate** con quote di minoranza, negativa per circa **166 milioni** di euro rispetto al valore negativo di 380,7 milioni di euro di fine 2001.

Andamento dei principali settori di attività nel 2002

Attività di Asset Management

Nel 2002 l'attività di **Asset Management** a livello aggregato ha registrato un **valore della produzione**, al netto delle acquisizioni, pari a circa **1.085 milioni** di euro, a fronte dei 499,6 milioni di euro del 2001. Le nuove acquisizioni sono state pari a circa **4,7 miliardi** di euro, di cui circa **1,2 miliardi** di competenza del Gruppo.

L'opera di valorizzazione del patrimonio in gestione ha permesso di generare realizzi per circa **1.032 milioni** di euro e conseguire plusvalenze lorde per circa **273 milioni** di euro, di cui circa 114 di competenza del Gruppo.

Gli asset gestiti al 31 dicembre 2002, a valori di mercato, sono pari a circa **9,7 miliardi** di euro¹, con una quota di competenza del Gruppo di circa il **25%**. Rispetto ad un valore al 31 dicembre 2001 stimato in circa 5,2 miliardi di euro, si evidenzia una crescita pari a circa **4,5 miliardi** di euro.

L'attività di asset management ha generato **fees** per circa **30 milioni** di euro rispetto a 17,9 milioni di euro del 2001 (+68%). Il risultato operativo di tale attività è stato pari a circa **10 milioni** di euro, rispetto ai 5,9 milioni di euro del 2001.

Attività di Service Provider

Il **valore della produzione** delle attività di **Service Provider**, interamente consolidate, è stato pari a circa **199 milioni** di euro rispetto ai 96,6 milioni dell'anno precedente, con un incremento di circa il **106%**, di cui circa il 27% dovuto a crescita interna ed il resto a nuove acquisizioni. Il risultato operativo di tali attività è stato pari a circa **29 milioni** di euro, rispetto ai 19,3 milioni di euro del 2001.

¹ Sulla base di risultati preliminari della perizia CB Richard Ellis in corso di finalizzazione.

Il portafoglio cui sono prestati servizi da parte dell'attività di Service Provider del Gruppo al 31 dicembre 2002 ha un valore di mercato pari a circa **27,9² miliardi** di euro, rispetto ad un valore stimato di circa 14,3 miliardi di euro di fine 2001, con una crescita pari a circa **13,6 miliardi** di euro.

Fatti di rilievo del IV trimestre 2002

- E' stata costituita la **prima linea per investimenti a lungo termine**, attraverso due veicoli (convenzionalmente denominati Tiglio I e Tiglio II) cui sono stati conferiti immobili terziari per un valore di **3,15 miliardi** di euro. Pirelli & C. Real Estate - che dei veicoli possiede circa il 13% - svolge in esclusiva attività di asset management e service provider.
- A fine dicembre il Gruppo Pirelli & C. Real Estate ha acquisito una partecipazione del 20% nella società di nuova costituzione a cui il **Gruppo Marzotto** ha conferito le **aree edificabili** dismesse. Contestualmente è stato sottoscritto un accordo-quadro per la concentrazione entro giugno 2003 nella medesima società delle aree edificabili rivenienti dai patrimoni dei Gruppi Pirelli & C. Real Estate, Olivetti e Telecom Italia (per una superficie complessiva di circa **3 milioni di mq**, di cui circa **1 milione di mq edificabili**) e per il conferimento a Pirelli & C. Real Estate dei mandati di **asset management** e **servizi specialistici** relativi al portafoglio così costituito.
- Nel quarto trimestre 2002 il Gruppo Pirelli & C Real Estate ha proseguito nell'**acquisizione di portafogli** a prevalente destinazione **residenziale** per un valore di oltre **110 milioni** di euro. Gli immobili acquisiti da Unipol, Meie Aurora, Allianz, Il Limone e Risanamento Napoli, sono ubicati prevalentemente in Milano e Napoli, per una superficie complessiva di circa 42.000 mq.
- Alla fine del quarto trimestre, la società **CFT Finanziaria**, di cui Pirelli & C. Real Estate detiene una quota di partecipazione del 47%, paritaria con Cassa di Risparmio di Firenze, ha ceduto i crediti ipotecari in sofferenza in portafoglio ad un veicolo di **cartolarizzazione**, i cui servizi sono affidati a Pirelli & C. Real Estate.

Eventi successivi al 31 dicembre 2002

² Sulla base di risultati preliminari della perizia CB Richard Ellis in corso di finalizzazione.

- In febbraio il Gruppo ha raggiunto un accordo con **Deka Immobilien Investment GmbH** (Gruppo Deka), primaria società di gestione di fondi immobiliari aperti in Europa per patrimonio gestito, finalizzato alla cessione, per un valore di circa **130 milioni** di euro e con una **plusvalenza** lorda di circa **20 milioni** di euro, di quattro immobili di pregio ubicati nel centro di Milano di proprietà della joint venture con The Morgan Stanley Real Estate Funds, per una superficie complessiva di oltre 30.000 mq, provenienti dal patrimonio immobiliare ex RAS recentemente acquisito.

Evoluzione della gestione per il 2003

Sulla base delle informazioni disponibili, si ritiene ragionevole attendere per il 2003 un **risultato operativo comprensivo dei proventi pro quota da partecipazioni in ulteriore crescita** rispetto al precedente esercizio. Tale crescita, come già avvenuto nel 2002, prevedibilmente sarà più consistente nella seconda metà dell'anno, quando la valorizzazione dei patrimoni immobiliari recentemente acquisiti espleterà appieno i suoi effetti.

In occasione della riunione consiliare prevista per l'approvazione dei dati definitivi di bilancio 2002, verrà anche esaminato il **piano triennale 2003 - 2005**.

Per ulteriori informazioni:
Ufficio Stampa Pirelli Tel. +39/02/8535.4270
www.pirellirealestate.com