



## **COMUNICATO STAMPA DI PIRELLI & C. REAL ESTATE**

### **APPROVATO IL BILANCIO 2002:**

**L'ESERCIZIO SI CHIUDE CON RISULTATI IN FORTE CRESCITA**

- **VALORE AGGREGATO DELLA PRODUZIONE AL NETTO DELLE ACQUISIZIONI: 1.297,3 MILIONI DI EURO, + 113% RISPETTO AI 607,6 MILIONI DI EURO DEL 2001**
- **RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI: 102,2 MILIONI DI EURO CONTRO 47,2 MILIONI DI EURO DEL 2001, +117%**
- **RISULTATO NETTO CONSOLIDATO DELLE ATTIVITA' IMMOBILIARI: 82,6 MILIONI DI EURO A FRONTE DI 33,5 MILIONI DI EURO DEL 2001, + 147%**
- **RISULTATO NETTO CONSOLIDATO COMPRENSIVO DELLE ALTRE COMPONENTI (CESSIONE TITOLI MOBILIARI EX UNIM): 125,3 MILIONI DI EURO CONTRO 161,4 MILIONI DI EURO DEL 2001**
- **PATRIMONIO NETTO DI COMPETENZA A 367,9 MILIONI DI EURO, IN CRESCITA RISPETTO AI 131 MILIONI DI EURO DI FINE 2001**
- **PROPOSTO DIVIDENDO DI 1,25 EURO PER AZIONE**
- **PER IL 2003 ATTESA DI ULTERIORE CRESCITA**
- **PIANO TRIENNALE 2003-2005 ALL'ESAME DEL CDA IL 27 MARZO PROSSIMO**

*Milano, 12 marzo 2002* – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate ha approvato il bilancio della società al 31 dicembre 2002.

Il 2002 è stato un anno particolarmente significativo per la Società:

- 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 attività immobiliari prevalentemente tramite quote di minoranza qualificata e assumendone integralmente la gestione. Pertanto il **valore aggregato della produzione** al netto delle acquisizioni 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.

Il **valore aggregato della produzione**, al netto delle acquisizioni, ammonta a **1.297,3 milioni** di euro con una crescita del **113%** rispetto ai 607,6 milioni di euro del 2001. Tale valore, comprensivo delle acquisizioni, è pari a **6.018,8 milioni** di euro contro i 792,7 milioni di euro del 2001. Il valore della sola **produzione consolidata** al 31 dicembre è di **491,5 milioni** di euro, rispetto ai 326,2 milioni di euro del 2001.

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi pro quota da partecipazioni** ammonta a **102,2 milioni** di euro, rispetto ai 47,2 milioni di euro del 2001, in **crescita** del **117%**. A tale risultato hanno contribuito i proventi pro quota da partecipazioni, già al netto di imposte, per 60,1 milioni di euro, in fortissimo aumento rispetto ai 2,9 milioni di euro dell'anno precedente.

Il **risultato netto consolidato di competenza delle attività immobiliari** è pari a **82,6 milioni** di euro, a fronte di 33,5 milioni di euro del 2001, con una crescita del

**147%**. L'utile netto consolidato include altre componenti, in entrambi gli anni in gran parte legate alla cessione del portafoglio titoli mobiliari riveniente da Unim, è pari a 125,3 milioni di euro, a fronte di 161,4 milioni di euro del 2001.

Il **patrimonio netto di competenza** al 31 dicembre 2002 ammonta a **367,9 milioni** di euro, in crescita rispetto ai 131 milioni di euro di fine 2001. La crescita di 236,9 milioni di euro è attribuibile, oltre che al risultato del periodo, all'effetto dell'aumento di capitale connesso all'operazione di quotazione in Borsa (105 milioni di euro).

Tenuto conto del patrimonio netto di 367,9 milioni di euro, cui va aggiunta la plusvalenza implicita pro quota di 719,7 milioni di euro sul valore di libro degli asset, il **Net Asset Value** della società è pari a **1.087,6 milioni** di euro. Tale valore non tiene in considerazione le **attività di servizi** e le **fees di asset management**, che hanno prodotto nel 2002 un risultato operativo di **38,5 milioni** di euro.

La posizione finanziaria espressa al **lordo dei finanziamenti soci alle società partecipate** con quote di minoranza è negativa per **166,7 milioni** di euro rispetto al valore negativo di 380,7 milioni di euro di fine 2001. Il gearing si attesta su un valore di 0,5 a fronte di 2,9 del dicembre 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 **1.084,5 milioni** di euro, a fronte dei 497,1 milioni di euro del 2001. Le nuove acquisizioni sono state pari a **4.721,5 milioni** di euro, di cui **1.205,2 milioni** di competenza del Gruppo.

L'opera di valorizzazione del patrimonio in gestione ha permesso di generare realizzi per **1.031,9 milioni** di euro e conseguire plusvalenze lorde per **273 milioni** di euro, di cui 114 di competenza del Gruppo.

Il **risultato operativo aggregato** è stato pari a **566,4 milioni** di euro, in crescita del 154% rispetto ai 222,8 milioni di euro del 2001. La quota di competenza del gruppo ammonta a 178,6 milioni di euro rispetto ai 93,1 milioni di euro del 2001.

Gli asset gestiti al 31 dicembre 2002, a valori di mercato, sono pari a **9,7 miliardi** di euro<sup>1</sup>, con una quota di competenza del Gruppo di oltre il **26%**. Rispetto ad un

---

<sup>1</sup> Sulla base di risultati della perizia CB Richard Ellis.

valore al 31 dicembre 2001 stimato in 5,2 miliardi di euro, si evidenzia una crescita pari a **4,5 miliardi** di euro.

L'attività di asset management ha generato **fees** per **29,9 milioni** di euro rispetto a 17,9 milioni di euro del 2001 (+67%). Il risultato operativo di tale attività è stato pari a **9,6 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 possedute, è stato pari a **199,8 milioni** di euro rispetto ai 96,6 milioni dell'anno precedente, con un incremento del **107%**, 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 **28,9 milioni** di euro, rispetto ai 19,3 milioni di euro del 2001.

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 **27,9 miliardi** di euro<sup>1</sup>, rispetto ad un valore stimato di 14,3 miliardi di euro di fine 2001, con una crescita pari a **13,6 miliardi** di euro.

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

- In gennaio e febbraio il Gruppo ha proseguito nell'acquisizione di portafogli a prevalente destinazione residenziale, stipulando preliminari e sottoscrivendo rogiti di acquisto relativamente a 9 immobili, situati in Milano e Napoli, per un valore complessivo di circa 77 milioni di euro, di cui 27 milioni di euro di competenza del Gruppo, che si aggiungono agli oltre 110 milioni di euro di immobili acquisiti nel quarto trimestre 2002, di cui circa 38 milioni di euro di competenza del Gruppo.
- 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.
- Il gruppo nel mese di febbraio ha presentato domanda, congiuntamente ad altri partners, per l'ammissione alla gara indetta dall'Agenzia del Demanio per l'affidamento del censimento amministrativo e tecnico del patrimonio demaniale.
- Sempre nel mese di febbraio, Pirelli & C. Real Estate si è aggiudicata, congiuntamente ad altri partner, la gara per lo sviluppo e la gestione del sistema

informatico del Ministero dell'Istruzione, Università e Ricerca e l'organizzazione del comprensorio denominato Villa Lucidi, centro di elaborazione dati e centro di formazione del Ministero. Il contratto di assegnazione avrà validità di cinque anni rinnovabili per i successivi due, per un valore complessivo di circa 200 milioni di euro. A Pirelli & C. Real Estate spetterà la fornitura dei servizi integrati di facility management per il centro.

- In data 3 marzo il gruppo ha presentato, insieme ai fondi immobiliari di Morgan Stanley e Goldman Sachs, una prima offerta non binding nell'ambito della procedura competitiva di dismissione da parte del Gruppo Enel della società Enel Real Estate S.p.A., comprendente un portafoglio di oltre 1.300 immobili a prevalente uso ufficio ed industria dislocati su tutto il territorio nazionale ed il personale dedicato alla gestione degli immobili stessi.

### **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 espletterà appieno i suoi effetti.

§

Il Consiglio di Amministrazione proporrà all'Assemblea degli Azionisti la distribuzione di un **dividendo di 1,25 euro per azione**. Il Consiglio ha dato quindi mandato al Vice Presidente ed Amministratore Delegato di convocare l'Assemblea che approverà il Bilancio per l'esercizio 2002, che si ritiene possa svolgersi nella prima decade di maggio; ove tale previsione risulti confermata il dividendo verrà posto in pagamento verosimilmente entro il mese di giugno.

§

Il Consiglio di Amministrazione proporrà inoltre all'Assemblea degli Azionisti l'ampliamento del numero dei componenti il Consiglio da 13 a 14 con la conseguente nomina di un amministratore, il rinnovo dell'autorizzazione per

l'acquisto e l'alienazione di azioni della Società previa revoca della deliberazione precedentemente assunta in materia per la parte non eseguita.

§

Il **piano triennale 2003 – 2005** verrà esaminato dal Consiglio di Amministrazione convocato per il giorno 27 marzo prossimo.

Per ulteriori informazioni:  
Ufficio Stampa Pirelli Tel. +39/02/8535.4270  
[www.pirellirealestate.com](http://www.pirellirealestate.com)

*In allegato, dati di sintesi di conto economico e di stato patrimoniale non ancora auditati dalla società di revisione e non ancora verificati dal Collegio Sindacale.*

*Allegato 1*

### Principali dati di conto economico

Euro Milioni	Consuntivo Dicembre 2002	Consuntivo Dicembre 2001	Delta
	_____	_____	_____

<b>Valore della produzione aggregata al netto delle acquisizioni</b>	<b>1.297.3</b>	<b>607.6</b>	<b>689.7</b>
<b>Valore della produzione consolidata</b>	<b>491.5</b>	<b>326.2</b>	<b>165.3</b>
<b>Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni</b>	<b>102.2</b>	<b>47.2</b>	<b>55.0</b>
<b>Risultato ante Oneri/Prov Straord.</b>	<b>99.9</b>	<b>43.9</b>	<b>56.0</b>
<b>Risultato netto di competenza attività immobiliari</b>	<b>82.6</b>	<b>33.5</b>	<b>49.1</b>
Altre componenti (*)	42.7	127.9	(85.2)
Totale risultato netto di competenza	125.3	161.4	(36.1)

(\*) prevalentemente rivenienti in entrambi i periodi dalla cessione dei titoli mobiliari ex Unim

Allegato 2

### Stato patrimoniale consolidato

Euro Milioni	<b>Consuntivo Dicembre 2002</b>	<b>Consuntivo Dicembre 2001</b>
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>218.8</b>	<b>74.2</b>
<i>di cui partecipazioni in società ad equity</i>	<i>109.1</i>	<i>55.2</i>
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>190.5</b>	<b>249.4</b>
<i>di cui rimanenze</i>	<i>383.7</i>	<i>350.3</i>
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>409.3</b>	<b>323.6</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>368.8</b>	<b>132.1</b>
<i>di cui interessenze minoritarie</i>	<i>0.9</i>	<i>1.1</i>
<b>Fondi e Apporti</b>	<b>52.8</b>	<b>49.9</b>
<b>PFN</b>	<b>(12.3)</b>	<b>141.6</b>
<b>Totale a copertura CNI</b>	<b>409.3</b>	<b>323.6</b>
<b>Gearing su PFN contabile</b>	<b>(0.0)</b>	<b>1.1</b>
<b>Posizione finanziaria al lordo finanziamenti soci</b>	<b>166.7</b>	<b>380.7</b>
<b>Gearing Posizione finanziaria al lordo finanziamenti soci</b>	<b>0.5</b>	<b>2.9</b>

Allegato 3

### Conto economico consolidato

Euro Milioni	<b>CONSUNTIVO DICEMBRE 2002</b>			<b>CONSUNTIVO DICEMBRE 2001</b>		
	<b>Totale</b>	<b>Attività Ricorrenti</b>	<b>Attività Non Ricorrenti</b>	<b>Totale</b>	<b>Attività Ricorrenti</b>	<b>Attività Non Ricorrenti</b>
<b>Valore della produzione</b>	<b>491.5</b>	<b>491.3</b>	<b>0.2</b>	<b>326.2</b>	<b>311.6</b>	<b>14.6</b>

<i>di cui acquisizioni</i>	91.2	91.2	0.0	64.5	64.5	0.0
<b>Valore della produzione al netto delle acquisizioni</b>	<b>400.3</b>	<b>400.1</b>	<b>0.2</b>	<b>261.7</b>	<b>247.0</b>	<b>14.6</b>
M.O.L.	51.8	54.1	(2.3)	48.6	54.1	(5.5)
Ammortamenti	(9.6)	(8.7)	(0.9)	(4.3)	(4.3)	0.0
Risultato operativo	42.1	45.4	(3.3)	44.3	49.8	(5.5)
Risultato da partecipazioni	60.1	60.1	0.0	2.9	8.5	(5.6)
<b>Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazioni</b>	<b>102.2</b>	<b>105.5</b>	<b>(3.3)</b>	<b>47.2</b>	<b>58.3</b>	<b>(11.1)</b>
Proventi finanziari da partecipazioni	13.1	12.6	0.5	13.5	11.3	2.2
Altri oneri e proventi finanziari	(15.4)	(14.5)	(0.9)	(16.8)	(15.7)	(1.1)
<b>Risultato ante Oneri/Prov Straord.</b>	<b>99.9</b>	<b>103.6</b>	<b>(3.7)</b>	<b>43.9</b>	<b>53.9</b>	<b>(10.0)</b>
Oneri/proventi straordinari	49.9	(2.5)	52.4	163.8	(3.0)	166.8
<b>P.B.T.</b>	<b>149.8</b>	<b>101.1</b>	<b>48.7</b>	<b>207.7</b>	<b>50.9</b>	<b>156.8</b>
Oneri fiscali	(24.3)	(18.3)	(6.0)	(46.3)	(17.4)	(28.9)
<b>Risultato netto</b>	<b>125.5</b>	<b>82.8</b>	<b>42.7</b>	<b>161.4</b>	<b>33.5</b>	<b>127.9</b>
Risultato netto di terzi	(0.2)	(0.2)	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Risultato netto di competenza</b>	<b>125.3</b>	<b>82.6</b>	<b>42.7</b>	<b>161.4</b>	<b>33.5</b>	<b>127.9</b>