



COMUNICATO STAMPA DI PIRELLI & C. REAL ESTATE

APPROVATA LA TRIMESTRALE: PROSEGUE LA SIGNIFICATIVA CRESCITA DEI RISULTATI

- **VALORE AGGREGATO DELLA PRODUZIONE AL NETTO
DELLE ACQUISIZIONI: 355,7 MILIONI DI EURO, + 73%
RISPETTO AL 31 MARZO 2002**
- **RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI DA
PARTECIPAZIONI: 24,7 MILIONI DI EURO, +27% RISPETTO AL
31 MARZO 2002**
- **RISULTATO NETTO CONSOLIDATO DELLE ATTIVITA'
IMMOBILIARI: 20 MILIONI DI EURO + 26% RISPETTO AL 31
MARZO 2002**
- **PATRIMONIO NETTO DI COMPETENZA IN CRESCITA A
388,2 MILIONI DI EURO (367,9 MILIONI DI EURO DI FINE 2002)**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA NEGATIVA PER 20 MILIONI
DI EURO CONTRO IL VALORE POSITIVO DI 12,3 MILIONI DI
EURO A FINE 2002, PRINCIPALMENTE PER GLI
INVESTIMENTI EFFETTUATI**
- **PER IL 2003 PREVISTO UN RISULTATO OPERATIVO
COMPRENSIVO DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI IN
ULTERIORE CRESCITA**

Milano, 6 maggio 2003 – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate ha approvato la relazione trimestrale al 31 marzo 2003.

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 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 Gruppo Pirelli Real Estate

Il **valore aggregato della produzione**, al netto delle acquisizioni, ammonta a **355,7 milioni** di euro con una crescita del **73%** rispetto ai 205,9 milioni di euro del primo trimestre 2002. Tale valore, comprensivo delle acquisizioni, è pari a **504,6 milioni** di euro contro i 677,1 milioni di euro dello stesso periodo del 2002. Il valore della sola **produzione consolidata** al 31 marzo è di **131,9 milioni** di euro, rispetto ai 100,6 milioni di euro al 31 marzo 2002.

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi pro quota da partecipazioni** ammonta a **24,7 milioni** di euro, rispetto ai 19,5 milioni di euro del primo trimestre 2002 in **crescita del 27%**. A tale risultato hanno contribuito i proventi pro quota da partecipazioni, già al netto di imposte, per 13,9 milioni di euro.

Il **risultato netto consolidato di competenza delle attività immobiliari** è pari a **20 milioni** di euro, contro i 15,9 milioni di euro del primo trimestre 2002, con una crescita del **26%**. L'utile netto consolidato al 31 marzo 2002, pari a 56 milioni di euro, comprendeva 40,1 milioni di euro quasi totalmente derivanti dalla cessione dell'ultima tranche del portafoglio titoli ex Unim.

Il **patrimonio netto di competenza** al 31 marzo 2003 ammonta a **388,2 milioni** di euro, in crescita rispetto ai 367,9 milioni di euro di fine 2002.

La **posizione finanziaria netta** evidenzia un valore negativo di **20 milioni** di euro, rispetto al valore positivo di 12,3 milioni di euro di fine 2002. La variazione rispetto al 31 dicembre 2002 è principalmente attribuibile agli investimenti effettuati.

La posizione finanziaria espressa al **lordo dei finanziamenti soci alle società partecipate** con quote di minoranza è negativa per **200 milioni** di euro rispetto al valore negativo di 166,7 milioni di euro di fine 2002. Il gearing si attesta su un valore di circa 0,5 al pari del dicembre 2002.

Attività di Asset Management

Nel primo trimestre 2003 l'attività di **Asset Management** a livello aggregato ha registrato un **valore della produzione**, al netto delle acquisizioni, pari a **295,7 milioni** di euro, a fronte dei 168,6 milioni di euro del primo trimestre 2002. Le nuove acquisizioni sono state pari a **148,9 milioni** di euro, di cui **67,3 milioni** di competenza del Gruppo.

L'opera di valorizzazione del patrimonio in gestione ha permesso di generare realizzazioni per **479,1 milioni** di euro e conseguire plusvalenze lorde per **104,4 milioni** di euro, di cui 30,4 di competenza del Gruppo.

Il **risultato operativo aggregato** è stato pari a **150,2 milioni** di euro, in crescita del **71%** rispetto a 87,7 milioni di euro al 31 marzo 2002. La quota di competenza del gruppo ammonta a 42,4 milioni di euro rispetto ai 35,2 milioni di euro del primo trimestre 2002.

L'attività di asset management ha generato **fees** per **13,4 milioni** di euro rispetto ai 5,8 milioni di euro del primo trimestre 2002 (+131%). Il risultato operativo di tale attività è stato pari a **3,7 milioni** di euro, rispetto a 1,7 milioni di euro al 31 marzo 2002 (+118%).

Attività di Service Provider

Il **valore della produzione** delle attività di **Service Provider**, controllate integralmente, è stato pari a **61,8 milioni** di euro rispetto ai 36,9 milioni del primo trimestre 2002. Il **risultato operativo** di tali attività, a perimetro omogeneo, è stato pari a **8,1 milioni** di euro, rispetto ai 6,3 milioni di euro al 31 marzo 2002, con una crescita del 29%.

Sono inoltre in corso le attività volte alla realizzazione della rete di franchising, che hanno comportato nel trimestre oneri per 1,3 milioni di euro.

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.

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

In allegato le tabelle relative al conto economico e allo stato patrimoniale per il primo trimestre 2002 e 2003.

Principali dati di conto economico

Euro Milioni	1/1/2003 - 31/3/2003	1/1/2002 - 31/3/2002
Valore della produzione aggregato al netto delle acquisizioni	355.7	205.9
Valore della produzione consolidato	131.9	100.6
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	24.7	19.5
Risultato ante Oneri/Prov Straord.	25.0	18.9
Risultato netto di competenza attività immobiliari	20.0	15.9
Altre Componenti (*)	0.0	40.1
Totale risultato netto di competenza	20.0	56.0

(*) Quasi totalmente derivanti dalla cessione dell'ultima tranche del portafoglio titoli mobiliari ex-Unim

Stato patrimoniale consolidato

(Importi in milioni di euro)	<u>31 marzo 2003</u>	<u>31 dicembre 2002</u>
Immobilizzazioni	254.1	218.8
di cui partecipazioni in società ad equity	128.2	109.1
Capitale Circolante Netto	205.4	190.5
di cui rimanenze	369.2	383.7
Capitale Netto Investito	459.5	409.3
Patrimonio Netto	388.9	368.8
di cui interessenze minoritarie	0.7	0.9
Fondi e Apporti	50.6	52.8
Posizione Finanziaria Netta (liquida)/a debito	20.0	(12.3)
Totale a copertura CNI	459.5	409.3