



COMUNICATO STAMPA DI PIRELLI & C. REAL ESTATE

ESAMINATI DAL CDA I DATI PRELIMINARI AL 30 GIUGNO: CONFERMATO IL TREND DI CRESCITA DEI RISULTATI IN LINEA CON LE MIGLIORI PREVISIONI DEL PIANO TRIENNALE 2003-2005

- **VALORE AGGREGATO DELLA PRODUZIONE AL NETTO DELLE ACQUISIZIONI: CIRCA 693 MILIONI DI EURO, + 44% RISPETTO AI 480,7 MILIONI DI EURO DEL PRIMO SEMESTRE 2002**
- **RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI: CIRCA 53 MILIONI DI EURO, +26% RISPETTO AI 42 MILIONI DI EURO DEL PRIMO SEMESTRE 2002**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA: NEGATIVA PER CIRCA 71 MILIONI DI EURO CONTRO + 12,3 MILIONI DI FINE 2002 A FRONTE DEGLI INVESTIMENTI EFFETTUATI E DEL PAGAMENTO DEL DIVIDENDO (PARI A 48 MILIONI DI EURO)**
 - **PER L'ESERCIZIO 2003 PREVISTO UN RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI PRO QUOTA DA PARTECIPAZIONI IN CRESCITA RISPETTO AL 2002**

Milano, 29 luglio 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 al semestre chiuso al 30 giugno 2003. Confermato il **trend di crescita dei risultati**, in linea con le migliori previsioni del Piano Triennale 2003-2005.

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.

Andamento del Gruppo Pirelli & C. Real Estate nel primo semestre 2003

Il **valore aggregato** della **produzione**, al netto delle acquisizioni, ammonta a circa **693 milioni** di euro con una crescita del **44%** rispetto ai 480,7 milioni di euro del primo semestre 2002. Il valore della sola **produzione consolidata** al 30 giugno è di circa **282 milioni** di euro, rispetto ai 216,9 milioni di euro del 2002 (+30%).

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi pro quota da partecipazioni** ammonta a circa **53 milioni** di euro, rispetto ai 42 milioni di euro del primo semestre 2002, in **crescita** del **26%**. Di questo risultato, circa 24 milioni di euro derivanti da proventi da partecipazioni sono già al netto di imposte, in aumento dell'86% rispetto ai 12,9 milioni di euro dell'anno precedente.

La **posizione finanziaria netta** si attesta su un valore negativo di circa **71 milioni di euro**, rispetto ad un valore positivo di 12,3 milioni di euro di fine 2002 e ad un valore negativo di 54,8 milioni di euro al 30 giugno 2002. La variazione rispetto al 31 dicembre 2002 è principalmente attribuibile all'attività di investimento effettuata ed al pagamento dei dividendi, quest'ultimo pari a 48 milioni di euro.

La posizione finanziaria espressa al **lordo** dei **finanziamenti** soci **alle società partecipate** con quote di minoranza è negativa per circa **249 milioni** di euro rispetto al valore negativo di 166,7 milioni di euro di fine 2002 e ad un valore negativo di 267,5 milioni di euro al 30 giugno 2002.

Andamento dei principali settori di attività nel primo semestre 2003

Attività di Asset Management

Nei primi sei mesi del 2003 l'attività di **Asset Management** a livello aggregato ha registrato un **valore della produzione**, al netto delle acquisizioni, pari a circa **548 milioni** di euro, a fronte di 385 milioni di euro del primo semestre 2002. Le nuove acquisizioni sono state pari a circa **183 milioni** di euro, di cui circa **69 milioni** di competenza del Gruppo.

L'opera di valorizzazione del patrimonio in gestione ha permesso di generare realizzi per circa **784 milioni** di euro (+62% rispetto al primo semestre 2002) e conseguire plusvalenze lorde per circa **177 milioni** di euro, di cui circa 61 di competenza del Gruppo.

L'attività di asset management ha generato **fees** per circa **25 milioni** di euro rispetto a 13 milioni di euro del primo semestre 2002. Il risultato operativo di tale attività è stato pari a circa **7 milioni** di euro, rispetto ai 4,2 milioni di euro del primo semestre 2002 (+67%).

Attività di Service Provider

Il **valore della produzione** delle attività di **Service Provider**, interamente consolidate, è stato pari a circa **144 milioni** di euro rispetto agli 86,8 milioni dei primi sei mesi del 2002. Il risultato operativo di tali attività è stato pari a circa **21 milioni** di euro, rispetto ai 12,7 milioni di euro del primo semestre 2002 (+65%). Sono inoltre in corso le attività volte alla realizzazione della rete di franchising e allo sviluppo del portale, che hanno comportato nel semestre, come previsto, oneri a livello operativo per circa 3 milioni di euro.

Eventi successivi al 30 giugno 2003

- Il 16 luglio la joint venture **Pirelli & C. Real Estate (25%) - Morgan Stanley Real Estate Funds (75%)** si è aggiudicata, per un importo di **980 milioni** di euro, la gara per l'acquisizione di parte del patrimonio immobiliare non strumentale del Gruppo **Fondiarria-SAI**. Il portafoglio oggetto di acquisizione è costituito da **87 immobili** a prevalente destinazione terziaria, per una superficie di circa 460.000 mq e collocati principalmente a Milano, Firenze e Roma. Entro il 31 luglio si prevede possa essere sottoscritto il contratto preliminare per l'acquisizione, mentre il closing della transazione è previsto per la fine del mese di ottobre.

- In data 21 luglio, in esecuzione dell'accordo quadro firmato il 23 dicembre 2002, è avvenuta la **concentrazione delle aree edificabili** in un unico veicolo nel quale erano già state trasferite le aree dismesse del Gruppo **Marzotto**. Il valore complessivo degli asset è pari a circa **200 milioni** di euro, per una capacità edificatoria di oltre 3 milioni di metri cubi. La concentrazione delle aree in un'unica società dedicata consentirà, in prima fase, una **ottimizzazione dei processi urbanistici**, ed in seconda fase una **mirata ed efficiente valorizzazione** da parte delle unità di asset management del Gruppo specializzate per linea di prodotto.

Prospettive per l'esercizio 2003

Sulla base delle informazioni disponibili, si ritiene ragionevole attendere per il 2003 un **risultato operativo comprensivo dei proventi pro quota da partecipazioni in crescita** rispetto al precedente esercizio.

La relazione sulla gestione al 30 giugno verrà esaminata dal Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate convocato per il prossimo 3 settembre.

§

E' stato infine approvato il **modello organizzativo** previsto dal d.lgs 231/01. Il nuovo modello si concreta in un articolato sistema piramidale di principi e procedure contenute e disciplinate in appositi schemi di controllo interno, elaborati alla luce del Codice Etico e delle Linee di Condotta adottate. Tale progetto ha specificatamente comportato una puntuale mappatura dei rischi e una verifica dell'adeguatezza all'attuale assetto normativo dei rigorosi sistemi organizzativi già esistenti.

E' stato poi nominato un **Organismo di Vigilanza** – che resterà in carica fino al termine del mandato dell'attuale Consiglio di Amministrazione – di cui fanno parte Dario Trevisan, amministratore indipendente e Presidente del Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance, Roberto Bracchetti, Presidente del Collegio Sindacale, e Nicolas Marchi, componente della Direzione Revisioni di Pirelli & C. S.p.A.. Tale composizione assicura la presenza nell'Organismo di tutte le diverse competenze professionali che concorrono al controllo della gestione sociale, affermandosi altresì appieno il carattere di autonomia richiesto dalla disciplina legale. All'Organismo di Vigilanza sono stati attribuiti tutti i poteri per assicurare una puntuale ed efficiente vigilanza sul funzionamento e l'osservanza del modello di organizzazione e gestione adottato dalla Società.

§

Il Consiglio di Amministrazione ha infine nominato **Marc Petit Direttore Generale Finanza**. Petit, 47 anni, precedentemente Vice Presidente e CFO del Gruppo Iveco, vanta una serie di esperienze in ruoli di responsabilità in Italia e all'estero in importanti gruppi multinazionali quali Sabena, Cereol-Eridania Beghin-Say e Serono. La Direzione Centrale Amministrazione, Controllo e Sistemi, che risponde all'Amministratore Delegato, rimane affidata a Gerardo Benuzzi.

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