

COMUNICATO STAMPA

Questo comunicato stampa non costituisce offerta di valori mobiliari negli Stati Uniti. Valori mobiliari non possono essere né offerti né venduti negli Stati Uniti in assenza di registrazione con la SEC o di esenzione ex legge. Qualsiasi offerta pubblica di valori mobiliari negli Stati Uniti deve essere effettuata attraverso un prospetto informativo che può essere ottenuto dall'emittente o l'azionista venditore e che conterrà informazioni dettagliate sulla società, il management e i dati di bilancio.

PIRELLI & C. REAL ESTATE: APPROVATA TRIMESTRALE, RISULTATI IN FORTE CRESCITA

RISULTATI CONSOLIDATI DELLA GESTIONE TIPICA:

- **RISULTATO ANTE FINANZIARI, STRAORDINARI ED IMPOSTE:
21,4 MILIONI DI EURO (+ 289%)**
- **RISULTATO NETTO: 15,9 MILIONI DI EURO (+ 413%)**

RISULTATI CONSOLIDATI:

- **VALORE PRODUZIONE: 100,6 MILIONI DI EURO**
- **RISULTATO ANTE FINANZIARI, STRAORDINARI ED IMPOSTE:
19,5 MILIONI DI EURO**
 - **RISULTATO NETTO: 56,0 MILIONI DI EURO**
- **INDEBITAMENTO NETTO SCENDE A 46,5 MILIONI DI EURO
CONTRO 141,6 MILIONI DI EURO A FINE 2001**

§

- **L'ASSEMBLEA DETERMINA IN 13
IL NUMERO DEI CONSIGLIERI**
- **MARCO TRONCHETTI PROVERA PRESIDENTE
CARLO PURI NEGRI VICEPRESIDENTE
E AMMINISTRATORE DELEGATO**
- **IN CDA QUATTRO AMMINISTRATORI INDIPENDENTI**

§

IL CDA ADOTTA IL CODICE DI AUTODISCIPLINA

Milano, 3 maggio 2002 - Il Consiglio di Amministrazione di **Pirelli & C. Real Estate SpA**, riunitosi oggi, ha approvato la Situazione economico-patrimoniale al 31 marzo.

Situazione economico-patrimoniale al 31 marzo 2002

Come già effettuato nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2001, ai fini di una più accurata valutazione della performance della Società, il conto economico consolidato è rappresentato con una suddivisione tra attività “tipiche” e ricorrenti, e “altre attività” nelle quali sono confluiti effetti non ricorrenti e/o non legati al core business.

Il **risultato netto di competenza** è pari a **56 milioni** di euro, a fronte di 2,5 milioni del primo trimestre 2001. Il **risultato netto di competenza dell’attività tipica** è pari a **15,9 milioni** di euro, contro i 3,1 milioni di euro dell’anno precedente, con una crescita del **412,9%**. Il risultato netto delle attività non tipiche, prevalentemente caratterizzato da plusvalenze da alienazione titoli in portafoglio, è pari a **40,1 milioni** di euro, a fronte di una perdita di 0,6 milioni del primo trimestre 2001.

Il **valore della produzione consolidata** al 31 marzo 2002 è pari a **100,6 milioni** di euro, contro i 74 milioni di euro del marzo 2001 (**+35,9%**). Le **sole attività tipiche** sono pari a **100 milioni** di euro, con un incremento del **41,6%** sui 70,6 milioni di euro dello stesso periodo dello scorso anno. Tale incremento è determinato dall’espansione di tutte le attività del Gruppo.

Il **risultato ante finanziari, straordinari ed imposte** (ovvero il risultato operativo integrato dai risultati consolidati pro quota delle partecipazioni immobiliari di minoranza valutate ad equity) è pari a **19,5 milioni** di euro, a fronte dei 3 milioni di euro del primo trimestre 2001. In termini di **attività tipica**, il dato del marzo 2002, pari a **21,4 milioni** di euro, si confronta con i 5,5 milioni di euro dello stesso periodo dell’anno precedente (**+289,1%**).

Le **immobilizzazioni**, prevalentemente costituite da partecipazioni, ammontano a **115 milioni** di euro, contro i 74,2 milioni di euro registrati a fine 2001. L’incremento è prevalentemente attribuibile agli effetti dell’acquisizione di Società del Gruppo Edilnord 2000, di seguito descritta.

Il **capitale circolante netto** è pari a **168,5 milioni** di euro, a fronte dei 249,4 milioni di euro di fine 2001.

La **posizione finanziaria netta** è negativa per **46,5 milioni** di euro, contro i 141,6 milioni di euro del 31 dicembre 2001. Il miglioramento di 95,1 milioni di euro è attribuibile sia agli effetti della dismissione di titoli in portafoglio (per 75,9 milioni di euro), sia al buon andamento della gestione.

Il **patrimonio netto** di competenza ammonta a **190,5 milioni** di euro, a fronte dei 131 milioni di euro di fine 2001.

Fatti di rilievo per il Gruppo:

Il gruppo Pirelli & C. Real Estate ha realizzato nel periodo una nuova serie di importanti operazioni, qui di seguito elencate.

- In gennaio 2002 la Società ha **acquistato** dalla controllante Pirelli & C. l'intero capitale di **Pirelli & C. Credit Servicing**, società per la gestione dei crediti non performing, entrando così in un nuovo settore di attività e completando la gamma dei servizi offerti.
- Sempre in gennaio si è perfezionato un accordo, sottoscritto nel novembre 2001 finalizzato all'**acquisizione** dal gruppo Edilnord 2000 del capitale sociale di tre società di servizi (**Edilnord Progetti, Edilnord Gestioni e Servizi Immobiliari Edilnord**) e all'acquisizione secondo l'usuale modello di business, di partecipazioni di minoranza qualificata in veicoli proprietari di aree edificabili nel comprensorio di Milano, la cui gestione è affidata a Pirelli & C. Real Estate.
- In marzo è stata **ceduta** alla controllante Pirelli & C. la partecipazione di minoranza detenuta in **Eurostazioni**, al fine di una maggiore focalizzazione sul core business.
- Ancora in marzo è stato sottoscritto, unitamente ai fondi di Morgan Stanley, l'accordo vincolante per l'**acquisizione** da **Banca di Roma** di un patrimonio immobiliare per un valore di oltre **550 milioni** di euro. Il processo di valorizzazione di tale portafoglio avverrà strutturando l'operazione in coerenza con il consueto modello di business della Società;
- Sempre in marzo Pirelli & C. Real Estate si è aggiudicata, congiuntamente ai fondi Morgan Stanley ed altri partner, la gara per l'**acquisto** di Proprietà Immobiliari Spa che detiene il patrimonio immobiliare non strumentale del **Gruppo RAS**, consistente in 107 immobili, in gran parte di pregio e per oltre il 50% ubicati nel centro di Milano. Pirelli & C. Real Estate si è inoltre aggiudicata la Service Division di property e facility management. Il corrispettivo complessivo dell'intera operazione è stato di **1.666 milioni** di euro.
- A fine marzo il Gruppo, congiuntamente ai fondi di Morgan Stanley, ha **acquistato** da Investimenti e Gestioni S.p.A. (Gruppo Fiat) la società Immobiliare San Babila S.p.A., la quale detiene un patrimonio immobiliare non strumentale di pregio, prevalentemente ubicato in Milano e Roma, valutato circa **240 milioni** di euro.

Successivamente al 31 marzo 2002 si segnalano i seguenti fatti di rilievo:

- in aprile Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha perfezionato due acquisizioni nel settore dei servizi di Facility Management: la prima è quella della società **Cam Energia e Servizi S.r.l.** (controllata da Cam Finanziaria SpA) e la seconda è quella dell'intero capitale sociale di **Altair Facilities Management SpA**, con l'obiettivo di rafforzare la presenza del Gruppo in questo settore dei servizi;
- **Pirelli & C. Real Estate** e **Msmc** – joint-venture tra The Morgan Stanley Real Estate Fund (75%) e Pirelli & C. Real Estate (25%) che ne ha la gestione – hanno approvato l'avvio della fase esecutiva del progetto di integrazione degli asset e delle attività di servizi con quelli di Pirelli SpA e del Gruppo Olivetti-Telecom Italia, concludendo l'iter di approvazione già avviato dai gruppi interessati lo scorso dicembre.
- in aprile, il Gruppo ha acquisito una partecipazione di minoranza qualificata in un veicolo proprietario di un portafoglio di crediti ipotecari in sofferenza (non performing loans) del valore di circa **150 milioni** di euro. Con questa operazione, il valore complessivo (gross book value) dei portafogli di non performing loans attualmente in gestione al Gruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A ammonta a circa 900 milioni di euro. Sono in corso trattative per aumentare ulteriormente la massa gestita, con l'obiettivo di procedere ad un'operazione di cartolarizzazione entro la fine dell'anno.

Al termine del Consiglio di Amministrazione si è svolta l'**Assemblea degli Azionisti di Pirelli & C. Real Estate SpA**.

In luogo del consigliere Andrea Pecchio, dimissionario per sopraggiunti ulteriori impegni professionali, è stato nominato Sergio Lamacchia.

Inoltre l'Assemblea ha deciso, anche in relazione al processo di quotazione in corso ed al fine di adeguarsi alle norme di corporate governance previste per le società quotate, di **allargare il numero dei Consiglieri** di Amministrazione **da 10 a 13** componenti, nominando quali consiglieri **indipendenti**, oltre a **Giampietro Nattino, Reginald Bartholomew, Claudio Recchi e Livio Strazzerà**.

Mantengono la carica gli altri 9 componenti del CdA: **Marco Tronchetti Provera**, Presidente della Società, **Carlo Alessandro Puri Negri**, Vicepresidente e Amministratore delegato della Società, Giovanni Nassi, Vicepresidente, Carlo Bianco, Emilio Biffi, Carlo Buora, Giulio Malfatto, Giampietro Nattino, Vincenzo Sozzani.

Immutati anche i componenti del **Collegio Sindacale** – Roberto Bracchetti (Presidente), Paolo Carrara e Gianfranco Polerani (Sindaci Effettivi), Franco Ghiringhelli e Paola Giudici (Sindaci Supplenti) – il cui mandato, unitamente a quello dell'intero CdA, scadranno con l'approvazione del Bilancio dell'esercizio che si chiuderà nel 2003.

Il **Consiglio di Amministrazione** si è riunito subito dopo l'Assemblea ed ha assunto le seguenti deliberazioni.

- **Adozione del Codice di Autodisciplina.** Il Consiglio di Amministrazione ha deciso di adeguare il sistema di governo della Società al Codice di Autodisciplina delle società quotate, assumendo una delibera quadro nell'ambito della quale sono stati istituiti il **Comitato per la Remunerazione** composto dagli Amministratori non esecutivi e/o indipendenti Sergio Lamacchia, Giampietro Nattino e Claudio Recchi, ed il **Comitato per il Controllo Interno**, composto dagli Amministratori non esecutivi e/o indipendenti Carlo Buora, Giampietro Nattino e Livio Strazzera.
- E' stato istituito un **Comitato Investimenti** composto da: Marco Tronchetti Provera, Carlo Puri Negri, Carlo Buora, Claudio Recchi e Vincenzo Sozzani.
- **Piano di stock option.** Infine, il CdA ha incaricato il neocostituito Comitato per la Remunerazione di predisporre un piano di stock option, previo regolamento e chiusura di quelli già in essere, al fine di fidelizzare il management per i prossimi tre anni. Tale piano sarà esaminato nella prossima riunione del Consiglio di Amministrazione.

Allegati

Si allegano le tabelle relative al conto economico e allo stato patrimoniale per il primo trimestre 2002 e 2001.

Ufficio Stampa Pirelli Tel. +39/02/8535.4270

www.pirellirealestate.com

Conto economico

(in milioni di Euro)	marzo 2002			marzo 2001		
	Totale	Attività tipiche	Attività non tipiche	Totale	Attività tipiche	Attività non tipiche
Valore della produzione	100,6	100,0	0,6	74,0	70,6	3,4
Costo della produzione	(88,4)	(85,9)	(2,5)	(63,3)	(59,1)	(4,2)
Risultato operativo	12,2	14,1	(1,9)	10,7	11,5	(0,8)
Risultato da partecipazioni	7,3	7,3	0,0	(7,7)	(6,0)	(1,7)
Risultato ante finanziari,straordinari ed imposte	19,5	21,4	(1,9)	3,0	5,5	(2,5)
Oneri/proventi finanziari	(0,6)	(0,2)	(0,4)	(1,7)	(1,3)	(0,4)
Risultato ante oneri/proventi Straordinari	18,9	21,2	(2,3)	1,3	4,2	(2,9)
Oneri/proventi straordinari	51,3	0,1	51,2	2,9	0,0	2,9
Risultato prima delle imposte	70,2	21,3	48,9	4,2	4,2	0,0
Imposte	(14,2)	(5,4)	(8,8)	(1,8)	(1,2)	(0,6)
Risultato netto	56,0	15,9	40,1	2,4	3,0	(0,6)
Risultato netto di terzi	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0
Risultato netto di competenza	56,0	15,9	40,1	2,5	3,1	(0,6)

(*) I dati esposti nella colonna "attività non tipiche" includono una serie di attività non core e/o non ricorrenti; in particolare: attività internet, rivolte quasi interamente allo sviluppo di un portale aperto; Eurostazioni, partecipazione di natura finanziaria ceduta nel primo trimestre 2002 alla controllante Pirelli & C.; gli effetti del portafoglio titoli pervenuto da Unim e la realizzazione del Teatro degli Arcimboldi.

NB: Per valore della produzione si intende la somma dei ricavi e della variazione delle rimanenze; per risultato ante finanziari,straordinari ed imposte si intende la somma del risultato operativo e dei risultati proquota da partecipazioni immobiliari valutate ad equity.

Stato patrimoniale

(in milioni di Euro)

	31/03/02	31/12/01	31/03/01
Immobilizzazioni	115.0	74.2	156.8
Capitale circolante netto	168.5	249.4	399.0
- di cui rimanenze	380.0	346.0	340.9
Capitale netto investito	283.5	323.6	555.8
Posizione finanziaria netta	46.5	141.6	424.4
Flusso di cassa netto	95.1	222.9	(59.9)
Patrimonio netto di competenza	190.5	131.0	76.5

N.B. La posizione finanziaria netta non include un debito relativo ad un progetto di sviluppo di un immobile già collocato, in merito al quale è stato attivato un contratto assimilabile al project financing.