



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

**APPROVATI DAL CDA I DATI DEL SEMESTRE CHIUSO AL 30 GIUGNO:  
SI CONFERMA IL TREND DI FORTE CRESCITA DEI RISULTATI**

**RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI RISULTATI DA  
PARTECIPAZIONI: 42 MILIONI DI EURO (+102%)**

**RISULTATO NETTO CONSOLIDATO: 71,4 MILIONI DI EURO CONTRO I 13,1  
MILIONI DEL PRIMO SEMESTRE 2001**

**RISULTATO NETTO CONSOLIDATO DELLE ATTIVITA' RICORRENTI: 32  
MILIONI DI EURO CONTRO 14,6 MILIONI DEL PRIMO SEMESTRE 2001**

**PATRIMONIO NETTO DI COMPETENZA: IN AUMENTO A 313,9 MILIONI  
DI EURO DAI 131 MILIONI DI FINE 2001**

**POSIZIONE FINANZIARIA NETTA IN MIGLIORAMENTO: SCENDE A - 54,8  
MILIONI DI EURO DAI -141,6 DI FINE 2001**

### **§**

*Milano, 10 settembre 2002* – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate, riunitosi oggi, ha esaminato e approvato i risultati della gestione del Gruppo relativi al semestre chiuso al 30 giugno.

Prima di passare alla descrizione degli indicatori economico-finanziari si ricorda che Pirelli & C. Real Estate è una management company che gestisce patrimoni immobiliari operando sia attraverso società consolidate integralmente (circa 40), sia tramite società consolidate ad equity (circa 40 società partecipate con una quota media del 27%). Tale modello di business è riflesso compiutamente nel **valore aggregato della produzione** (che comprende anche la componente delle partecipazioni di minoranza) e nel **risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni**, che sono gli elementi più significativi, il primo nell'esprimere il volume d'affari gestito e, il secondo, nell'esprimere l'andamento dei risultati del Gruppo.

Il **valore aggregato** della **produzione** del primo semestre 2002 è stato pari a **3.339,9 milioni** di euro contro i 357,9 milioni di euro del primo semestre 2001: tale incremento è

fortemente influenzato dalle importanti acquisizioni effettuate. In particolare, l'**attività di asset management** ha generato un valore della produzione pari a **3.244,2 milioni** di euro, di cui 110,5 milioni di euro relativi alle società consolidate integralmente, 3.120,7 milioni di euro relativi alle società consolidate ad equity, e 13 milioni di euro relativi a fees di asset management; l'**attività di service provider** ha generato un valore della produzione pari a **86,8 milioni** di euro.

Il valore della produzione consolidata ammonta a 216,9 milioni di euro, rispetto ai 184,3 milioni di euro del primo semestre 2001; riferito alle attività ricorrenti, è di 216,3 milioni di euro, rispetto ai 176,5 milioni di euro del primo semestre 2001, in crescita del 23%.

Il **risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazioni** ammonta a **42 milioni** di euro, rispetto ai 20,8 milioni di euro del primo semestre 2001 (+102%). A tale risultato hanno contribuito le società consolidate integralmente con 29,1 milioni di euro (28,3 nel primo semestre 2001) e le società consolidate ad equity con un contributo, al netto delle imposte, pari a 12,9 milioni di euro contro un valore negativo di 7,5 milioni di euro dello stesso periodo dello scorso anno (vedi allegato 2). Il risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazioni riferito alle attività ricorrenti è pari a **44,6 milioni** di euro, rispetto ai 26 milioni di euro del primo semestre 2001, con un incremento del **72%**.

Il **risultato ante imposte** è di **91,6 milioni** di euro, rispetto ai 19,8 milioni di euro del primo semestre 2001; per le attività ricorrenti, ammonta a **43,4 milioni** di euro, rispetto ai 22,1 milioni di euro del primo semestre 2001, in crescita del **96%**.

Il **risultato netto** è pari a **71,4 milioni** di euro, rispetto ai 13,1 milioni di euro del primo semestre 2001; riferito alle attività ricorrenti, ammonta a **32 milioni** di euro, contro i 14,6 milioni di euro del primo semestre 2001, con un incremento del **119%**.

Le partite non ricorrenti più rilevanti sono: l'ultima tranche della dismissione del portafoglio titoli Unim, con un impatto positivo sul risultato netto pari a 40,5 milioni di euro; il completamento dei lavori del Teatro degli Arcimboldi (ceduto senza corrispettivo al Comune di Milano per la parte di costi non corrispondente agli oneri di urbanizzazione) e la riconversione del portale aperto Casaclick al fine di un suo utilizzo per la rete di franchising, con un impatto negativo complessivo pari a 2,2 milioni di euro; nonché la componente positiva (1,1 milioni di euro) derivante dalla plusvalenza relativa alla cessione della partecipazione finanziaria in Eurostazioni.

Il **patrimonio netto di competenza** al 30 giugno 2002 ammonta a **313,9 milioni** di euro, in crescita rispetto ai 131 milioni di euro di fine 2001, anche per effetto dell'aumento di capitale connesso all'operazione di quotazione in Borsa (105 milioni).

La **posizione finanziaria netta** è negativa per **54,8 milioni di euro**, rispetto al valore negativo di 141,6 milioni di euro di fine 2001. Il miglioramento di 86,8 milioni di euro è attribuibile sia agli effetti della dismissione di titoli in portafoglio sia alla liquidità riveniente dalla quotazione che hanno più che compensato l'intensa attività di investimento.

La posizione finanziaria espressa al lordo dei finanziamenti alle società partecipate con quote di minoranza è negativa per **267,5 milioni** di euro rispetto al valore negativo di 380,7 milioni di euro di fine 2001, con un rapporto sul patrimonio netto che si attesta a 0,8 (rispetto a 2,9 del 31 dicembre 2001).

Il **capitale di rischio investito** nelle società partecipate con quote di minoranza qualificata è pari, complessivamente, a **313,7 milioni** di euro, di cui 101 milioni in forma di partecipazioni e 212,7 come finanziamenti soci, rispetto ad un totale di 294,3 milioni di euro di fine 2001.

## **Andamento dei principali settori di attività nel primo semestre 2002**

### **Attività di Asset Management**

Gli **asset gestiti** al 30 giugno 2002 sono pari a **8,3 miliardi** di euro (valore di mercato, così come da perizia CB Richard Ellis), rispetto ad un dato al 31 dicembre 2001 ragionevolmente stimabile in 5,2 miliardi di euro.

Nei primi sei mesi del 2002 le attività di **Asset Management** hanno registrato un **valore della produzione** per complessivi **3.244,2 milioni** di euro (a fronte di 301,8 milioni di euro del precedente periodo omogeneo), di cui 110,5 milioni di euro per iniziative consolidate, 3.120,7 milioni per iniziative partecipate con quote di minoranza qualificata e 13 milioni di euro per fees di asset management.

Le attività di Asset Management hanno inoltre proseguito nell'opera di valorizzazione del patrimonio in gestione, che ha permesso di generare realizzi per **483 milioni** di euro (+ **73%** rispetto al primo semestre 2001), e conseguire plusvalenze lorde per **169,1 milioni**, di cui la quota di competenza di Pirelli & C. Real Estate ammonta a **69,7 milioni** di euro. Nel contempo, sono stati acquisiti **nuovi portafogli** (prevalentemente nel centro di Milano e Roma) per **3 miliardi** di euro, in cui la quota media di partecipazione di Pirelli & C. Real Estate è del **26%**.

Il **risultato ante imposte** delle attività gestite dall'asset management è di **115,1 milioni** di euro, rispetto ai 22 milioni di euro del primo semestre 2001.

Il **contributo al risultato ante imposte consolidato** (che include il risultato netto pro-quota delle iniziative collegate ed il risultato lordo delle iniziative consolidate integralmente) è pari a 37,6 milioni di euro contro i 19 milioni dell'anno precedente.

### Attività di Service Provider

Il **portafoglio** a cui sono prestati servizi da parte del gruppo Pirelli & C. Real Estate al 30 giugno 2002 ha un valore di mercato di **22,5 miliardi** di euro, come da perizia CB Richard Ellis, rispetto ad un valore al 31 dicembre 2001 ragionevolmente stimabile in 14,3 miliardi di euro (con una crescita di 8,2 miliardi di euro).

Nei primi sei mesi del 2002 il **valore della produzione** dell'attività di **Service Provider** è stato pari a **86,8 milioni** di euro rispetto ai 47 milioni dello stesso periodo dell'anno precedente, con un incremento di circa l'**85%**, di cui circa il 30% dovuto a crescita interna ed il resto a nuove acquisizioni.

Il **risultato ante imposte** è stato pari a **11,8 milioni** di euro a fronte di 8,6 milioni di euro del precedente periodo omogeneo.

Nel corso del primo semestre del 2002 il servizio di **property management** ha acquisito, unitamente ad altri partner, **nuovi contratti** relativi alla gestione di **20.000** unità immobiliari di proprietà INPDAP, **11.500** unità di proprietà INPDAI e circa **8.000** del Comune di Milano.

Inoltre nel primo semestre 2002 il servizio di **facility management** si è aggiudicato, insieme a Dalkia e ad altri due primari operatori del settore, la convenzione quadro con Consip (Ministero del Tesoro) per servizi di global service fino ad un massimo di **314 milioni** di Euro. La quota di partecipazione di Pirelli & C. Real Estate al consorzio aggiudicatario è del 26%.

### **Eventi successivi al 30 giugno 2002**

? M.S.M.C. (società controllata dai fondi di Morgan Stanley e partecipata al 25% da Pirelli & C. Real Estate), ha sottoscritto in maggio con Pirelli SpA, Olivetti, Telecom Italia e Seat Pagine Gialle un accordo quadro vincolante, denominato Progetto Tiglio, che ha come obiettivo la valorizzazione di un complesso di immobili ed aree valutato 4,0 miliardi di euro e la cessione a Pirelli & C. Real Estate delle attività dei servizi per un valore di 18 milioni di euro. In relazione a tale progetto si ricorda che:

- 1) in luglio è stata deliberata la scissione di Im.Ser, che diverrà efficace alla cartolarizzazione del rifinanziamento del debito afferente agli immobili di pertinenza di Beni Stabili (60% del totale);
- 2) il 30 agosto è stato ottenuto il nulla-osta all'operazione da parte della Comunità Europea;
- 3) sono in corso di finalizzazione i finanziamenti all'operazione.

Si prevede la realizzazione di tale progetto entro la fine del corrente esercizio.

? Nei mesi di luglio e agosto Pirelli & C. Real Estate ha acquisito e sottoscritto impegni all'acquisto di patrimoni prevalentemente residenziali per un valore complessivo di circa 110 milioni di euro con una quota media di partecipazione del Gruppo del 36% circa.

## **Evoluzione della gestione**

Sulla base delle informazioni disponibili, si ritiene ragionevole attendere per l'intero esercizio 2002 un **significativo miglioramento rispetto all'anno precedente del risultato operativo** comprensivo dei risultati delle partecipazioni valutate ad equity.

## **Altre informazioni**

Si rileva che nel corso del primo semestre 2002 la Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato azioni proprie per un valore complessivo di 42,2 milioni di euro; pertanto al 30.06.2002 risultano in portafoglio n.1.940.870 azioni proprie del valore nominale di 0,50 euro ad un valore di carico medio pari a 21,77 euro.

Ufficio Stampa Pirelli: +39 02 85354270 – [www.pirellirealestate.com](http://www.pirellirealestate.com)

## **§**

*In allegato, dati di sintesi di conto economico e di stato patrimoniale, non auditati dalla società di revisione e non verificati dal Collegio Sindacale, della gestione al 30 giugno 2002*

## Analisi economica consolidata

Euro Milioni

	PRIMO SEMESTRE 2002			PRIMO SEMESTRE 2001		
	Totale	Attività Ricorrenti	Attività Non Ricorrenti (*)	Totale	Attività Ricorrenti	Attività Non Ricorrenti (*)
<b>Valore della produzione</b>	<b>216.9</b>	<b>216.3</b>	<b>0.6</b>	<b>184.3</b>	<b>176.5</b>	<b>7.8</b>
<i>di cui acquisizioni</i>	27.9	27.9	0.0	56.2	56.2	0.0
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>33.0</b>	<b>35.1</b>	<b>(2.1)</b>	<b>30.4</b>	<b>33.0</b>	<b>(2.6)</b>
<i>Ammortamenti</i>	(3.9)	(3.4)	(0.5)	(2.1)	(2.1)	0.0
<b>Risultato operativo</b>	<b>29.1</b>	<b>31.7</b>	<b>(2.6)</b>	<b>28.3</b>	<b>30.9</b>	<b>(2.6)</b>
Risultato da partecipazioni	12.9	12.9	0.0	(7.5)	(4.9)	(2.6)
<b>Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni</b>	<b>42.0</b>	<b>44.6</b>	<b>(2.6)</b>	<b>20.8</b>	<b>26.0</b>	<b>(5.2)</b>
Proventi finanziari da partecipazioni	6.5	6.0	0.5	6.6	5.7	0.9
Altri oneri e proventi finanziari	(8.2)	(7.3)	(0.9)	(9.8)	(8.9)	(0.9)
<b>Risultato ante Oneri/Prov Straord.</b>	<b>40.3</b>	<b>43.3</b>	<b>(3.0)</b>	<b>17.6</b>	<b>22.8</b>	<b>(5.2)</b>
Oneri/proventi straordinari	51.3	0.1	51.2	2.2	(0.7)	2.9
<b>P.B.T.</b>	<b>91.6</b>	<b>43.4</b>	<b>48.2</b>	<b>19.8</b>	<b>22.1</b>	<b>(2.3)</b>
Oneri fiscali	(20.2)	(11.4)	(8.8)	(6.9)	(7.7)	0.8
<b>Risultato netto</b>	<b>71.4</b>	<b>32.0</b>	<b>39.4</b>	<b>12.9</b>	<b>14.4</b>	<b>(1.5)</b>
Risultato netto di terzi	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	0.0
<b>Risultato netto di competenza</b>	<b>71.4</b>	<b>32.0</b>	<b>39.4</b>	<b>13.1</b>	<b>14.6</b>	<b>(1.5)</b>

(\*) I dati esposti nella colonna "attività non ricorrenti" includono principalmente: la cessione del portafoglio titoli pervenuto da Unim; le attività internet rivolte quasi interamente allo sviluppo e alla riconversione del portale Casaclick al fine di un suo utilizzo per la rete di franchising; gli effetti della partecipazione di natura finanziaria Eurostazioni, ceduta alla controllante Pirelli & C. A.p.A nel primo trimestre 2002; i costi per la realizzazione del Teatro degli Arcimboldi (per la parte eccedente gli oneri di urbanizzazione).

## Analisi patrimoniale

(Milioni di euro)

	<b>30 giugno 2002</b>	<b>31 dicembre 2001</b>
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>182.2</b>	<b>74.2</b>
di cui partecipazioni in società ad equity	101.0	55.2
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>232.7</b>	<b>249.4</b>
di cui rimanenze	396.8	346.0
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>414.9</b>	<b>323.6</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>315.3</b>	<b>132.1</b>
di cui interessenze minoritarie	1.4	1.1
<b>Fondi e Apporti</b>	<b>44.8</b>	<b>49.9</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>54.8</b>	<b>141.6</b>
di cui interessenze cassa/attività finanziarie a breve termine	(71.3)	(41.4)
di cui finanziamenti soci	(212.7)	(239.1)
di cui altre attività a medio/lungo termine	(0.2)	(0.2)
di cui passività finanziarie a breve termine	322.4	401.9
di cui passività finanziarie a medio/lungo termine	16.6	20.4
<b>Totale a copertura CNI</b>	<b>414.9</b>	<b>323.6</b>

N.B. La posizione finanziaria netta, al pari dei precedenti periodi, non include un debito per project financing contratto con Deutsche Bank a seguito del perfezionamento di un preliminare relativo alla vendita di un immobile in costruzione, che rappresenta nella sostanza un acconto a fronte dei lavori in corso.

Contributo delle società consolidate ad equity

(Importi in milioni di euro)		<b>1° semestre 2002</b>	<b>1° semestre 2001</b>
<u>Società consolidate ad equity</u>			
Risultato operativo ( <u>Ebit</u> )		166.8	81.3
Risultato netto		38.8	(12.4)
Risultato netto pro quota P&CRE	(A)	<hr/> 12.9	<hr/> (7.5)
Risultato operativo (Ebit) <u>società consolidate integralmente</u>	(B)	29.1	28.3
Risultato operativo P&CRE comprensivo dei risultati da partecipazione	(A)+(B)	<hr/> 42.0	<hr/> 20.8