



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: CDA CONVOCA L'ASSEMBLEA PER DELIBERARE SU AMMISSIONE A QUOTAZIONE IN BORSA

§

APPROVATO BILANCIO 2001:

IL VALORE DELLA PRODUZIONE GESTITA SUPERA I 700 MILIONI DI EURO

RISULTATI CONSOLIDATI DELLA GESTIONE TIPICA:

- **VALORE PRODUZIONE: 312 MILIONI DI EURO, +67%**
- **RISULTATO OPERATIVO: 50 MILIONI DI EURO, +44%**
- **RISULTATO CARATTERISTICO: 58 MILIONI DI EURO, +45%**
- **RISULTATO NETTO: 34 MILIONI DI EURO, +63%**

RISULTATI CONSOLIDATI:

- **VALORE PRODUZIONE: 326 MILIONI DI EURO, +34%**
- **RISULTATO OPERATIVO: 44 MILIONI DI EURO, +28%**
- **RISULTATO CARATTERISTICO: 47 MILIONI DI EURO, +38%**
- **RISULTATO NETTO: 161 MILIONI DI EURO, +6%**

*Milano, 13 marzo 2002 - Il Consiglio di Amministrazione di **Pirelli & C. Real Estate SpA**, riunitosi oggi, ha assunto le seguenti delibere.*

Progetto di quotazione

Il Consiglio di Amministrazione ha convocato l'**Assemblea** degli Azionisti per il **2 aprile** prossimo. In sede **ordinaria** l'Assemblea sarà chiamata a deliberare sulla

richiesta di ammissione delle azioni ordinarie alla quotazione sul Mercato Telematico Azionario.

In sede **straordinaria**, convocata per lo stesso 2 aprile, l'Assemblea degli Azionisti prenderà in esame un **aumento di capitale** finalizzato alla quotazione e ad un piano di stock option per i dipendenti e amministratori della Società, volto alla fidelizzazione delle risorse nel medio-lungo termine.

Con il progetto di quotazione in Borsa di Pirelli & C. Real Estate, che potrebbe realizzarsi rapidamente compatibilmente con i tempi tecnici necessari e con le condizioni di mercato, il Gruppo Pirelli intende valorizzare appieno questo settore di attività e, al contempo, dotare la Società di nuove risorse per favorirne il processo di crescita.

L'Amministratore Delegato di Pirelli & C. Real Estate, **Carlo A. Puri Negri**, ha dichiarato: "Con Pirelli & C. Real Estate abbiamo sviluppato il "modello di business" della "management company", che nelle esperienze di maggior successo all'estero è evoluto verso quello di "fund management company". Con il progetto di quotazione oggi annunciato intendiamo rafforzare la nostra leadership e, coerentemente con il nostro business model, lanciare a breve il primo fondo immobiliare da noi gestito".

Come Advisor del progetto è stato individuato Lazard.

§

Bilancio 2001

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato il progetto di bilancio relativo all'esercizio 1 luglio–31 dicembre 2001. Il Consiglio ha inoltre approvato i progetti di bilancio annualizzati 2000 e 2001. Ai fini di una più accurata valutazione della performance della Società, i conti economici annualizzati 2000 e 2001 sono rappresentati 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 **valore della produzione consolidata** nel 2001 è pari a **326 milioni** di euro, contro i 244 milioni di euro del 2000, con una crescita del **34%**. Le sole attività tipiche sono pari a **312 milioni** di euro, con un incremento del **67%** sui 186 milioni di euro registrati lo scorso anno. Tale incremento è determinato dall'**espansione** delle attività del Gruppo sia nel settore dell'**asset management** che in quello dei **servizi**.

Va peraltro ricordato che l'attività del Gruppo Pirelli & C. Real Estate, in coerenza con il business model adottato, consiste nella gestione totale dell'investimento con una partecipazione di minoranza qualificata nell'investimento medesimo. Il **valore totale della produzione** delle **attività gestite**, che è pari al valore della produzione

complessiva includendo anche quello delle società valutate ad equity, risulta di oltre **700 milioni** di euro.

Il **risultato operativo** ammonta a **44 milioni** di euro, a fronte dei 34 milioni di euro del 2000, in crescita del **28%**. Il risultato operativo dell'attività tipica è pari a **50 milioni** di euro, contro i 34 milioni di euro dell'anno precedente, con un incremento del **44%**.

Il **risultato caratteristico** (ovvero il risultato operativo integrato dai proventi delle partecipate immobiliari) è pari a **47 milioni** di euro, a fronte dei 34 milioni di euro del 2000 (+**38%**). In termini di **attività tipica**, il dato del 2001, pari a **58 milioni** di euro, si confronta con i 40 milioni di euro dell'anno precedente (+**45%**).

Il **risultato netto di competenza** è pari a **161 milioni** di euro, a fronte di 152 milioni del 2000 (+**6%**). Il **risultato netto** di competenza dell'attività **tipica** è pari a **34 milioni** di euro, contro i 21 milioni di euro dell'anno precedente, con una crescita del **63%**.

Le **immobilizzazioni**, prevalentemente costituite da titoli/partecipazioni, ammontano a **74 milioni** di euro, contro i 168 milioni di euro registrati a fine 2000. Tale decremento è quasi interamente attribuibile alla cessione di titoli in portafoglio.

Il **capitale circolante netto** è pari a **249 milioni** di euro, a fronte dei 324 milioni di euro di fine 2000.

La **posizione finanziaria netta** ammonta a **142 milioni** di euro, di cui 76 milioni di euro riferibili al debito garantito dal residuo portafoglio titoli, contro i 364 milioni di euro del 31 dicembre 2000.

Il **patrimonio netto** di competenza ammonta a **131 milioni** di euro, a fronte dei 74 milioni di euro di fine 2000.

Fatti di rilievo nell'esercizio 2001

Il gruppo Pirelli & C. Real Estate ha completato, nel periodo, la ristrutturazione societaria e organizzativa conseguente alle acquisizioni effettuate nel corso del 1999 e del 2000 (Unim; patrimoni immobiliari di Compart, Parnasi, RCS e Risanamento Napoli; acquisizione dei rami di servizi di Unim e Risanamento Napoli; Cagisa, Regus Italia, Agied) ed ha dato il via a una nuova serie di importanti operazioni, qui di seguito elencate.

- A fine giugno 2001 si è formalizzato un **accordo strategico** con il gruppo anglo-australiano **Bovis Lend Lease**, per lo sviluppo dei servizi di Project Management nel settore delle grandi opere.

- Sempre nel giugno 2001 Pirelli & C. Real Estate ha sottoscritto un accordo finalizzato all'**acquisizione** dell'intero capitale sociale di **Altair FM SpA**, gruppo attivo nel settore dei servizi di Facility Management, con l'obiettivo di rafforzare la presenza in questo settore dei servizi. Tale obiettivo viene perseguito anche nell'esercizio in corso, con altre acquisizioni.
- Nel mese di agosto 2001 è stato sottoscritto, insieme a Aedes Immobiliare SpA, un contratto con il Gruppo Fininvest per l'**acquisizione** di **Edilnord 2000**. L'accordo ha previsto l'acquisizione da parte di Pirelli & C. Real Estate del 100% del capitale sociale delle tre società di Servizi (Edilnord Progetti, Edilnord Gestioni e Servizi Immobiliari Edilnord) e l'acquisizione, unitamente alla gestione, secondo l'usuale modello di business, di partecipazioni di minoranza qualificata in veicoli proprietari di aree edificabili nel comprensorio di Milano.
- In ottobre è stato sottoscritto, insieme a "The Morgan Stanley Real Estate Fund", un impegno vincolante con **Banca di Roma** per l'**acquisizione** di un patrimonio immobiliare per un valore di circa **560 milioni** di euro. Il processo di valorizzazione di tale portafoglio avverrà strutturando l'operazione in coerenza con il consueto modello di business della Società.
- Nel mese di dicembre è stato avviato un progetto - le cui linee guida sono state successivamente approvate dalle società interessate - finalizzato all'ottimizzazione e all'integrazione degli asset e delle attività di servizi presenti nei rispettivi rami immobiliari del Gruppo Olivetti-Telecom e del Gruppo Pirelli.

Eventi successivi e prospettive per l'esercizio 2002

- In gennaio 2002 la Società ha **acquistato** dalla controllante Pirelli & C. l'intero capitale di **Pirelli & C. Credit Servicing**, società attiva nella gestione dei crediti non performing, completando così la gamma dei servizi offerti.
- Nel corso dei primi giorni di questo mese è stato ceduto il residuo portafoglio titoli realizzando una **plusvalenza netta** di oltre **40 milioni** di euro, con un miglioramento della posizione finanziaria netta di 76 milioni di euro.
- E' stato approvato il progetto di **acquisizione** della società **Cam Energia e Servizi SpA** (controllata da Cam Finanziaria SpA) attiva nel Facility Management.
- Attualmente Pirelli & C. Real Estate è impegnata, congiuntamente ad altri partner, nella **gara per l'acquisto** del patrimonio immobiliare non strumentale del **Gruppo RAS**.

Infine, per quanto concerne le **prospettive per l'anno in corso**, esse permangono positive, anche in relazione al buon andamento del settore di riferimento.

Si allegano le tabelle relative al conto economico e allo stato patrimoniale per gli anni 2001, 2000 e 1999.

Conto economico

(in milioni di euro)	2001			2000			1999
	Totale	Attività Tipiche	Altre attività (*)	Totale	Attività Tipiche	Altre attività (*)	Totale
Valore della produzione	326,2	311,6	14,6	244,4	186,4	58,0	203,2
Risultato operativo	44,3	49,8	(5,5)	34,5	34,5	0,0	19,8
Risultato da partecipazioni	2,9	8,5	(5,6)	(0,2)	5,6	(5,8)	(0,3)
Risultato caratteristico	47,2	58,3	(11,1)	34,3	40,1	(5,8)	19,5
Oneri/proventi finanziari	(3,3)	(4,4)	1,1	(42,2)	(7,0)	(35,2)	(4,2)
Risultato ante Oneri/Prov Straord.	43,9	53,9	(10,0)	(7,9)	33,1	(41,0)	15,3
Oneri/proventi straordinari	163,8	(3,0)	166,8	206,2	(1,7)	207,9	0,3
P.B.T.	207,7	50,9	156,8	198,3	31,4	166,9	15,6
Oneri fiscali	(46,3)	(17,4)	(28,9)	(46,3)	(11,2)	(35,1)	(4,8)
Risultato netto	161,4	33,5	127,9	152,0	20,2	131,8	10,8
Risultato netto di terzi	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4	0,0	0,2
Risultato netto di competenza	161,4	33,5	127,9	152,4	20,6	131,8	11,0

(*) I dati esposti nella colonna "altre attività" 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 in corso di cessione alla controllante Pirelli & C.; gli effetti del portafoglio titoli, oggi quasi interamente ceduto, pervenuto da Unim e gli impatti della stessa operazione Unim nel periodo di ristrutturazione e riorganizzazione societaria; la realizzazione del Teatro degli Arcimboldi.

NB: Per valore della produzione si intende la somma dei ricavi e della variazione delle rimanenze; per risultato caratteristico si intende la somma del risultato operativo e dei risultati proquota da partecipazioni valutate ad equity.

Stato patrimoniale

	31/12/2001	31/12/2000	31/12/1999
(valori in milioni di euro)			
Immobilizzazioni	74.2	168.0	11.0
Capitale circolante netto	249.4	324.3	108.7
-di cui rimanenze	346.0	308.3	295.6
% da collocare	36%	49%	58%
Capitale netto investito	323.6	492.3	119.7
Posizione finanziaria netta	141.6	364.5	78.0
Flusso di cassa netto (su fine anno prec.)	222.9	(286.5)	(19.8)
Patrimonio netto di competenza	131.0	74.0	29.2

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