



COMUNICATO STAMPA

**ESAMINATI DAL CDA I DATI PRELIMINARI AL 30 GIUGNO:
SI CONFERMA IL TREND DI FORTE CRESCITA DEI RISULTATI**

- RISULTATO NETTO CONSOLIDATO: 71 MILIONI DI EURO
CONTRO I 13,1 MILIONI DI EURO DEL PRIMO SEMESTRE 2001**
- RISULTATO NETTO CONSOLIDATO ESCLUSE VOCI
STRAORDINARIE E NON RICORRENTI: 32 MILIONI DI EURO
CONTRO I 14,6 MILIONI DI EURO DEL PRIMO SEMESTRE 2001**
- PBEIT: 42 MILIONI DI EURO CONTRO I 20,8 MILIONI DI EURO DEL
PRIMO SEMESTRE 2001**
- PATRIMONIO NETTO DI COMPETENZA: IN AUMENTO A 314
MILIONI DI EURO DAI 131 MILIONI DI FINE 2001**
- POSIZIONE FINANZIARIA NETTA: - 55 MILIONI DI EURO
(-141,6 MILIONI A FINE 2001)**
- ATTIVITA' DI ASSET MANAGEMENT:
PATRIMONIO GESTITO A CIRCA 8 MILIARDI EURO**
- ATTIVITA' DI SERVICE PROVIDER: FATTURATO A 87 MILIONI DI
EURO (+85% RISPETTO AI PRIMI SEI MESI DEL 2001)**

Milano, 29 luglio 2002 – 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 2002.

Nel passare alla descrizione degli indicatori economico-finanziari si ricorda che **l'attività di Pirelli & C. Real Estate si è sviluppata soprattutto mediante acquisizioni di quote di minoranza qualificata** in società proprietarie di patrimoni immobiliari, affidati in gestione a Pirelli & C. Real Estate. Tale **sviluppo, essendo le partecipazioni di minoranza consolidate ad equity, non è riflesso nel valore della produzione consolidata e nel risultato operativo (Ebit) consolidato** le cui crescite sono pertanto differenti da quelle degli altri indicatori di seguito descritti. Il **valore aggregato** della produzione, che comprende anche la componente delle partecipazioni di minoranza, è invece **più significativo nell'esprimere il volume d'affari gestito e quindi la formazione dei risultati del Gruppo.**

Il **valore aggregato** della **produzione** del primo semestre 2002 è stato pari a circa 3.350 milioni di euro (contro i 358 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 circa 3.259 milioni di euro - di cui circa 111 milioni di euro relativi alle società consolidate integralmente, circa 3.135 milioni di euro relativi alle società partecipate con quote di minoranza, e circa 13 milioni di euro relativi a fees di asset management; l'**attività di service provider** ha generato un valore della produzione pari a circa 87 milioni di euro.

Il **valore della produzione consolidata** ammonta a circa **217 milioni** di euro, rispetto ai 184,3 milioni di euro del primo semestre 2001; escluse le voci straordinarie e non ricorrenti, ammonta a circa **216 milioni** di euro, rispetto ai 176,5 milioni di euro del primo semestre 2001, con un incremento di circa il **22%**.

L'**Ebit** (risultato operativo) ammonta a circa **29 milioni** di euro contro i 28,3 milioni di euro dei primi sei mesi del 2001; escluse le voci straordinarie e non ricorrenti, ammonta a circa **32 milioni** di euro contro i 30,9 milioni di euro del primo semestre 2001, con un incremento di circa il **4%**.

Il **Pbeit (risultato ante finanziari, straordinari ed imposte)**, che include anche i proventi derivanti dalle partecipazioni di minoranza, ammonta a circa **42 milioni** di euro, rispetto ai 20,8 milioni di euro del primo semestre 2001; escluse le voci straordinarie e non ricorrenti, ammonta a circa **45 milioni** di euro, rispetto ai 26 milioni di euro del primo semestre 2001 con un incremento di circa il **73%**.

Il **risultato ante imposte** ammonta a circa **92 milioni** di euro, rispetto ai 19,8 milioni di euro del primo semestre 2001; escluse le voci straordinarie e non ricorrenti, ammonta a circa **43 milioni** di euro, rispetto ai 22,1 milioni di euro del primo semestre 2001, in crescita di circa il **95%**.

Il **risultato netto** ammonta a circa **71 milioni** di euro, rispetto ai 13,1 milioni di euro del primo semestre 2001; escluse le voci straordinarie e non ricorrenti, ammonta a circa **32 milioni** di euro, contro i 14,6 milioni di euro del primo semestre 2001, con un incremento di circa il **119%**.

Le partite straordinarie e non ricorrenti più rilevanti che hanno contribuito ai risultati sopra descritti sono relative al completamento dei lavori del Teatro degli Arcimboldi e alla riconversione del portale aperto Casaclick al fine di un suo utilizzo per la rete di franchising (per complessivi -3 milioni di euro sul risultato ante finanziari, straordinari ed imposte), nonché alla cessione dell'ultima tranche di titoli ex-Unim in portafoglio, per un impatto complessivo delle attività straordinarie e non ricorrenti sul risultato netto pari a circa 39 milioni di euro.

Il **patrimonio netto** di competenza al 30 giugno 2002 ammonta a circa **314 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 circa **55 milioni di euro**, rispetto al valore negativo di 141,6 milioni di euro di fine 2001.

La posizione finanziaria espressa al lordo dei finanziamenti alle società partecipate con quote di minoranza è negativa per circa **268 milioni** di euro rispetto al valore negativo di 381 milioni di euro di fine 2001, con un rapporto sul patrimonio netto che si attesta a 0,9 (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 circa **313 milioni** di euro, di cui circa 100 milioni in forma di partecipazioni e circa 213 come finanziamenti soci, rispetto ad un totale di 294,4 milioni di euro di fine 2001.

Andamento dei principali settori di attività nel primo semestre 2002

Attività di Asset Management

Nei primi sei mesi del 2002 l'attività di **Asset Management** ha proseguito nell'opera di valorizzazione del patrimonio in gestione, che ha permesso di generare realizzi per oltre **483 milioni** di euro, in crescita del **73%** rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente, e conseguire plusvalenze lorde per circa **169 milioni** di euro, di cui la quota di competenza di Pirelli & C. Real Estate è pari a circa **70 milioni** di euro (quota media del 41%¹).

Nel contempo, sono stati acquisiti **nuovi portafogli** (prevalentemente nel centro di Milano e Roma) per circa **2,9 miliardi** di euro, in cui la quota media di partecipazione di Pirelli & C. Real Estate è pari a circa il **30%**. Gli asset gestiti al 30 giugno 2002 sono pari a circa **8 miliardi** di euro².

Nell'ambito delle azioni intraprese allo scopo di valorizzare il patrimonio in gestione si precisa che:

- la business unit **Asset Management Residenza** ha generato realizzi per circa **277 milioni** di euro (+**97%**), con una plusvalenza lorda di circa 87 milioni di euro, di cui circa **33 milioni** di euro di competenza di Pirelli & C. Real Estate; tali dismissioni hanno riguardato la vendita di oltre **1.700 unità**. Sono inoltre state effettuate acquisizioni per circa **800 milioni** di euro, di cui 746 milioni di euro

¹ Tale quota comprende anche il risultato della business unit Asset Management Aree e Urbanizzazioni, in cui Pirelli & C. Real Estate opera al 100%, nella prima fase di valorizzazione.

² Prima stima di valore di mercato in corso di revisione da parte di CB Richard Ellis.

relativi a portafogli, ad un prezzo medio di circa **2.100 euro al mq**. La quota media di partecipazione di Pirelli & C. Real Estate alle nuove acquisizioni è pari a circa il **29%**;

- la business unit **Asset Management Terziario**, grazie alle azioni finalizzate alla valorizzazione degli asset in gestione, ha conseguito realizzi per oltre **166 milioni** di euro (+**38%**), con una plusvalenza lorda di circa 60 milioni di euro, di cui circa **15 milioni** di euro di competenza di Pirelli & C. Real Estate. Sono state inoltre effettuate acquisizioni per circa **2.000 milioni** di euro, di cui 1.855 relativi a portafogli ad un prezzo medio di circa **2.850 euro al mq**. La quota media di partecipazione di Pirelli & C. Real Estate alle nuove acquisizioni è pari a circa il **30%**;
- la business unit **Asset Management Aree e Urbanizzazioni** ha dismesso aree per circa **40 milioni** di euro, con plusvalenza lorda di circa 28 milioni di euro, di cui circa **21 milioni** di euro di competenza di Pirelli & C. Real Estate. Sono state inoltre acquistate aree nel comprensorio della Grande Milano, già destinate ad uso industriale, per un valore di circa **68 milioni** di euro ad un prezzo medio di circa **170 euro al mq**. La quota media attuale di partecipazione di Pirelli & C. Real Estate, pari a circa il **40%**, è destinata a ridursi a circa il 31% per l'ingresso di nuovi investitori istituzionali;
- la business unit **Asset Management Non Performing Loans** ha acquisito dal Credito Fondiario Toscano un portafoglio di *non performing loans* per un valore di libro lordo di circa **137 milioni** di euro ed un prezzo di acquisto di **62 milioni** di euro (pari al 45% del valore di libro lordo). Il valore di libro lordo complessivo di *non performing loans* gestiti al 100% e partecipati in minoranza da Pirelli & C. Real Estate sale così a complessivi circa **192 milioni** di euro. La quota media attuale di partecipazione di Pirelli & C. Real Estate, pari al 44%, si ridurrà a circa il **25%** al momento della cartolarizzazione del portafoglio prevista entro la fine dell'anno.

Attività di Service Provider

Nei primi sei mesi del 2002 il fatturato dell'attività di **Service Provider** è stato pari a circa **87 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 portafoglio a cui sono prestati servizi da parte del gruppo Pirelli & C. Real Estate al 30 giugno 2002 è pari a circa **20 miliardi** di euro³.

³ Prima stima di valore di mercato in corso di revisione da parte di CB Richard Ellis

Prospettive per il secondo semestre

Per la seconda metà dell'anno è prevedibile che si riconfermi il positivo andamento gestionale del Gruppo.

§

La relazione sulla gestione al 30 giugno verrà esaminata dal Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate SpA convocato per il prossimo 10 settembre.

§

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato una procedura nella quale sono stati fissati – anche in conformità a quanto emerso dai recenti lavori del Comitato per la corporate governance che hanno portato alla modificazione ed integrazione del Codice di Autodisciplina – dei **principi di comportamento** circa le modalità di effettuazione di tutte le operazioni con parti correlate (in primis gli amministratori e i sindaci), ivi comprese quelle infragruppo; ciò indipendentemente dal fatto che solo per alcune di esse (quelle suscettibili di “effetti sulla salvaguardia del patrimonio aziendale o sulla completezza e correttezza delle informazioni, anche contabili”) vi siano obblighi di “disclosure” recentemente indicati dalla Consob con il nuovo art. 71 bis del c.d. “Regolamento Emittenti”.

Nello stesso tempo sono state ridefinite, in termini ancora più puntuali, regole interne per la raccolta delle più complete informazioni da fornire al Consiglio di Amministrazione e al Collegio sindacale – ai sensi dell'art. 150, comma 1, T.U.F. – non solo in tema di operazioni con parti correlate ma anche in ordine alle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, alle operazioni infragruppo e a quelle atipiche o inusuali.

Il Consiglio ha anche confermato l'intendimento di porre continua attenzione nel cogliere ogni esigenza di modificazione di dette regole, sia che provengano dal mercato e dalle autorità preposte alla vigilanza sia che vengano dettate da mutamenti di schemi organizzativi del Gruppo; in tale ottica è stato deliberato che il Comitato per il controllo interno (ora denominato “Comitato per il controllo interno e per la corporate governance”) vigili anche sul periodico aggiornamento di dette regole e sull'osservanza dei principi di condotta adottati da Pirelli e dalle sue controllate.

Le procedure di cui sopra saranno reperibili nel sito Internet **www.pirellirealestate.com** a partire dal 31 luglio prossimo.