

## Relazione Trimestrale al 30 settembre 2007



A REAL ESTATE INVESTMENT&ASSET MANAGEMENT AND SERVICE COMPANY

**TIRELLI RE**

building the **Future**



## SOMMARIO

A.	Notizie preliminari .....	3
1.	Organi societari .....	5
2.	Profilo del Gruppo .....	7
3.	Il modello di business di Pirelli RE .....	9
B.	Relazione degli Amministratori sulla gestione .....	11
1.	Pirelli RE nei primi nove mesi del 2007 .....	13
2.	Highlights economico-finanziari .....	14
2.1	Analisi economica .....	14
2.2	Analisi patrimoniale e finanziaria .....	15
3.	Andamento dei principali settori di attività nei primi nove mesi 2007 .....	17
3.1	Investment & Asset Management .....	17
3.1.1	Investment & Asset Management Real Estate .....	18
3.1.2	Investment & Asset Management Non Performing Loans (NPL) .....	21
3.2	Servizi .....	22
4.	Eventi successivi .....	27
5.	Evoluzione sulla gestione .....	28
6.	Altre informazioni .....	29
6.1	Azioni proprie .....	29
7.	Allegati .....	31
7.1	Tabelle gestionali .....	31
C.	Il Gruppo Pirelli & C. Real Estate .....	51
1.	Stato Patrimoniale consolidato .....	52
2.	Conto Economico consolidato .....	54
3.	Rendiconto Finanziario consolidato .....	55
4.	Prospetto degli utili (perdite) rilevate nel patrimonio netto .....	56
5.	Note ai prospetti contabili consolidati .....	57
5.1	Principi contabili e criteri di valutazione di riferimento .....	57
5.2	Area di consolidamento .....	58
5.3	Informazioni sullo Stato Patrimoniale e sul Conto Economico .....	60
5.4	Operazioni con parti correlate .....	70
6.	Prospetti supplementari al bilancio consolidato .....	75
6.1	Dettaglio posizione finanziaria netta .....	75
6.2	Allegato 1: area di consolidamento .....	76
7.	Dichiarazione ai sensi dell'articolo 154-bis comma 2 del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n° 58 .....	86



## A. NOTIZIE PRELIMINARI



## 1. ORGANI SOCIETARI

### Consiglio di Amministrazione

Marco Tronchetti Provera	<i>Chairman</i>
Carlo A. Puri Negri	<i>Chief Executive Officer</i>
Giovanni Nassi	<i>Deputy Chairman</i>
Carlo Bianco	<i>Deputy Chairman</i>
Reginald Bartholomew	<i>Independent Director</i>
Emilio Biffi	<i>Director - Chief Technical Officer</i>
Paolo M. Bottelli	<i>Director <sup>(1)</sup></i>
William Dale Crist	<i>Independent Director</i>
Carlo Emilio Croce	<i>Director</i>
Claudio De Conto	<i>Director <sup>(1)</sup></i>
Olivier De Poulpiquet	<i>Director</i>
Roberto Haggiag	<i>Independent Director</i>
Paola Lucarelli	<i>Independent Director</i>
Claudio Recchi	<i>Independent Director</i>
Dario Trevisan	<i>Lead Independent Director</i>
Gianluca Grea	<i>Board Secretary and General Counsel <sup>(2)</sup></i>

### Collegio Sindacale <sup>(3)</sup>

Roberto Bracchetti	<i>Chairman</i>
Paolo Carrara	<i>Standing Auditor</i>
Gianfranco Polerani	<i>Standing Auditor</i>
Franco Ghiringhelli	<i>Alternate Auditor</i>
Paola Giudici	<i>Alternate Auditor</i>

### Line

Olivier De Poulpiquet	<i>General Manager Investment &amp; Asset Management</i>
Enrico Signori	<i>Co - General Manager Investment &amp; Asset Management (for Residential Sector) <sup>(3)</sup></i>
Paolo M. Bottelli	<i>Deputy General Manager Services</i>
Paola Delmonte	<i>Deputy General Manager Advisory &amp; Acquisition <sup>(3)</sup></i>

### Staff

Gerardo Benuzzi	<i>General Manager Finance &amp; Human Resources - Chief Financial and HR Officer <sup>(3)</sup></i>
Mauro Bordoni	<i>Deputy General Manager Planning &amp; Finance <sup>(3)</sup></i>

### Comitato per il controllo interno e la *Corporate Governance*

Dario Trevisan	<i>Chairman - Lead Independent Director</i>
William Dale Crist	<i>Independent Director</i>
Roberto Haggiag	<i>Independent Director</i>

### Comitato per la remunerazione

Claudio Recchi	<i>Chairman - Independent Director</i>
Reginald Bartholomew	<i>Independent Director</i>
Paola Lucarelli	<i>Independent Director</i>

### Comitato esecutivo investimenti

Marco Tronchetti Provera	<i>Chairman</i>
Carlo A. Puri Negri	<i>Chief Executive Officer</i>
Olivier de Poulpiquet	<i>Director</i> <sup>(4)</sup>
Claudio De Conto	<i>Director</i> <sup>(4)</sup>
Claudio Recchi	<i>Independent Director</i>

### Organismo di vigilanza

Dario Trevisan	<i>Chairman</i>
Roberto Bracchetti	<i>Member</i>
Massimo Cunico	<i>Member</i>

### Società di revisione

PricewaterhouseCoopers S.p.A.  
Via Monterosa, 91  
20149 Milano

- (1) Nuovi consiglieri cooptati dal Consiglio di Amministrazione del 23 gennaio 2007, in sostituzione di Carlo Buora e Vincenzo Sozzani che hanno rassegnato le dimissioni dalle cariche di consiglieri in precedenza ricoperte, rispettivamente il 6 novembre 2006 e il 18 dicembre 2006. Il Consiglio di Amministrazione ha attribuito la qualifica di Consigliere non esecutivo al Consigliere Claudio De Conto e la qualifica di Consigliere esecutivo al Consigliere Paolo Bottelli. In data 20 aprile 2007 l'Assemblea degli Azionisti li ha confermati Amministratori con le qualifiche sopra menzionate.
- (2) In data 20 aprile 2007 l'Assemblea degli Azionisti ha confermato per gli esercizi 2007-2008-2009 i componenti del Collegio Sindacale con le qualifiche sopra menzionate.
- (3) Le cariche sopra indicate sono state conferite dal Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 23 gennaio 2007. Il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 9 maggio 2007 ha inoltre nominato Gerardo Benuzzi Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, ai sensi dell'art. 154-bis del Testo Unico della Finanza.
- (4) Nuovi membri del Comitato Esecutivo Investimenti nominati dal Consiglio di Amministrazione del 23 gennaio 2007, in sostituzione di Carlo Buora e Vincenzo Sozzani che hanno rassegnato le dimissioni dalle cariche in precedenza ricoperte, rispettivamente il 6 novembre 2006 e il 18 dicembre 2006. Per il Consigliere Claudio De Conto la nomina è stata confermata dal Consiglio di Amministrazione del 9 maggio 2007.



## 2. PROFILO DEL GRUPPO

Pirelli RE è una management company che gestisce fondi e società proprietari di immobili e non performing loans nei quali coinveste tramite quote di minoranza (attività di Investment & Asset Management) ed ai quali fornisce, così come ad altri clienti, tutti i servizi immobiliari specialistici, sia direttamente che tramite il network in franchising (attività di Service Provider).

In sedici anni di continua crescita, Pirelli RE si è affermata come l'operatore leader del mercato italiano, introducendo un modello di business innovativo e standard professionali propri dei mercati più evoluti.

Pirelli RE è oggi un brand riconosciuto per tradizione, affidabilità e innovazione: l'esperienza e la focalizzazione del management, insieme alle competenze maturate in operazioni di grandi dimensioni, ne costituiscono i principali fattori di successo.

La mission di Pirelli RE può essere sintetizzata come segue:

- creare valore, attraverso un sistema di relazioni con la comunità volto alla soddisfazione di tutti i propri stake-holders;
- confermarsi il principale punto di riferimento del mercato immobiliare in Italia, esportando al contempo il proprio modello di successo nei paesi dove le opportunità di mercato sono più favorevoli, in particolare in quelli dell'Europa Centro-Orientale;
- innovare i prodotti per i servizi immobiliari per una risposta qualitativa ai bisogni degli utilizzatori finali e degli investitori;
- ispirare il proprio sistema di corporate governance alle best practices nazionali ed internazionali;
- orientare i comportamenti aziendali all'attenzione verso gli aspetti di "corporate social responsibility".

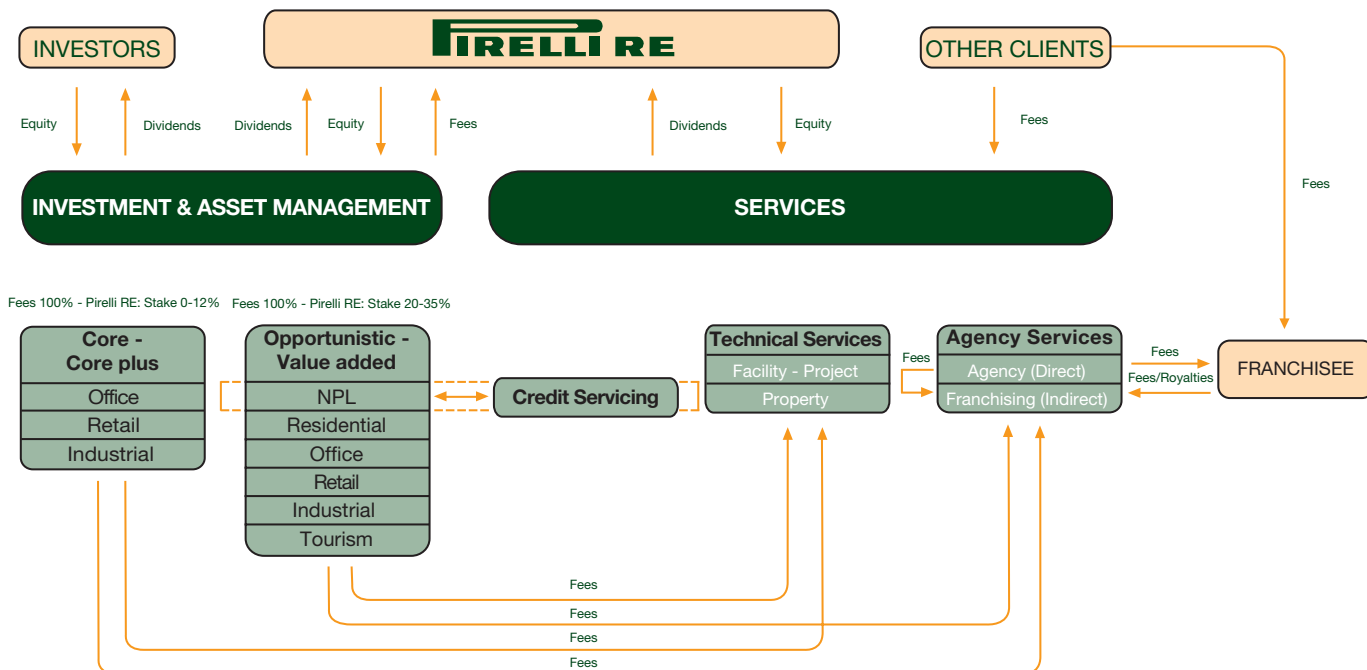
Pirelli RE opera sul mercato immobiliare domestico con sedi a Milano, Roma e Napoli e su tutto il territorio italiano grazie ad un network qualificato di agenzie in franchising.

Relativamente al mercato europeo, il Gruppo è oggi presente in Germania, Polonia, Romania e Bulgaria.

La capacità di proporsi come interlocutore unico per l'intero ciclo immobiliare (valutazione, acquisizione, gestione, valorizzazione, alienazione dei beni) e l'elevato *know-how* nei diversi ambiti d'attività hanno permesso al Gruppo di attrarre in un primo tempo i più importanti fondi di investimento opportunistici e successivamente anche gli investitori interessati a prodotti core, con un'ottica di più lungo periodo.

Le attività del Gruppo si esplicano attraverso specifiche business unit di Investment & Asset Management che permettono di presidiare con efficacia le diverse linee di prodotto coordinando l'intervento delle società di servizi e della rete in franchising per ciascuna fase del processo.

Si rappresentano qui di seguito le attività del Gruppo:



### 3. IL MODELLO DI BUSINESS DI PIRELLI RE

Pirelli RE ha sviluppato un modello di business nuovo e caratteristico ed ha consolidato un management team di esperienza e di competenza specialistica maturate negli anni. Obiettivo della società è esportare il proprio modello anche in mercati esteri, nell'ambito dell'Europa Centro Orientale.

Tale modello si basa su alcune direttrici strategiche: il costante approccio proattivo verso il mercato, il co-investimento con i migliori investitori istituzionali e la forte specializzazione settoriale, sia nelle attività di Investment & Asset Management, sia nell'offerta di servizi sinergici allo sviluppo del patrimonio immobiliare.

Il mix delle attività così concepito consente di attivare forte sinergia tra tutte le aree di business e mantenere elevata la crescita del valore nelle diverse fasi di ciclicità del mercato.

Le attività componenti il modello di business hanno trovato in questi anni un significativo sviluppo modificando sensibilmente la contribuzione percentuale nella composizione della valutazione della Società.

Diversi sono i vantaggi competitivi di questo modello di business che consente di:

- attrarre i più qualificati investitori e operatori internazionali che possono affidare ad un unico soggetto la gestione di tutte le fasi dei loro investimenti;
- ridurre il rischio complessivo degli investimenti, grazie alla partecipazione con quote di minoranza qualificata a più società e fondi specializzati per tipologia e destinazione d'uso;
- ampliare le opportunità di investimento, partecipando a parità di capitale investito a un maggior numero di operazioni;
- gestire patrimoni di valore significativamente superiore alla quota di investimento diretto;
- innalzare la redditività delle operazioni effettuate, attraverso l'offerta di servizi specialistici diretti e indiretti tramite la rete in franchising in aggiunta a quelli di gestione del patrimonio immobiliare.

L'attività di gestione strategica degli investimenti si realizza nell'individuazione delle opportunità di investimento nei diversi settori (residenza, uffici e settore pubblico, retail, industriale, turismo e non performing loans), nel coordinamento dei servizi specialistici finalizzati alla valorizzazione del portafoglio e alla sua successiva alienazione.

Le operazioni vengono finalizzate con primari investitori internazionali attraverso la creazione di fondi e società cui Pirelli RE partecipa con quote di minoranza qualificata, mantenendo interamente la gestione dei patrimoni immobiliari e dei relativi servizi. Questa modalità differenzia notevolmente il Gruppo dalle società immobiliari che effettuano l'investimento con quote di maggioranza e dalle società di puro Asset Management che generalmente non partecipano alle operazioni con proprio capitale di rischio.

Tale attività comprende l'istituzione, la promozione e la gestione di fondi d'investimento immobiliare sia opportunistici che long term: centrale è la scelta della "specializzazione" di ciascun fondo che consente una migliore gestione, attraverso competenze e *know-how* di Asset Management specifici dei differenti segmenti del real estate.

La gestione attiva dei portafogli si esplica infatti attraverso una forte cultura specialistica del prodotto, uno dei fattori di maggiore attrattività del modello di Pirelli RE che, importando esperienze avanzate dai mercati internazionali, ha creato innovazione e cultura interna. Tale modello gestionale, che deriva dall'esperienza maturata dal Gruppo con le attività opportunistiche, viene applicato anche ai patrimoni core.

Con l'attività di service provider Pirelli RE massimizza il valore dei propri interventi potendo offrire, unica nel panorama nazionale, a clienti privati e pubblici, tutti i servizi specialistici connessi all'acquisizione, realizzazione, gestione e dismissione di beni immobili. I servizi specialistici,

offerti da società leader nei rispettivi segmenti, consentono di migliorare la marginalità delle operazioni. La filiera delle Società di Servizi permette inoltre il coordinamento delle fasi di sviluppo degli immobili individuando responsabilità dirette e specifiche per ogni fase.

L'attività di vendita di servizi in franchising di Pirelli RE, che completa la struttura, rappresenta un'innovazione sostanziale del modello distributivo che discende direttamente dalle peculiarità del modello di business e dalle competenze specialistiche immobiliari e finanziarie del Gruppo.

A servizio di tutte le business unit, Pirelli RE ha creato una struttura di Advisory & Acquisitions nell'ambito della Direzione Generale dell'Investment & Asset Management. Formata da un team di risorse qualificate cura la strutturazione delle operazioni e rappresenta una componente organizzativa di vantaggio competitivo rispetto al mercato. L'attività di finalizzazione delle operazioni di acquisizione ha infatti un'articolazione specifica e complessa: dalla ricerca e selezione dei partner istituzionali all'identificazione della struttura societaria e finanziaria, dalla governance che regola i rapporti con i soci fino alla way out dall'investimento, alla realizzazione del business plan per illustrare la coerenza degli interventi con la strategia complessiva del Gruppo e per la valutazione dell'intervento ai responsabili delle aree di business.

L'esistenza di una struttura interna così qualificata verticalizza le attività di screening delle scelte d'investimento e consente la massimizzazione della redditività delle operazioni, attraverso la capitalizzazione delle modalità tecniche in cui si esplica la tipicità del modello Pirelli RE nelle acquisizioni.

## **B. RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE**



## **1. PIRELLI RE NEI PRIMI NOVE MESI DEL 2007**

Nei primi nove mesi del 2007 il risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazioni è pari a 164,0 milioni di euro a fronte di 115,6 milioni di euro al 30 settembre 2006 con un incremento del 42%. L'utile netto è in crescita del 14% passando da 84,0 milioni di euro dei primi nove mesi del 2006 a 95,8 milioni di euro al 30 settembre 2007.

## 2. HIGHLIGHTS ECONOMICO-FINANZIARI

### 2.1 Analisi economica

Ai fini della lettura delle principali grandezze di conto economico di seguito riportate si segnala che i ricavi aggregati pro quota unitamente al risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni, sono da considerarsi, per la tipologia di attività svolta dal Gruppo, gli indicatori più significativi nell'esprimere rispettivamente la partecipazione al volume d'affari e l'andamento dei risultati.

(in milioni di euro)	01.01.2007 30.09.2007	01.01.2006 30.09.2006
<b>Ricavi aggregati pro quota <sup>(1)</sup></b>	<b>1.071,9</b>	<b>915,1</b>
Ricavi consolidati <sup>(2)</sup>	1.895,7	464,4
Ricavi consolidati al netto di DGAG <sup>(3)</sup>	612,5	464,4
<b>Risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni <sup>(4)</sup></b>	<b>164,0</b>	<b>115,6</b>
<b>Risultato netto di competenza</b>	<b>95,8</b>	<b>84,0</b>

(1) I ricavi aggregati pro quota esprimono il totale del volume d'affari del Gruppo e vengono determinati dai ricavi consolidati, integrati dai ricavi pro quota delle società collegate, *joint venture* e Fondi in cui il Gruppo partecipa. Il valore a settembre 2007 viene indicato al netto del deconsolidamento di DGAG pari a 1.283,2 milioni di euro.

(2) Valore a settembre 2007 indicato al lordo della componente relativa al deconsolidamento di DGAG.

(3) Valore a settembre 2007 indicato al netto della componente relativa al deconsolidamento di DGAG.

(4) Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni esprime l'andamento dei risultati del Gruppo e viene determinato dal risultato operativo (26,1 milioni di euro a settembre 2007) a cui si aggiunge la quota di risultato delle società valutate ad equity (73,6 milioni di euro al 30 settembre 2007), il risultato da cessione partecipazione (53,4 milioni di euro al 30 settembre 2007), i dividendi da partecipata (1,9 milioni di euro al 30 settembre 2007) ed i dividendi e proventi da fondi immobiliari (9,0 milioni di euro a settembre 2007), inclusi rispettivamente nella linea proventi finanziari e nella linea valutazione di altre attività finanziarie del prospetto di conto economico consolidato allegato alle note illustrative del bilancio.

Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni nei primi nove mesi del 2007 al netto del consolidamento di DGAG (prevalentemente derivante da affitti ed in gran parte conclusosi a fine settembre), è pari a 141,2 milioni di euro (+22%).

I ricavi aggregati pro quota ammontano a 1.071,9 milioni di euro, in crescita del 17% rispetto a 915,1 milioni di euro al 30 settembre 2006.

I ricavi consolidati, ammontano a 1.895,7 milioni di euro a fronte di 464,4 milioni di euro al 30 settembre 2006. Al netto della componente relativa al deconsolidamento di DGAG pari a 1.283,2 milioni di euro, ammontano a 612,5 milioni di euro (+32%). Il deconsolidamento, iniziato alla fine di marzo e quasi del tutto completato nel terzo trimestre 2007, ha riguardato sia il portafoglio terziario che quello residenziale.

Il risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni ammonta a 164,0 milioni di euro; al netto dell'effetto del consolidamento di DGAG prevalentemente derivante dagli affitti e che si è in gran parte concluso alla fine di settembre, tale risultato è pari a 141,2 milioni di euro con un incremento del 22% rispetto ai 115,6 milioni di euro dello stesso periodo dello scorso anno; per le diverse componenti di risultato si rimanda all'andamento dei principali settori di attività di seguito descritto.

Il risultato netto di competenza, pari a 95,8 milioni di euro a fronte di 84,0 milioni di euro al 30 settembre 2006, è in crescita del 14%.



## 2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria

(in milioni di euro)	30.09.2007	31.12.2006	30.09.2006
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>855,4</b>	<b>581,7</b>	<b>597,5</b>
<i>di cui partecipazioni in fondi e società di investimento <sup>(1)</sup></i>	<i>569,1</i>	<i>426,1</i>	<i>447,9</i>
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>256,1</b>	<b>283,3</b>	<b>110,0</b>
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>1.111,5</b>	<b>865,0</b>	<b>707,5</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>687,8</b>	<b>708,7</b>	<b>552,9</b>
<i>di cui patrimonio di competenza</i>	<i>684,6</i>	<i>700,3</i>	<i>542,4</i>
<b>Fondi</b>	<b>86,3</b>	<b>59,9</b>	<b>59,7</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta (liquida)/a debito <sup>(2)</sup></b>	<b>337,4</b>	<b>96,4</b>	<b>94,9</b>
<i>di cui finanziamenti soci</i>	<i>(589,5)</i>	<i>(334,1)</i>	<i>(420,0)</i>
<b>Totale a copertura CNI</b>	<b>1.111,5</b>	<b>865,0</b>	<b>707,5</b>
<b>Posizione Finanziaria al lordo dei finanziamenti soci (liquida)/a debito</b>	<b>926,9</b>	<b>430,5</b>	<b>514,9</b>
<b>Gearing <sup>(3)</sup></b>	<b>1,35</b>	<b>0,61</b>	<b>0,93</b>
<b>Posizione Finanziaria al lordo dei finanziamenti soci (liquida)/a debito post deconsolidamento DGAG</b>	<b>795,9</b>	<b>430,5</b>	<b>514,9</b>
<b>Gearing post deconsolidamento DGAG</b>	<b>1,16</b>		

Nota: i dati di settembre 2006 riferiti alle imposte differite attive e passive, contenuti rispettivamente nel capitale circolante netto e nei fondi, sono stati riclassificati per omogeneità di trattamento.

- (1) La voce include le partecipazioni in società collegate e *joint venture* (448,7 milioni di euro), gli investimenti in fondi immobiliari (109,1 milioni di euro inclusi nella voce altre attività finanziarie del prospetto di stato patrimoniale consolidato) e le junior notes (11,3 milioni di euro incluse nella voce altri crediti del prospetto di stato patrimoniale).
- (2) Posizione finanziaria netta: si ritiene che tale grandezza rappresenti un accurato indicatore della capacità di far fronte alle obbligazioni di natura finanziaria, rappresentate dal debito finanziario lordo ridotto della cassa e altre disponibilità liquide equivalenti nonché degli altri crediti finanziari. Nell'ambito delle note illustrative è inserita una tabella che evidenzia i valori dello stato patrimoniale utilizzati per il calcolo.
- (3) Il gearing che indica la capacità del Gruppo di fare fronte ai bisogni del proprio business attraverso mezzi propri rispetto all'indebitamento finanziario verso terzi, corrisponde al rapporto tra la posizione finanziaria al lordo dei finanziamenti soci e il patrimonio netto.

Il patrimonio netto di competenza ammonta a 684,6 milioni di euro rispetto ai 700,3 milioni di euro del dicembre 2006 con una riduzione di 15,7 milioni di euro. La variazione tiene conto del risultato del periodo (+95,8 milioni di euro), della distribuzione di dividendi (-87,0 milioni di euro) e di altre movimentazioni di patrimonio (-24,5 milioni di euro), in gran parte per l'acquisto di azioni proprie.

La posizione finanziaria netta che al 30 giugno 2007 era passiva per 1.094,8 milioni di euro, scende a 337,4 milioni di euro al 30 settembre 2007, grazie al quasi completato deconsolidamento di DGAG (96,4 milioni di euro al 31 dicembre 2006).

La posizione finanziaria rettificata (espressa al lordo dei finanziamenti soci delle società partecipate con quote di minoranza) è pari a 926,9 milioni di euro a fronte di 1.428,4 milioni di euro al 30 giugno 2007 (430,5 milioni di euro al 31 dicembre 2006); la posizione finanziaria rettificata al 30 settembre 2007 post completamento del processo di deconsolidamento di DGAG è stimata in circa 795,9 milioni di euro.

Il gearing post completamento del processo di deconsolidamento di DGAG è stimato in circa 1,16, mentre il gearing di bilancio è pari a 1,35 (0,61 al 31 dicembre 2006). Per fine anno è prevista un'ulteriore riduzione.

Le immobilizzazioni ammontano a 855,4 milioni di euro a fronte di 581,7 milioni di euro registrati a fine dicembre 2006, con un incremento di 273,7 milioni di euro dovuto sostanzialmente da una parte, agli investimenti nei servizi di Ingest Facility e DGAG (+124,8 milioni di euro) nonché

ad un incremento del valore delle partecipazioni in imprese collegate, *joint venture* e fondi (+231,4 milioni di euro), dall'altra alla cessione, nell'ambito dei non performing loans, dei titoli rivenienti dall'operazione ex Banco di Sicilia (-83,1 milioni di euro).

Il capitale circolante netto è pari a 256,1 milioni di euro a fronte di 283,3 milioni di euro a fine 2006 (-27,2 milioni di euro) grazie anche al contributo dell'inclusione nel perimetro di consolidamento di Ingest Facility.

### 3. ANDAMENTO DEI PRINCIPALI SETTORI DI ATTIVITA' NEI PRIMI NOVE MESI DEL 2007

#### 3.1 Investment & Asset Management

##### I. Descrizione dell'attività

L'Investment & Asset Management presidia con forti competenze verticali l'intero ciclo immobiliare ed è responsabile dell'individuazione delle opportunità di investimento nelle diverse linee di prodotto, della realizzazione di immobili ex novo nelle iniziative di sviluppo e della gestione strategica dei portafogli acquisiti, ai fini della loro valorizzazione e della successiva dismissione. La profonda cultura specialistica su ogni singolo prodotto assicura la massima focalizzazione rispetto alle esigenze specifiche delle differenti tipologie di clienti.

##### II. Andamento economico

(in milioni di euro)	01.01.2007/30.09.2007 INVESTMENT & ASSET MANAGEMENT			01.01.2006/30.09.2006 INVESTMENT & ASSET MANAGEMENT		
	Real Estate	Non performing loans	Totale	Real Estate	Non performing loans	Totale
Ricavi aggregati pro quota	609,2	9,7	618,9	568,9	9,9	578,9
Ricavi consolidati	205,8	9,6	215,4	176,2	9,9	186,0
Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione <sup>(1)</sup>	120,5	12,9	130,4	85,7	7,9	93,5
<i>di cui adeguamento a Fair Value</i>	<i>Progetto Spazio Office</i>		48,8	<i>Progetto Spazio Industrial</i>		33,0
Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione al netto dell'adeguamento a Fair Value <sup>(1)</sup>			81,6			60,5
Vendite di immobili	1.186,1	0,5	1.186,6	1.319,2	0,3	1.319,5
Acquisizioni di immobili e di portafogli crediti (Book Value) <sup>(2)</sup> :			3.080,3			3.432,8
– di cui acquisizioni di immobili			2.799,1			2.770,6
– di cui acquisizioni di portafogli crediti (Book Value)			281,3			662,2

(1) Include proventi da fondi per 9 milioni di euro nel 2007 e 3,8 milioni di euro nel 2006.

(2) Il valore 2007 non include l'acquisizione del portafoglio immobiliare DGAG perfezionata a gennaio, ma inclusa nelle acquisizioni a dicembre 2006 e include impegni vincolanti all'acquisto in essere alla data di approvazione della presente Trimestrale.

I ricavi aggregati pro quota, ammontano a 618,9 milioni di euro, in crescita del 7% rispetto a 578,9 milioni di euro del 30 settembre 2006.

Il risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni ammonta a 130,4 milioni di euro, in crescita del 39% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (93,5 milioni di euro). Tale valore include: un risultato da iniziative di capitale <sup>(1)</sup> pari a 105,8 milioni di euro (70,6 al 30 settembre 2006), di cui 48,8 milioni di euro di adeguamento al fair value degli asset dei fondi Patrimonio Uffici, Raissa e Tecla (33 milioni di euro lo scorso anno per adeguamento al fair value degli asset di Spazio Investment), e un risultato da gestione per 24,6 milioni di euro, in significativo miglioramento rispetto a 11,1 milioni a fine giugno di quest'anno (23 milioni al 30 settembre 2006).

L'attività di valorizzazione del patrimonio in gestione, stimato in circa 15,5 <sup>(2)</sup> miliardi di euro e con un coinvestimento di Pirelli RE pari a circa il 27%, ha generato vendite di immobili per conto

(1) Si intende il risultato attinente ad affitti, a plusvalenze da vendite di immobili e/o società e ad adeguamenti di asset a fair value ed include 22,8 milioni di euro derivanti dal consolidamento di DGAG, in gran parte conclusosi al 30 settembre.

(2) Dato stimato dalla Società sulla base delle ultime perizie di valutatori indipendenti ed inclusivo degli impegni vincolanti, che sono valutati a book value così come i non performing loans.

dei clienti “fondi e società di investimento” per 1.186,6 milioni di euro, rispetto a 1.319,5 milioni di euro nello stesso periodo dello scorso anno. Tale flessione è da ritenersi temporanea, anche a seguito del differimento dell’attività di vendita legato principalmente alla pianificata realizzazione della piattaforma di investimenti nel settore uffici. Nel medesimo periodo, includendo gli impegni vincolanti, sono state concluse acquisizioni di immobili e non performing loan per conto dei clienti “fondi e società di investimento” per circa 3,1 miliardi di euro (di cui 2.387,2 milioni di euro già perfezionate al 30 settembre 2007) rispetto a 3,4 miliardi di euro dello stesso periodo dello scorso esercizio (1.714,9 milioni di euro perfezionate al 30 settembre 2006).

### 3.1.1 Investment & Asset Management Real Estate

#### I. *Descrizione dell’attività*

L’Investment & Asset Management Real Estate svolge la propria attività attraverso il settore Residenza e i diversi settori del Terziario (uffici, retail, industrial, turismo oltre a iniziative specifiche nella Pubblica Utilità).

Il primo individua e promuove operazioni di acquisizione di portafogli di immobili ad uso abitativo ed operazioni di sviluppo mediante la realizzazione di nuovi complessi residenziali o la riqualificazione di quelli esistenti.

Tale attività si esplica nell’acquisizione di immobili e successivo collocamento sul mercato attraverso la vendita frazionata o in blocco di unità abitative (gestione portafoglio) oppure nella gestione del processo che ha inizio con l’individuazione delle operazioni immobiliari favorevoli, procede con la realizzazione del prodotto e si conclude con la vendita delle abitazioni realizzate (sviluppo).

I settori del non abitativo realizzano invece sia operazioni di valorizzazione finalizzate a un riposizionamento degli immobili sul mercato, sia operazioni di sviluppo mediante la realizzazione di nuovi complessi a destinazione terziario.

Per quanto riguarda l’utilizzo dello strumento fondi immobiliari, Pirelli RE si avvale di Pirelli RE SGR dedicata alla gestione di portafogli core/core plus, a cui si è affiancata Pirelli RE Opportunities SGR, società dedicata alla gestione di portafogli opportunistici/value added.

Pirelli RE SGR e Pirelli RE Opportunities SGR operano con logiche di investimento differenziate in relazione alle diverse fasi del ciclo industriale degli immobili – dall’iniziale acquisizione alla valorizzazione del patrimonio acquisito attraverso opere di ristrutturazione e manutenzione fino alla successiva riorganizzazione in funzione delle caratteristiche degli immobili e in ultimo la dismissione – con accesso ad investitori differenziati per profilo di rischio e rendimento atteso.

#### II. *Principali eventi*

##### Residenza

- In data 17 luglio 2007 Pirelli RE e i fondi immobiliari di RREEF (Gruppo Deutsche Bank) hanno firmato un accordo vincolante per acquistare da Cerberus il 100% di BauBeCon, importante gruppo immobiliare tedesco. L’operazione, perfezionata il 27 di luglio, ha previsto l’acquisto da parte di Pirelli RE (40%) e RREEF (60%) del patrimonio immobiliare a prevalente destinazione residenziale con un valore di circa 1.650 milioni di euro. Pirelli RE inoltre controllerà il 100% della piattaforma che ha in gestione circa 52.000 unità immobiliari (comprese quelle che saranno di proprietà Pirelli RE-RREEF), per un valore di circa 43 milioni di euro.
- Nel corso del mese di agosto 2007 Resident West, Resident Sachsen P&K e Resident Baltic, società partecipate al 40% dal Gruppo Pirelli RE, a perfezionamento dei contratti preliminari in essere al 30 giugno 2007, hanno acquistato differenti unità immobiliari ad uso residenziale in diverse città della Germania ad un prezzo complessivo di 55,8 milioni

di euro. Alla data di approvazione della presente relazione trimestrale le società sopra menzionate presentano impegni per l'acquisto di ulteriori unità immobiliari per un valore di 11,5 milioni di euro.

- Nel corso del terzo trimestre Resident Berlin 1, società partecipata al 40% da Pirelli RE, ha siglato impegni per l'acquisto di alcune unità immobiliari ubicate in Berlino per un valore di 4,8 milioni di euro.
- In data 9 agosto 2007, Pirelli RE ha acquistato il 35% di Bicocca S.à.r.l., società proprietaria del Fondo Progetti Residenza, fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso già gestito da Pirelli RE. Il portafoglio immobiliare del fondo al 30 settembre 2007 consiste in un'area sita in Milano Bicocca destinata alla realizzazione di un complesso residenziale e commerciale.
- In data 28 settembre 2007 la società Pirelli RE Netherlands B.V. ha ceduto a HSH Real Estate AG il 20% del capitale sociale della società di diritto tedesco Pirelli RE Asset Management Deutschland (già Mertus achtunddreißigste GmbH). Con tale operazione il Gruppo Pirelli RE ha avviato una partnership con HSH Nordbank, una delle principali banche attive nel settore immobiliare in Germania, con l'obiettivo di raggiungere una posizione di leadership nell'asset management anche nel mercato tedesco. La società ha in gestione asset immobiliari a destinazione residenziale e terziario, ubicati in prevalenza nel nord della Germania (Lubecca, Berlino, Kiel, Hannover, Francoforte ed Amburgo).

## Uffici

- In data 5 luglio 2007 si è chiusa l'Offerta Pubblica di Acquisto sulle quote del fondo Tecla promossa da Gamma RE, *joint venture* tra Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund (51%) e Pirelli RE (49%), raggiungendo oltre l'86% delle quote con diritto di voto. La società ha confermato l'intenzione di realizzare una piattaforma ad accumulo per investimenti nel settore uffici, alla quale potranno essere conferite le quote di Tecla unitamente ad altri portafogli immobiliari ed iniziative di sviluppo nel medesimo settore. L'OPA promossa da Gamma RE (conclusasi in data 2 luglio) sulle quote del fondo Berenice, non si è perfezionata, non essendosi realizzata la condizione relativa all'acquisto di un numero di quote almeno pari alla maggioranza delle quote emesse. In data 8 agosto 2007 Gamma RE ha portato in adesione all'Offerta Pubblica di Acquisto promossa da Zwinger Opco 6 BV n° 49.544 quote del fondo Berenice per un controvalore di 45 milioni di euro, realizzando una plusvalenza lorda di 17,7 milioni di euro.
- In data 18 e 19 luglio 2007 sono stati siglati rispettivamente gli accordi di *joint venture* per la costituzione di Pirelli RE Romania, 80% Pirelli RE e 20% UniCredit Tiriatic Bank, uno dei principali istituti di credito in Romania, e di Pirelli RE Bulgaria, 75% Pirelli RE e 25% UniCredit Bulbank, la principale istituzione finanziaria bulgara.
- In data 30 luglio 2007 il Consiglio di Amministrazione di Pirelli RE SGR ha approvato i rendiconti di gestione al 30 giugno 2007 dei fondi comuni di investimento immobiliari ordinari di tipo chiuso quotati Berenice Fondo Uffici, Tecla Fondo Uffici e Olinda Fondo Shops. In merito a tali fondi ha tra l'altro deliberato:
  - per Berenice Fondo Uffici tenuto conto che (i) non sono stati realizzati investimenti nel semestre ed il piano di gestione non ne prevede di nuovi, (ii) i ricavi netti da locazione sono più che capienti rispetto ai costi di gestione ordinaria ed agli oneri finanziari e (iii) le manutenzioni straordinarie saranno finanziate a debito, la distribuzione di utili complessivi per circa 13 milioni di euro (21,59 euro per quota) pari alla somma del risultato lordo semestrale pari a circa 7,3 milioni di euro, al netto di plusvalenze non realizzate nel semestre per circa 42,7 milioni di euro, e degli utili lordi degli esercizi precedenti non distribuiti per circa 6,8 milioni di euro, dedotti circa 1,1 milioni di euro di commissioni variabili di gestione. Il Fondo ha conseguito dal collocamento, sui soli dividendi distribuiti, un rendimento medio annuo dell'8,4%, superiore all'obiettivo annuale del 4,75% indicato al collocamento;
  - per Tecla Fondo Uffici tenuto conto che (i) non sono stati realizzati investimenti nel semestre ed il piano di gestione non ne prevede di nuovi, (ii) i ricavi netti da loca-

zione sono più che capienti rispetto ai costi di gestione ordinaria ed agli oneri finanziari e (iii) le manutenzioni straordinarie saranno finanziate a debito, la distribuzione di utili complessivi per circa 23,2 milioni di euro (35,84 euro per quota) pari alla somma del risultato lordo semestrale pari a circa 10,1 milioni di euro, al netto di plusvalenze non realizzate nel semestre per circa 20,7 milioni di euro, e degli utili lordi degli esercizi precedenti non distribuiti per circa 19 milioni di euro, dedotti circa 5,9 milioni di euro di commissioni variabili di gestione. Il Fondo ha conseguito dal collocamento, sui soli dividendi distribuiti, un rendimento medio annuo del 10,4%, superiore all'obiettivo annuale del 5,5% indicato al collocamento;

- per Olinda Fondo Shops, tenuto conto (i) che sono già stati deliberati nuovi investimenti per circa 90 milioni di euro, (ii) che circa il 90% del prezzo di vendita dell'immobile a Roma, P.zza San Marcello sarà incassato solo al termine del periodo di esercizio della prelazione da parte della Sovrintendenza ai Beni Culturali e Ambientali e (iii) dei fabbisogni derivanti dalla gestione corrente il Consiglio, sulla base della cassa disponibile e dei fabbisogni risultanti dalla pianificazione finanziaria del fondo, la distribuzione di un dividendo ordinario pari a circa 17,3 milioni di euro, corrispondenti a 33,21 euro per quota. Il Fondo ha conseguito dal collocamento, sui soli dividendi distribuiti, un rendimento medio annuo dell'8,1%, superiore all'obiettivo annuale del 5,5% indicato al collocamento.
- In data 3 agosto 2007 Pirelli RE con Fingen e una società del gruppo Maire si è aggiudicata la gara promossa da Fintecna Immobiliare su 4 immobili situati a Roma, tra cui l'asset di maggior rilievo è rappresentato dall'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato. È previsto il conferimento degli immobili ad una società di nuova costituzione, partecipata pariteticamente da Fintecna Immobiliare (50%) e dai nuovi soci (50%). Nel medio periodo sono inoltre previsti investimenti per interventi di riqualificazione e riconversione di oltre 200 milioni di euro, a cui seguirà la valorizzazione sul mercato del prodotto finito.
- In data 7 agosto 2007, a seguito dell'aggiudicazione del portafoglio di 29 immobili di Enpam avvenuta lo scorso 28 giugno, la *joint venture* Pirelli RE (35%) e RREEF Global Opportunities Fund II (65%) (Gruppo Deutsche Bank) ha siglato con la Fondazione Enpam (Ente Nazionale di Previdenza e Assistenza dei Medici e Odontoiatri) l'accordo quadro che prevede il conferimento al fondo immobiliare speculativo Social & Public Initiatives del portafoglio a destinazione d'uso mista per un valore di circa 305 milioni di euro e il successivo acquisto da parte della *joint venture* stessa, delle quote del fondo medesimo.
- In data 7 agosto 2007 Quadrifoglio Milano (*joint venture* paritetica Pirelli RE-Fintecna Immobiliare) ha stipulato la convenzione urbanistica con il Comune di Milano e l'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato, per il progetto di recupero e sviluppo urbano del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi, che sorge nel capoluogo lombardo su un'area di oltre 83.000 mq. Il valore stimato del prodotto finito è pari a circa 250 milioni di euro.

## Retail

- A partire dal 1° luglio, Investire immobiliare SGR (Gruppo Finnat Euroamerica), nell'ambito di una revisione della strategia operativa generale, ma senza evidenziare specifiche ragioni, nè contestare alcun inadempimento, ha revocato a Pirelli RE SGR e a BNL Fondi Immobili Pubblici la delega di gestione, per circa un terzo ciascuna del valore del patrimonio di FIP - Fondo Immobili Pubblici.
- Nel mese di luglio 2007, Immobiliare Commerciale XXIX e Newtone, società controllate da Tamerice Immobiliare, hanno venduto al fondo Retail & Entertainment, fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso costituito in data 18 maggio 2007, due immobili situati a Roma e Napoli per un valore di 132,9 milioni di euro. Alla data del 30 settembre 2007 l'immobile situato a Roma risulta soggetto a vincolo di prelazione da parte di terzi. Il portafoglio immobiliare del fondo, oltre ai due immobili sopra menzionati, risulta costituito da ulteriori 23 immobili conferiti nel corso del primo semestre da Tamerice Immobiliare.

Con il lancio di questo fondo, la cui gestione da parte di Pirelli RE è mirata alla valorizzazione del patrimonio immobiliare a destinazione retail, i fondi operativi gestiti da Pirelli RE sono 17, di cui 10 ordinari e 7 opportunistici. Oltre ai 17 operativi, alla data del 30 settembre risultano costituiti altri 2 fondi immobiliari di investimento di tipo chiuso: Fedora costituito il 9 luglio e Patrimonio Casa, costituito in data 19 settembre.

### **Industrial**

- In data 23 luglio 2007 il fondo Spazio Industriale ha acquistato diverse unità a destinazione industriale situate nel nord Italia ad un prezzo di 3,9 milioni di euro.

### **Turismo**

- In data 18 settembre 2007 a seguito dell'autorizzazione da parte di Sviluppo Italia e del Ministero dello Sviluppo Economico e a perfezionamento dell'accordo siglato nel mese di marzo 2007, Pirelli RE ha acquistato da Ifil Investissements e da Intesa Sanpaolo, un'ulteriore quota dell'8,3% di Turismo & Immobiliare. Alla data del 30 settembre 2007 Pirelli RE possiede il 33,3% della società sopra menzionata.

## **III. Andamento economico**

Al 30 settembre 2007 i ricavi aggregati pro quota dell'Investment & Asset Management Real Estate ammontano a 609,2 milioni di euro a fronte di 568,9 milioni di euro del corrispondente periodo del 2006.

Il risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione è pari a 120,5 milioni di euro contro 85,7 milioni di euro al 30 settembre 2006 (+41%).

Nel corso dei primi nove mesi del 2007 sono state realizzate vendite di portafogli immobiliari per 1.186,1 milioni di euro (1.319,2 milioni di euro al 30 settembre 2006).

Gli impegni per acquisizioni di immobili finalizzate nei primi nove mesi ammontano a 2.799,1 milioni di euro (1.270,6 milioni nello stesso periodo dello scorso anno), con acquisizioni di immobili al 100% perfezionate al 30 settembre pari a 2.106,0 milioni di euro (1.052,7 milioni di euro al 30 settembre 2006) Alla data di approvazione della presente relazione trimestrale, risultano esserci impegni vincolanti per acquisizioni di immobili per 693,1 milioni di euro (217,8 milioni di euro al 30 settembre 2006)

### **3.1.2 Investment & Asset Management Non Performing Loans (NPL)**

#### ***I. Descrizione dell'attività***

L'Investment & Asset Management Non Performing Loans pianifica e coordina le operazioni finanziarie legate all'acquisizione e alla gestione di portafogli di crediti ipotecari in sofferenza di provenienza bancaria, ossia crediti rivenienti da finanziamenti garantiti da ipoteche su immobili entrati in contenzioso, svolgendo attività di valutazione, gestione e razionalizzazione dei portafogli stessi in vista della successiva cartolarizzazione.

Il recupero di tali crediti, garantiti da immobili, è strettamente legato al valore del bene sottostante.

I portafogli crediti vengono generalmente acquistati da società detenute in partnership con primari investitori che detengono la maggioranza delle società stesse.

## II. *Principali eventi*

- È in corso il periodo di esclusiva di Pirelli RE e GE per acquisire da Banca Antonveneta un portafoglio di crediti in sofferenza fino ad un gross book value di circa 5,1 miliardi di euro, dopo l'aggiudicazione a fine 2006 di un portafoglio di crediti ipotecari e *corporate* originati da Banca Antonveneta e dalla controllata Interbanca con un *gross book value* di 1 miliardo di euro.
- In data 31 agosto la *joint venture* Pirelli RE (33%) - Calyon (67%) ha perfezionato l'acquisizione di un portafoglio di *non performing loans* da HSH Nordbank con un *gross book value* di 69 milioni di euro (net book value di 12,1 milioni di euro). Nel trimestre in esame la *joint venture* ha perfezionato un ulteriore acquisto di *non performing loans* da Volksbank Fuerth con un gross book value di 5,1 milioni di euro (net book value di 1,4 milioni di euro).

## III. *Andamento economico*

Il risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazioni è positivo per circa 12,9 milioni di euro rispetto a 7,9 milioni di euro del 30 settembre 2006 (+63%).

Il risultato ante imposte è pari a 13,5 milioni di euro a fronte di un risultato di 9,0 milioni di euro al 30 settembre 2006 (+50%).

## 3.2 Servizi

### I. *Descrizione dell'attività*

Con la costituzione delle società di servizi specialistici in ambito tecnico e commerciale, Pirelli RE ha sviluppato al suo interno tutte le competenze di completamento e supporto operativo alle attività di Investment & Asset Management.

Le attività di Service Provider rappresentano un momento fondamentale nella valorizzazione dei beni acquisiti e sono svolte sia a favore dei fondi e delle società d'investimento partecipate dal Gruppo, sia a favore di altri clienti terzi, privati e pubblici.

Questo ha permesso, da un lato di mettere a disposizione le competenze distintive sviluppate nell'ambito delle operazioni immobiliari condotte dal Gruppo, dall'altro di migliorare il proprio *know-how* e accrescere la qualità dei servizi erogati attraverso il confronto competitivo sul mercato.

### II. *Andamento economico*

I servizi vengono erogati da società specializzate. Si riporta di seguito un breve commento all'attività svolta.

Al 30 settembre 2007 i ricavi consolidati dei servizi sono pari a 402,1 milioni di euro, a fronte di 274,4 milioni di euro al 30 settembre 2006 (+47%). Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni ammonta a 59,4 milioni di euro, con un incremento del 46% rispetto ai 40,7 milioni di euro al 30 settembre 2006. Tale risultato include 42,1 milioni di euro derivanti dalla cessione del 49% dell'attività di integrated facility management al partner Intesa Sanpaolo nell'ambito del progetto di sviluppo europeo.



## SERVIZI TECNICI

### I. Andamento economico

(in milioni di euro)	SERVIZI - 01.01.2007/30.09.2007 Servizi Tecnici (Servizi diretti)					
	Property	Facility/ Project	Totale Property- Facility/ Project	Ingest Facility	Partite straordi- narie <sup>(1)</sup>	Totale Tecnici
Ricavi consolidati	35,0	163,3	198,3	143,7	0,0	342,0
<b>Risultato operativo</b>	<b>4,6</b>	<b>10,3</b>	<b>14,9</b>	<b>3,1</b>	<b>(5,7)</b>	<b>12,3</b>
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	4,6	12,2	16,8	3,1	36,4	56,3
Risultato lordo	3,9	7,5	11,4	3,7	36,4	51,5
<b>ROS<sup>(3)</sup></b>	<b>13%</b>	<b>6%</b>	<b>8%</b>	<b>2%</b>	<b>na</b>	<b>4%</b>

(in milioni di euro)	SERVIZI - 01.01.2006/30.09.2006 Servizi Tecnici (Servizi diretti)					
	Property	Facility/ Project	Totale Property- Facility/ Project	Ingest Facility	Partite straordi- narie <sup>(2)</sup>	Totale Tecnici
Ricavi consolidati	45,8	163,4	209,2	0,0	0,0	209,2
<b>Risultato operativo</b>	<b>7,6</b>	<b>8,6</b>	<b>16,2</b>	<b>0,0</b>	<b>1,7</b>	<b>17,9</b>
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	7,6	8,4	16,0	0,0	1,7	17,7
Risultato lordo	7,2	7,4	14,6	0,0	1,7	16,3
<b>ROS<sup>(3)</sup></b>	<b>17%</b>	<b>5%</b>	<b>8%</b>	<b>na</b>	<b>na</b>	<b>9%</b>

(1) Al 30 settembre 2007 si riferiscono a 5,7 milioni di euro relativi ad accantonamenti nel property per partite riferibili ad esercizi precedenti oltre che a 42,1 milioni di euro di risultato da partecipazione derivante dalla cessione del 49% della Facility.

(2) Al 30 settembre 2006 si riferiscono a 1,7 milioni di euro derivanti dalla vendita di un cespite conclusa dal facility.

(3) Il ROS è calcolato come rapporto tra il risultato operativo e i ricavi.

L'attività dei servizi tecnici al 30 settembre 2007 ha registrato ricavi per 342,0 milioni di euro, di cui 143,7 milioni di euro relativi alla neoacquisita Ingest Facility in corso di ristrutturazione, rispetto a 209,2 milioni di euro dello stesso periodo dello scorso esercizio con un incremento del 63%.

Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni ammonta a 56,3 milioni di euro, rispetto ai 17,7 milioni di euro registrati al 30 settembre 2006, beneficiando della cessione di Pirelli RE Integrated Facility. Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni escluse le partite straordinarie, ossia la cessione del 49% dell'attività di integrated facility management e gli accantonamenti nel property per alcune partite riferibili agli anni 2002-2004, ammonta a 19,9 milioni di euro a fronte di 16,0 milioni di euro dello stesso periodo dello scorso esercizio.

IL ROS escluse le partite straordinarie ed escludendo le attività di Ingest Facility non ancora a regime è pari all'8%, allineato allo stesso periodo dello scorso esercizio.

## Facility e Project

### I. Descrizione dell'attività

Il Facility Management opera nel settore della fornitura di servizi agli utilizzatori di immobili prevalentemente destinazione terziario, migliorandone la qualità ed ottimizzandone l'efficienza.

Proponendosi quale interlocutore unico per tutte le attività svolte all'interno di un immobile, è in grado di ottimizzare i processi economici, logistici, tecnologici e organizzativi, garantendo la massima economia e flessibilità.

Pirelli RE Facility Management nell'ambito del Project Management, offre la gestione integrata delle attività di progettazione, riqualificazione e realizzazione di nuovi complessi immobiliari a destinazione terziaria, residenziale e mista e delle relative opere di urbanizzazione.

Il Project Management opera in connessione con le strutture di Asset Management coinvolte e con clienti terzi da cui riceve mandati per la gestione operativa dei progetti immobiliari. I servizi riguardano settori differenziati che vanno dall'ingegneria, alla sicurezza, allo sviluppo di aree ed urbanizzazioni.

I servizi di Facility e Project Management sono stati erogati nei primi nove mesi del 2007 per circa il 9% relativamente a mandati ricevuti da società controllate, collegate, *joint venture* e fondi gestiti da Pirelli RE SGR o da Pirelli RE SGR Opportunities e per circa il 91% relativamente a mandati ricevuti da altri clienti.

## Property

### I. Descrizione dell'attività

Il Property Management è svolto a favore del proprietario dell'immobile, in un'ottica di massimizzazione della redditività e di supporto amministrativo nelle fasi di acquisizione, gestione e vendita degli immobili.

Oltre a gestire tutti i patrimoni partecipati da Pirelli RE, il Property Management presta i suoi servizi ai maggiori Gruppi industriali, enti pubblici e privati in oltre ottanta località italiane.

Pirelli RE Property ha erogato nel corso dei primi nove mesi del 2007 i propri servizi per circa il 32% relativamente a mandati ricevuti da società controllate, collegate, *joint venture* e fondi gestiti da Pirelli RE SGR o da Pirelli RE SGR Opportunities e per circa il 68% relativamente a mandati ricevuti da altri clienti.

## SERVIZI COMMERCIALI

### I. Andamento economico

(in milioni di euro)	SERVIZI COMMERCIALI 01.01.2007/30.09.2007			SERVIZI COMMERCIALI 01.01.2006/30.09.2006		
	Servizi commerciali	Partite straordinarie <sup>(1)</sup>	Totale	Servizi commerciali	Partite straordinarie	Totale
Ricavi consolidati	45,0	0,0	45,0	70,5	0,0	70,5
<b>Risultato operativo</b>	<b>5,0</b>	<b>(4,5)</b>	<b>0,5</b>	<b>23,7</b>	<b>0,0</b>	<b>23,7</b>
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	5,0	(4,5)	0,5	23,7	0,0	23,7
Risultato lordo	4,9	(4,5)	0,4	23,7	0,0	23,7
<b>ROS <sup>(2)</sup></b>	<b>11%</b>	<b>na</b>	<b>1%</b>	<b>34%</b>	<b>na</b>	<b>34%</b>

(1) Le partite straordinarie si riferiscono a oneri one-shot, di cui 2 milioni di euro sostenuti per l'attività di ottimizzazione della rete.

(2) Il ROS è calcolato come rapporto tra il risultato operativo e i ricavi.

L'attività dei servizi commerciali diretta e tramite la rete in franchising ha chiuso i primi nove mesi del 2007 con ricavi pari a 45,0 milioni di euro a fronte di 70,5 milioni di euro al 30 settembre 2006.

Il risultato operativo escluse le partite straordinarie ammonta a 5,0 milioni di euro rispetto a 23,7 milioni di euro al 30 settembre 2006. Le partite straordinarie ammontano a 4,5 milioni di euro, di cui 2 milioni sostenuti in relazione ad attività di ottimizzazione della rete di franchising, in preparazione della fusione con l'Agenzia che porterà al conseguimento di ulteriori efficienze. Il ROS escluse le partite straordinarie è pari all'11% (34% nei primi nove mesi del 2006). La minore redditività deriva da una contrazione dei volumi intermediati, da 1.451,4 milioni di euro al 30 settembre 2006 a 886,1 milioni di euro nei primi nove mesi di quest'anno, anche a seguito del temporaneo differimento delle vendite di immobili del cliente "Investment & Asset Management" in vista della creazione della piattaforma per investimenti nel settore uffici.

## Agency

L'Agenzia svolge attività di consulenza rivolta alla compravendita, locazione e valutazione di beni immobili destinati a uso ufficio, industriale, commerciale e residenziale.

La struttura è organizzata per tipologia di bene trattato e di clientela e opera capillarmente sull'intero territorio nazionale, prestando i suoi servizi ai maggiori operatori nazionali ed internazionali del settore. In Italia, essa rappresenta il Gruppo inglese Knight Frank, partner globale della statunitense Grubb & Ellis.

Pirelli RE Agency ha erogato nel corso dei primi nove mesi del 2007 i propri servizi per circa il 60% relativamente a mandati ricevuti da società controllate, collegate, *joint venture* e fondi gestiti da Pirelli RE SGR o da Pirelli RE SGR Opportunities e per circa il 40% relativamente a mandati ricevuti da altri clienti.

## Franchising

Le agenzie di Pirelli RE Franchising, oltre ad offrire al mercato retail i tradizionali servizi di agenzia nel settore dell'intermediazione immobiliare, segnalano ai propri clienti, grazie agli accordi commerciali conclusi con SelmaBipiemme Leasing, Unicredit e Assicurazioni Generali, una gamma completa di prodotti bancari e assicurativi.

Al 30 settembre 2007, la rete di franchising ha commercializzato immobili su incarichi di Pirelli RE Agency per un valore di 313 milioni di euro (sostanzialmente in linea rispetto allo stesso periodo dello scorso anno) e segnalato prodotti finanziari (mutui e contratti di leasing) per 179 milioni di euro (+38% rispetto al 30 settembre 2006).

## CREDIT SERVICING

### I. Descrizione dell'attività

L'attività di credit servicing consiste nella valutazione di portafogli di credito prevalentemente ipotecari e nella gestione dei processi di recupero dei crediti sia in via giudiziale sia in via stragiudiziale.

A conferma dell'affidabilità sul mercato di Pirelli RE Credit Servicing, Standard & Poors, nel mese di settembre 2007, nell'ambito dell'annuale processo di revisione dei giudizi, ha assegnato un rating di "Above average con outlook positivo", migliorando la precedente valutazione.

**II. Andamento economico**

(in milioni di euro)	CREDIT SERVICING - 01.01.2007/ 30.09.2007	CREDIT SERVICING - 01.01.2006/ 30.09.2006
Ricavi consolidati	23,5	0,0
<b>Risultato operativo</b>	<b>2,7</b>	<b>0,0</b>
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	2,7	(0,8)
Risultato lordo	2,4	(0,8)
<b>ROS <sup>(1)</sup></b>	<b>11%</b>	<b>na</b>

(1) Il ROS è calcolato come rapporto tra il risultato operativo e i ricavi.

L'andamento economico del settore, che è strettamente interrelato con le attività di Asset Management dei non performing loans, e che è stato acquisito interamente dal Gruppo nel mese di novembre 2006, non è confrontabile con i primi nove mesi dello scorso esercizio in quanto non consolidato linea per linea.

L'attività di credit servicing nei primi nove mesi del 2007 ha registrato ricavi consolidati pari a 23,5 milioni di euro, contribuendo al risultato operativo dell'attività dei servizi per 2,7 milioni di euro (ROS dell'11%).

#### 4. EVENTI SUCCESSIVI

- In data 15 ottobre 2007, Olinda Fondo Shops, fondo comune di investimento immobiliare ad apporto, gestito da Pirelli RE SGR, ha acquisito un portafoglio immobiliare a destinazione commerciale per un importo di 60 milioni di euro. L'operazione, approvata dal Comitato Consultivo del Fondo e dal Consiglio di Amministrazione di Pirelli RE SGR, rientra nell'ambito della strategia di gestione che prevede l'identificazione di investimenti in immobili ad uso *retail & entertainment*, da acquisire con il reimpiego delle risorse generate dalla gestione complessiva del fondo. Il portafoglio, acquisito da Erice S.r.l. (partecipata al 60% da Deutsche Bank e al 40% da Pirelli RE), è costituito da 6 immobili localizzati nel Nord Italia e precisamente a Nichelino (TO), Burolo (TO), Vado Ligure (SV), Torino, Reggio Emilia e Novara, locati al Gruppo Carrefour che vi esercita attività commerciale all'ingrosso con il marchio "Docks Market".

## **5. EVOLUZIONE SULLA GESTIONE**

Tenuto conto dell'attuale scenario economico-finanziario, la Società prevede per l'intero anno una crescita del risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni in linea con gli obiettivi del piano triennale 2006-2008 (CAGR 10-15%).

## **6. ALTRE INFORMAZIONI**

### **6.1 Azioni proprie**

Al 30 settembre 2007 il Gruppo possedeva complessivamente n. 1.263.595 azioni proprie del valore nominale di euro 0,50 per azione per un valore di carico complessivo di 51.703 migliaia di euro e un valore medio di circa 40,92 euro per azione.





## 7. ALLEGATI (\*)

### 7.1 Tabelle gestionali

#### Dettagli consolidato-aggregato

1. Pirelli RE – Conto Economico Consolidato
2. Pirelli RE – Stato Patrimoniale Consolidato
3. Pirelli RE – Cash Flow Netto Consolidato
4. Pirelli RE – Conto Economico Consolidato: apertura per business unit
5. Pirelli RE – Conto Economico Consolidato Investment & Asset Management: apertura per aree di attività
6. Pirelli RE – Conto Economico Consolidato Service Provider e Rete in Franchising: apertura per aree di attività
7. Pirelli RE – Conto Economico Aggregato al 100%
8. Pirelli RE – Conto Economico Aggregato al 100% Investment & Asset Management: apertura per iniziative consolidate e collegate (\*\*), fees
9. Pirelli RE – Conto Economico pro-quota
10. Pirelli RE – Conto Economico pro-quota Investment & Asset Management
11. Pirelli RE – Dettaglio Valore della Produzione Aggregato al 100%
12. Pirelli RE – Dettaglio Valore della Produzione Aggregato al 100% Investment & Asset Management
13. Pirelli RE – Dettaglio Valore della Produzione pro-quota
14. Pirelli RE – Dettaglio Valore della Produzione pro-quota Investment & Asset Management

(\*) Gli importi riportati nelle tabelle qui di seguito allegate e così come quelle inserite nella parte B del Fascicolo di Bilancio sono espressi in milioni di euro arrotondate al primo decimale.

(\*\*) Negli allegati che seguono per “iniziative collegate” si intende sia le società collegate che le *joint venture*.

## 1. Pirelli RE – Conto Economico Consolidato

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2007 Totale	IAS/IFRS settembre 2006 Totale	Crescita %
<b>1. Ricavi totali <sup>(*)</sup></b>	<b>1.895,7</b>	<b>464,4</b>	
2. M.O.L.	33,3	58,9	
3. Ammortamenti	(7,3)	(6,5)	
4. Risultato operativo	26,1	52,3	
5. Risultati da partecipazioni <sup>(*)</sup>	138,0	63,3	
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>164,0</b>	<b>115,6</b>	<b>42%</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	17,2	16,2	
<b>8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>181,3</b>	<b>131,8</b>	
9. Altri oneri e proventi finanziari	(57,8)	(17,2)	
<b>10. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>123,4</b>	<b>114,6</b>	
11. Oneri fiscali	(21,0)	(29,2)	
<b>12. Risultato netto</b>	<b>102,5</b>	<b>85,4</b>	
13. Risultato netto di terzi	(6,7)	(1,4)	
<b>14. Risultato netto di competenza</b>	<b>95,8</b>	<b>84,0</b>	<b>14%</b>

(\*) Comprende euro 9 milioni di euro di dividendi da fondi nel 2007 rispetto a 3,8 milioni di euro del 2006.

(\*\*) Include effetto deconsolidamento immobili della società DGAG per 1.283,2 milioni di euro nel 2007.

Il risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni al netto dell'effetto del consolidamento di DGAG è pari a 141,2 milioni di euro (+22%) nel 2007.

## 2. Pirelli RE – Stato Patrimoniale Consolidato

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2007	IAS/IFRS dicembre 2006	IAS/IFRS settembre 2006
<b>1. Immobilizzazioni</b>	<b>855,4</b>	<b>581,7</b>	<b>597,5</b>
<i>di cui Partecipazioni in junior bonds, fondi e società di investimento immobiliare</i>	569,1	426,1	447,9
<b>2. Capitale circolante netto</b>	<b>256,1</b>	<b>283,3</b>	<b>110,0</b>
<b>3. Capitale netto investito</b>	<b>1.111,5</b>	<b>865,0</b>	<b>707,5</b>
<b>4. Patrimonio netto</b>	<b>687,8</b>	<b>708,7</b>	<b>552,9</b>
<i>di cui Patrimonio netto di competenza</i>	684,6	700,3	542,4
<b>5. Fondi</b>	<b>86,3</b>	<b>59,9</b>	<b>59,7</b>
<b>6. Posizione finanziaria netta</b>	<b>337,4</b>	<b>96,4</b>	<b>94,9</b>
<i>di cui Finanziamenti soci</i>	(589,5)	(334,1)	(420,0)
<b>7. Totale a copertura CNI</b>	<b>1.111,5</b>	<b>865,0</b>	<b>707,5</b>
<b>Gearing</b>	<b>1,35</b>	<b>0,61</b>	<b>0,93</b>

## 3. Pirelli RE – Cash Flow Netto Consolidato

(in milioni di euro)	Consuntivo settembre 2007	Consuntivo settembre 2006
<b>1. Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni</b>	<b>164,0</b>	<b>115,6</b>
2. Ammortamenti	7,3	6,5
3. Variazioni immobilizzazioni finanziarie	(148,4)	(144,5)
4. Variazioni altre immobilizzazioni	(132,6)	(48,8)
5. Variazione CCN	46,3	123,3
6. Variazione fondi	21,2	10,5
<b>7. Free cash flow</b>	<b>(42,1)</b>	<b>62,6</b>
8. Oneri/Proventi finanziari, fiscali	(66,9)	(40,9)
<b>9. Cash flow prima dei dividendi</b>	<b>(109,0)</b>	<b>21,7</b>
10. Dividendi erogati dalla Capogruppo	(87,0)	(77,3)
11. Dividendi erogati (variazione PN di Terzi)	0,0	(6,9)
<b>12. Cash flow netto</b>	<b>(196,0)</b>	<b>(62,5)</b>
13. Aumento di capitale con sovrapprezzo e utilizzo di azioni proprie al servizio del piano di <i>stock option</i>	5,4	27,1
14. Acquisto/Vendita azioni proprie	(50,5)	(29,0)
<b>15. Cash flow totale</b>	<b>(241,0)</b>	<b>(64,4)</b>

## 4. Pirelli RE – Conto Economico Consolidato: apertura per business unit

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2007				
	Totale	Investment & Asset management	Servizi e franchising	Altro	Intereliminazioni
<b>1. Ricavi totali (*)</b>	<b>1.895,7</b>	<b>1.498,5</b>	<b>402,1</b>	<b>23,7</b>	<b>(28,6)</b>
2. M.O.L.	33,3	37,8	18,7	(23,2)	0,0
3. Ammortamenti	(7,3)	(1,2)	(3,3)	(2,7)	0,0
4. Risultato operativo	26,1	36,5	15,4	(25,9)	0,0
5. Risultati da partecipazioni <sup>o</sup>	138,0	93,8	44,0	0,2	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>164,0</b>	<b>130,4</b>	<b>59,4</b>	<b>(25,7)</b>	<b>0,0</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	17,2	17,3	0,0	0,0	0,0
<b>8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>181,3</b>	<b>147,6</b>	<b>59,4</b>	<b>(25,7)</b>	<b>0,0</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	(57,8)	(52,8)	(5,0)	0,0	0,0
<b>10. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>123,4</b>	<b>94,8</b>	<b>54,4</b>	<b>(25,7)</b>	<b>0,0</b>
11. Oneri fiscali	(21,0)				
<b>12. Risultato netto</b>	<b>102,5</b>				
13. Risultato netto di terzi	(6,7)				
<b>14. Risultato netto di competenza</b>	<b>95,8</b>				

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2006				
	Totale	Investment & Asset management	Servizi e franchising	Altro	Intereliminazioni
<b>1. Ricavi totali</b>	<b>464,4</b>	<b>186,0</b>	<b>274,4</b>	<b>36,5</b>	<b>(32,7)</b>
2. M.O.L.	58,9	29,2	44,4	(14,8)	0,0
3. Ammortamenti	(6,5)	(0,7)	(2,8)	(3,1)	0,0
4. Risultato operativo	52,3	28,5	41,7	(17,9)	0,0
5. Risultati da partecipazioni <sup>o</sup>	63,3	65,0	(1,0)	(0,7)	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>115,6</b>	<b>93,5</b>	<b>40,7</b>	<b>(18,6)</b>	<b>0,0</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	16,2	15,6	0,0	0,6	0,0
<b>8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>131,8</b>	<b>109,1</b>	<b>40,7</b>	<b>(18,0)</b>	<b>0,0</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	(17,2)	(14,5)	(1,4)	(1,2)	0,0
<b>10. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>114,6</b>	<b>94,6</b>	<b>39,3</b>	<b>(19,3)</b>	<b>0,0</b>
11. Oneri fiscali	(29,2)				
<b>12. Risultato netto</b>	<b>85,4</b>				
13. Risultato netto di terzi	(1,4)				
<b>14. Risultato netto di competenza</b>	<b>84,0</b>				

(\*) Comprende 9 milioni di euro di dividendi da fondi nel 2007 rispetto a 3,8 milioni di euro nel 2006.

(\*\*) Include effetto deconsolidamento immobili della società DGAG per 1.283,2 milioni di euro nel 2007.

Il risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni include l'effetto del consolidamento di DGAG per 22,8 milioni di euro nel 2007.

## 5. Pirelli RE – Conto Economico Consolidato Investment & Asset Management: apertura per aree di attività

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2007		
	Totale	Investment & Asset management real estate	Investment & Asset management NPL
<b>1. Ricavi totali</b>	<b>1.498,5</b>	<b>1.488,9</b>	<b>9,6</b>
2. M.O.L.	37,8	35,7	2,1
3. Ammortamenti	(1,2)	(1,2)	0,0
4. Risultato operativo	36,5	34,5	2,1
5. Risultati da partecipazioni	93,8	83,0	10,8
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>130,4</b>	<b>117,5</b>	<b>12,9</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	17,3	12,1	5,2
<b>8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>147,6</b>	<b>129,5</b>	<b>18,1</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	(52,8)	(48,2)	(4,6)
<b>10. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>94,8</b>	<b>81,4</b>	<b>13,5</b>

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2006		
	Totale	Investment & Asset management real estate	Investment & Asset management NPL
<b>1. Ricavi totali</b>	<b>186,0</b>	<b>176,2</b>	<b>9,9</b>
2. M.O.L.	29,2	26,1	3,1
3. Ammortamenti	(0,7)	(0,7)	0,0
4. Risultato operativo	28,5	25,4	3,1
5. Risultati da partecipazioni	65,0	60,2	4,8
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>93,5</b>	<b>85,7</b>	<b>7,9</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	15,6	10,6	5,0
<b>8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>109,1</b>	<b>96,3</b>	<b>12,9</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	(14,5)	(10,7)	(3,8)
<b>10. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>94,6</b>	<b>85,6</b>	<b>9,0</b>

Il risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni include l'effetto del consolidamento di DGAG per 22,8 milioni di euro nel 2007.

## 6. Pirelli RE – Conto Economico Consolidato Service Provider e Rete in Franchising: apertura per aree di attività

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2007				IAS/IFRS settembre 2007 Totale Servizi
	Agency/ Franchising	Property	Facility/ Project	Credit servicing	
<b>1. Ricavi totali</b>	<b>45,0</b>	<b>35,0</b>	<b>307,0</b>	<b>23,5</b>	<b>402,1</b>
2. M.O.L.	1,5	(1,1)	15,4	2,9	18,7
3. Ammortamenti	(1,0)	(0,1)	(2,0)	(0,3)	(3,3)
4. Risultato operativo	0,5	(1,1)	13,4	2,7	15,4
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	44,0	0,0	44,0
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>0,5</b>	<b>(1,1)</b>	<b>57,4</b>	<b>2,7</b>	<b>59,4</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>0,5</b>	<b>(1,2)</b>	<b>57,4</b>	<b>2,7</b>	<b>59,4</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	(0,1)	(0,6)	(4,1)	(0,2)	(5,0)
<b>10. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>0,4</b>	<b>(1,8)</b>	<b>53,3</b>	<b>2,4</b>	<b>54,4</b>
<b>11. ROS</b>	<b>1%</b>	<b>N/S</b>	<b>4%</b>	<b>11%</b>	<b>4%</b>
<b>12. ROS rettificato (*)</b>	<b>11%</b>	<b>13%</b>	<b>6%</b>	<b>11%</b>	<b>9%</b>

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2006				IAS/IFRS settembre 2006 Totale Servizi
	Agency/ Franchising	Property	Facility/ Project	Credit servicing	
<b>1. Ricavi totali</b>	<b>70,5</b>	<b>45,8</b>	<b>163,4</b>	<b>0,0</b>	<b>274,4</b>
2. M.O.L.	24,6	7,9	11,9	0,0	44,4
3. Ammortamenti	(0,9)	(0,2)	(1,6)	0,0	(2,8)
4. Risultato operativo	23,8	7,6	10,3	0,0	41,7
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	(0,2)	(0,8)	(1,0)
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>23,8</b>	<b>7,6</b>	<b>10,1</b>	<b>(0,8)</b>	<b>40,7</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>23,8</b>	<b>7,7</b>	<b>10,1</b>	<b>(0,8)</b>	<b>40,7</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	0,0	(0,5)	(1,0)	0,0	(1,4)
<b>10. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>23,8</b>	<b>7,2</b>	<b>9,1</b>	<b>(0,8)</b>	<b>39,3</b>
<b>11. ROS</b>	<b>34%</b>	<b>17%</b>	<b>6%</b>	<b>N/S</b>	<b>15%</b>
<b>12. ROS rettificato (*)</b>	<b>34%</b>	<b>17%</b>	<b>5%</b>	<b>N/S</b>	<b>15%</b>

Nota: Il totale ricavi comprende le intereliminazioni delle operazioni generate tra linee di prodotto dello stesso settore.

(\*) Esclude le componenti di ricavi e costi di Ingest Facility appena acquistata e alcune partite negative del Property Management riferibili agli esercizi 2002-2004 per -5,7 milioni di euro inoltre in Agency/Franchising sono stati sostenuti oneri straordinari per 4,5 milioni di euro di cui 2,0 milioni di euro di costi per l'ottimizzazione della Rete di Franchising; nel 2006 non comprende 1,7 milioni di euro per la cessione di un immobile conclusa dal Facility Management.

## 7. Pirelli RE – Conto Economico Aggregato al 100%

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2007		
	Totale attività gestita	Iniziative consolidate	Iniziative collegate
<b>1. Ricavi <sup>(*)</sup></b>	<b>2.337,9</b>	<b>612,5</b>	<b>1.725,3</b>
2. M.O.L.	646,1	33,3	612,8
3. Ammortamenti	(45,4)	(7,3)	(38,1)
4. Risultato operativo	600,7	26,1	574,7
5. Risultati da partecipazioni <sup>(**)</sup>	64,7	64,7	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>665,4</b>	<b>90,7</b>	<b>574,7</b>
7. Oneri e proventi finanziari	(286,6)	(40,6)	(246,0)
<b>8. Risultato lordo (P.B.T.) <sup>(*)</sup></b>	<b>378,8</b>	<b>50,2</b>	<b>328,7</b>
9. Risultato netto 100%			322,5
10. Risultato da partecipazioni PRE			73,3
<b>ALTRI DATI</b>			
<b>11. Vendite immobili</b>	<b>1.186,6</b>	<b>77,6</b>	<b>1.109,0</b>
<b>12. Plusvalenze lorde</b>	<b>253,9</b>	<b>18,2</b>	<b>235,7</b>
<b>13. Plusvalenze da valutazione a fair value</b>	<b>146,2</b>	<b>0,0</b>	<b>146,2</b>
<b>14. Acquisizioni immobili</b>	<b>2.106,0</b>	<b>31,4</b>	<b>2.074,6</b>
<b>15. Acquisizioni crediti immobiliari (BV)</b>	<b>281,3</b>	<b>0,0</b>	<b>281,3</b>
<b>(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO</b>			
<b>16. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA</b>	<b>378,8</b>		
17. PBT Iniziative Collegate al 100%	(328,7)		
18. Risultato netto pro-quota Società Collegate	73,3		
<b>19. Consolidato</b>	<b>123,4</b>		

(\*\*) Il fatturato non comprende l'effetto del deconsolidamento degli immobili di DGAG per 1.283,2 milioni di euro e inoltre non include ricavi relativi alla partecipazione Upim Rinascente.

(\*\*\*) Il risultato da partecipazioni delle iniziative consolidate include promote e plus da cessione partecipazioni.



(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2006		
	Totale attività gestita	Iniziative consolidate	Iniziative collegate
<b>1. Ricavi <sup>(*)</sup></b>	<b>2.223,3</b>	<b>464,4</b>	<b>1.758,9</b>
2. M.O.L.	640,7	58,9	581,8
3. Ammortamenti	(38,7)	(6,5)	(32,2)
4. Risultato operativo	601,9	52,3	549,6
5. Risultati da partecipazioni	3,8	3,8	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>605,7</b>	<b>56,1</b>	<b>549,6</b>
7. Oneri e proventi finanziari	(220,7)	(1,0)	(219,7)
<b>8. Risultato lordo (P.B.T.) <sup>(*)</sup></b>	<b>385,0</b>	<b>55,2</b>	<b>329,9</b>
9. Risultato netto 100%			254,9
10. Risultato da partecipazioni PRE			59,5
<b>ALTRI DATI</b>			
<b>11. Vendite immobili</b>	<b>1.342,8</b>	<b>139,5</b>	<b>1.203,3</b>
<b>12. Plusvalenze lorde</b>	<b>381,4</b>	<b>31,7</b>	<b>349,7</b>
<b>13. Plusvalenze da valutazione a fair value</b>	<b>94,4</b>	<b>0,0</b>	<b>94,4</b>
<b>14. Acquisizioni immobili</b>	<b>1.052,8</b>	<b>141,2</b>	<b>911,7</b>
<b>15. Acquisizioni crediti immobiliari (BV)</b>	<b>662,2</b>	<b>0,0</b>	<b>662,2</b>
<b>(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO</b>			
<b>16. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA</b>	<b>385,0</b>		
17. PBT Iniziative Collegate al 100%	(329,9)		
18. Risultato netto pro-quota Società Collegate	59,5		
<b>19. Consolidato</b>	<b>114,6</b>		

(\*) Non include ricavi relativi alla partecipazione Upim Rinascente.

## 8. Pirelli RE – Conto Economico Aggregato al 100% Investment & Asset Management: apertura per iniziative consolidate e collegate, fees

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2007			
	Totale attività gestita	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
<b>1. Ricavi <sup>(*)</sup></b>	<b>1.811,8</b>	<b>148,9</b>	<b>1.596,5</b>	<b>70,4</b>
2. M.O.L.	641,7	24,4	603,9	13,4
3. Ammortamenti	(39,3)	(1,1)	(38,0)	(0,1)
4. Risultato operativo	602,5	23,3	565,9	13,2
5. Risultati da partecipazioni <sup>(**)</sup>	22,6	11,3	0,0	11,3
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>625,1</b>	<b>34,6</b>	<b>565,9</b>	<b>24,6</b>
7. Oneri e proventi finanziari	(280,8)	(35,6)	(245,3)	0,0
<b>8. Risultato lordo (P.B.T.) <sup>(*)</sup></b>	<b>344,3</b>	<b>(1,0)</b>	<b>320,6</b>	<b>24,6</b>
9. Risultato netto 100%			318,1	
10. Risultato da partecipazioni PRE			71,2	
<b>ALTRI DATI</b>				
<b>11. Vendite immobili</b>	<b>1.186,6</b>	<b>77,6</b>	<b>1.109,0</b>	
<b>12. Plusvalenze lorde</b>	<b>253,9</b>	<b>18,2</b>	<b>235,7</b>	
<b>13. Plusvalenze da valutazione a fair value</b>	<b>146,2</b>	<b>0,0</b>	<b>146,2</b>	
<b>14. Acquisizioni immobili</b>	<b>2.106,0</b>	<b>31,4</b>	<b>2.074,6</b>	
<b>15. Acquisizioni crediti immobiliari (BV)</b>	<b>281,3</b>	<b>0,0</b>	<b>281,3</b>	
<b>(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO</b>				
<b>16. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA</b>	<b>344,3</b>			
17. PBT Iniziative Collegate al 100%	(320,6)			
18. Risultato netto pro-quota Società Collegate	71,2			
<b>19. Consolidato</b>	<b>94,8</b>			

(\*\*) Il fatturato non comprende l'effetto del deconsolidamento degli immobili di DGAG per 1.283,2 milioni di euro e inoltre non include ricavi relativi alla partecipazione Upim Rinascente.

(\*\*\*) Il risultato da partecipazioni delle iniziative consolidate include promote e plus da cessione partecipazioni.

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2006			
	Totale attività gestita	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
<b>1. Ricavi <sup>(*)</sup></b>	<b>1.814,9</b>	<b>135,3</b>	<b>1.628,9</b>	<b>58,2</b>
2. M.O.L.	607,2	9,9	578,0	19,3
3. Ammortamenti	(34,1)	(0,6)	(33,4)	(0,1)
4. Risultato operativo	573,2	9,4	544,6	19,2
5. Risultati da partecipazioni	3,8	0,0	0,0	3,8
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>577,0</b>	<b>9,4</b>	<b>544,6</b>	<b>23,0</b>
7. Oneri e proventi finanziari	(213,5)	1,1	(214,6)	(0,1)
<b>8. Risultato lordo (P.B.T.) <sup>(*)</sup></b>	<b>363,4</b>	<b>10,5</b>	<b>330,0</b>	<b>22,9</b>
9. Risultato netto 100%			259,1	
10. Risultato da partecipazioni PRE			61,2	
<b>ALTRI DATI</b>				
<b>11. Vendite immobili</b>	<b>1.319,5</b>	<b>124,0</b>	<b>1.195,5</b>	
<b>12. Plusvalenze lorde</b>	<b>377,6</b>	<b>29,4</b>	<b>348,2</b>	
<b>13. Plusvalenze da valutazione a fair value</b>	<b>94,4</b>	<b>0,0</b>	<b>94,4</b>	
<b>14. Acquisizioni immobili</b>	<b>1.052,7</b>	<b>141,2</b>	<b>911,5</b>	
<b>15. Acquisizioni crediti immobiliari (BV)</b>	<b>662,2</b>	<b>0,0</b>	<b>662,2</b>	
<b>(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO</b>				
<b>16. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA</b>	<b>363,4</b>			
17. PBT Iniziative Collegate al 100%	(330,0)			
18. Risultato netto pro-quota Società Collegate	61,2			
<b>19. Consolidato</b>	<b>94,6</b>			

(\*\*) Non include ricavi relativi alla partecipazione Upim Rinascente.

9. Pirelli RE – Conto Economico pro-quota <sup>(1)</sup>

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2007		
	Totale attività pro-quota	Iniziative consolidate	Iniziative collegate
<b>1. Ricavi <sup>(**)</sup></b>	<b>1.071,9</b>	<b>612,5</b>	<b>459,4</b>
2. M.O.L.	176,7	33,3	143,4
3. Ammortamenti	(14,4)	(7,3)	(7,1)
4. Risultato operativo	162,3	26,1	136,2
5. Risultati da partecipazioni <sup>(**)</sup>	64,7	64,7	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>227,0</b>	<b>90,7</b>	<b>136,2</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	0,0	17,2	(17,2)
8. Altri oneri e proventi finanziari	(98,7)	(57,8)	(40,9)
<b>9. Risultato lordo (P.B.T.) <sup>(*)</sup></b>	<b>128,2</b>	<b>50,2</b>	<b>78,1</b>
10. Risultato da partecipazioni PRE			73,3
<b>ALTRI DATI</b>			
<b>11. Vendite immobili</b>	<b>365,7</b>	<b>77,6</b>	<b>288,1</b>
<b>12. Plusvalenze lorde</b>	<b>66,9</b>	<b>18,2</b>	<b>48,7</b>
<b>13. Plusvalenze da valutazione a fair value</b>	<b>48,8</b>	<b>0,0</b>	<b>48,8</b>
<b>14. Acquisizioni immobili (% possesso al 30/09)</b>	<b>783,9</b>		
<b>15. Acquisizioni crediti immobiliari (% possesso al 30/09)</b>	<b>84,0</b>		
<b>(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO</b>			
<b>16. PBT TOTALE PROQUOTA</b>	<b>128,2</b>		
17. PBT Iniziative Collegate al 100%	(78,1)		
18. Risultato netto pro-quota Società Collegate	73,3		
<b>19. Consolidato</b>	<b>123,4</b>		

(\*\*) Il fatturato non comprende l'effetto del deconsolidamento degli immobili di DGAG per 1.283,2 milioni di euro e inoltre non include ricavi relativi alla partecipazione Upim Rinascente.

(\*\*\*) Il risultato da partecipazioni delle iniziative consolidate include promote e plus da cessione partecipazioni.

(1) Incluse società consolidate al 100% e quota PRE delle collegate.

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2006		
	Totale attività pro-quota	Iniziative consolidate	Iniziative collegate
<b>1. Ricavi <sup>(*)</sup></b>	<b>915,1</b>	<b>464,4</b>	<b>450,8</b>
2. M.O.L.	196,0	58,9	137,2
3. Ammortamenti	(13,5)	(6,5)	(7,0)
4. Risultato operativo	182,5	52,3	130,2
5. Risultati da partecipazioni	3,8	3,8	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>186,3</b>	<b>56,1</b>	<b>130,2</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	0,0	16,2	(16,2)
8. Altri oneri e proventi finanziari	(51,8)	(17,2)	(34,7)
<b>9. Risultato lordo (P.B.T.) <sup>(*)</sup></b>	<b>134,5</b>	<b>55,2</b>	<b>79,3</b>
10. Risultato da partecipazioni PRE			59,5
<b>ALTRI DATI</b>			
<b>11. Vendite immobili</b>	<b>442,7</b>	<b>139,5</b>	<b>303,2</b>
<b>12. Plusvalenze lorde</b>	<b>128,1</b>	<b>31,7</b>	<b>96,5</b>
<b>13. Plusvalenze da valutazione a fair value</b>	<b>33,0</b>	<b>0,0</b>	<b>33,0</b>
<b>14. Acquisizioni immobili (% possesso al 30/09)</b>	<b>430,3</b>	<b>141,2</b>	<b>289,1</b>
<b>15. Acquisizioni crediti immobiliari (% possesso al 30/09)</b>	<b>312,0</b>	<b>0,0</b>	<b>312,0</b>
<b>(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO</b>			
<b>16. PBT TOTALE PROQUOTA</b>	<b>134,5</b>		
17. PBT Iniziative Collegate al 100%	(79,3)		
18. Risultato netto pro-quota Società Collegate	59,5		
<b>19. Consolidato</b>	<b>114,6</b>		

(\*\*) Non include ricavi relativi alla partecipazione Upim Rinascente.

10. Pirelli RE – Conto Economico pro-quota Investment & Asset Management <sup>(1)</sup>

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2007			
	Totale attività gestita	Iniziativa consolidate	Iniziativa collegate	Fees Investment & Asset management
<b>1. Ricavi <sup>(*)</sup></b>	<b>618,9</b>	<b>148,9</b>	<b>403,6</b>	<b>70,4</b>
2. M.O.L.	177,4	24,4	139,6	13,4
3. Ammortamenti	(8,3)	(1,1)	(7,1)	(0,1)
4. Risultato operativo	169,1	23,3	132,5	13,2
5. Risultati da partecipazioni <sup>(**)</sup>	22,6	11,3	0,0	11,3
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>191,7</b>	<b>34,6</b>	<b>132,5</b>	<b>24,6</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	0,0	17,3	(17,3)	0,0
8. Altri oneri e proventi finanziari	(93,4)	(52,8)	(40,6)	0,0
<b>9. Risultato lordo (P.B.T.) <sup>(*)</sup></b>	<b>98,2</b>	<b>(1,0)</b>	<b>74,6</b>	<b>24,6</b>
10. Risultato da partecipazioni PRE			71,2	
<b>ALTRI DATI</b>				
<b>11. Vendite immobili</b>	<b>365,7</b>	<b>77,6</b>	<b>288,1</b>	
<b>12. Plusvalenze lorde</b>	<b>66,9</b>	<b>18,2</b>	<b>48,7</b>	
<b>13. Plusvalenze da valutazione a fair value</b>	<b>48,8</b>	<b>0,0</b>	<b>48,8</b>	
<b>14. Acquisizioni immobili (% possesso al 30/09)</b>	<b>783,9</b>			
<b>15. Acquisizioni crediti immobiliari (% possesso al 30/09)</b>	<b>84,0</b>			
<b>(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO</b>				
<b>16. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA</b>	<b>98,2</b>			
17. PBT Iniziativa Collegate al 100%	(74,6)			
18. Risultato netto pro-quota Società Collegate	71,2			
<b>19. Consolidato</b>	<b>94,8</b>			

(\*) Il fatturato non comprende l'effetto del deconsolidamento degli immobili di DGAG per 1.283,2 milioni di euro e inoltre non include ricavi relativi alla partecipazione Upim Rinascente.

(\*\*) Il risultato da partecipazioni delle iniziative consolidate include promote e plus da cessione partecipazioni.

(1) Includo società consolidate al 100% e quota PRE delle collegate.

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2006			
	Totale attività gestita	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
<b>1. Ricavi <sup>(*)</sup></b>	<b>578,9</b>	<b>135,3</b>	<b>392,9</b>	<b>58,2</b>
2. M.O.L.	165,1	9,9	135,8	19,3
3. Ammortamenti	(7,5)	(0,6)	(6,9)	(0,1)
4. Risultato operativo	157,5	9,4	129,0	19,2
5. Risultati da partecipazioni	3,8	0,0	0,0	3,8
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>161,3</b>	<b>9,4</b>	<b>129,0</b>	<b>23,0</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	0,0	15,6	(15,6)	0,0
8. Altri oneri e proventi finanziari	(48,0)	(14,5)	(33,5)	(0,1)
<b>9. Risultato lordo (P.B.T.) <sup>(*)</sup></b>	<b>113,3</b>	<b>10,5</b>	<b>79,9</b>	<b>22,9</b>
10. Risultato da partecipazioni PRE			61,2	
<b>ALTRI DATI</b>				
<b>11. Vendite immobili</b>	<b>423,5</b>	<b>124,0</b>	<b>299,5</b>	
<b>12. Plusvalenze lorde</b>	<b>125,2</b>	<b>29,4</b>	<b>95,8</b>	
<b>13. Plusvalenze da valutazione a fair value</b>	<b>33,0</b>	<b>0,0</b>	<b>33,0</b>	
<b>14. Acquisizioni immobili (% possesso al 30/09)</b>	<b>430,3</b>	<b>141,2</b>	<b>289,1</b>	
<b>15. Acquisizioni crediti immobiliari (% possesso al 30/09)</b>	<b>312,0</b>	<b>0,0</b>	<b>312,0</b>	
<b>(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO</b>				
<b>16. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA</b>	<b>113,3</b>			
17. PBT Iniziative Collegate al 100%	(79,9)			
18. Risultato netto pro-quota Società Collegate	61,2			
<b>19. Consolidato</b>	<b>94,6</b>			

(\*\*) Non include ricavi relativi alla partecipazione Upim Rinascente.

## 11. Pirelli RE – Dettaglio Valore della Produzione Aggregato al 100%

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2007		
	Totale valore produzione gestito	Iniziative consolidate	Iniziative collegate
1. Ricavi da vendita immobili	1.186,6	77,6	1.109,0
2. Ricavi per affitti attivi	362,6	55,3	307,3
3. Ricavi da servizi e altri ricavi	788,6	479,6	309,0
<b>4. Totale Ricavi (*)</b>	<b>2.337,9</b>	<b>612,5</b>	<b>1.725,3</b>
5. Recuperi (**)	796,8	37,6	759,2
<b>6. Totale Ricavi e Recuperi</b>	<b>3.134,6</b>	<b>650,1</b>	<b>2.484,5</b>
7. Variazione rimanenze immobili sviluppo	68,1	25,0	43,0
<b>8. Valore della Produzione</b>	<b>3.202,7</b>	<b>675,1</b>	<b>2.527,6</b>
<b>9. Plusvalenze lorde</b>	<b>253,9</b>	<b>18,2</b>	<b>235,7</b>

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2006		
	Totale valore produzione	Iniziative consolidate	Iniziative collegate
1. Ricavi da vendita immobili	1.342,8	139,5	1.203,3
2. Ricavi per affitti attivi	336,6	6,1	330,5
3. Ricavi da servizi e altri ricavi	543,9	318,8	225,1
<b>4. Totale Ricavi</b>	<b>2.223,3</b>	<b>464,4</b>	<b>1.758,9</b>
5. Recuperi (**)	627,2	14,8	612,4
<b>6. Totale Ricavi e Recuperi</b>	<b>2.850,4</b>	<b>479,1</b>	<b>2.371,3</b>
7. Variazione rimanenze immobili sviluppo	140,0	54,0	86,0
<b>8. Valore della Produzione</b>	<b>2.990,4</b>	<b>533,1</b>	<b>2.457,3</b>
<b>9. Plusvalenze lorde</b>	<b>381,4</b>	<b>31,7</b>	<b>349,7</b>

(\*) Il fatturato non comprende l'effetto del deconsolidamento degli immobili di DGAG per 1.283,2 milioni di euro.

(\*\*) Include ricavi relativi alla partecipazione Upim Rinascente.



## 12. Pirelli RE – Dettaglio Valore della Produzione Aggregato al 100% Investment & Asset Management

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2007			
	Totale valore produzione gestita	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi da vendita immobili	1.186,6	77,6	1.109,0	0,0
2. Ricavi per affitti attivi	362,7	55,3	307,4	0,0
3. Ricavi da servizi e altri ricavi	262,5	16,0	180,0	70,4
<b>4. Totale Ricavi (*)</b>	<b>1.811,8</b>	<b>148,9</b>	<b>1.596,5</b>	<b>70,4</b>
5. Recuperi (**)	767,5	6,8	760,2	0,5
<b>6. Totale Ricavi e Recuperi</b>	<b>2.579,3</b>	<b>155,7</b>	<b>2.356,7</b>	<b>70,9</b>
7. Variazione rimanenze immobili sviluppo	68,1	25,0	43,0	0,0
<b>8. Valore della Produzione</b>	<b>2.647,3</b>	<b>180,7</b>	<b>2.399,7</b>	<b>70,9</b>
<b>9. Plusvalenze lorde</b>	<b>253,9</b>	<b>18,2</b>	<b>235,7</b>	

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2006			
	Totale valore produzione gestita	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi da vendita immobili	1.319,5	124,0	1.195,5	0,0
2. Ricavi per affitti attivi	330,8	1,2	329,6	0,0
3. Ricavi da servizi e altri ricavi	164,7	10,1	103,8	58,2
<b>4. Totale Ricavi</b>	<b>1.814,9</b>	<b>135,3</b>	<b>1.628,9</b>	<b>58,2</b>
5. Recuperi (**)	614,6	5,5	607,2	2,0
<b>6. Totale Ricavi e Recuperi</b>	<b>2.429,5</b>	<b>140,8</b>	<b>2.236,1</b>	<b>60,2</b>
7. Variazione rimanenze immobili sviluppo	145,0	63,0	81,9	0,0
<b>8. Valore della Produzione</b>	<b>2.574,5</b>	<b>203,8</b>	<b>2.318,0</b>	<b>60,2</b>
<b>9. Plusvalenze lorde</b>	<b>377,6</b>	<b>29,4</b>	<b>348,2</b>	

(\*) Il fatturato non comprende l'effetto del deconsolidamento degli immobili di DGAG per 1.283,2 milioni di euro.

(\*\*) Include ricavi relativi alla partecipazione Upim Rinascente.

13. Pirelli RE – Dettaglio Valore della Produzione pro-quota <sup>(1)</sup>

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2007		
	Totale valore produzione pro-quota	Iniziative consolidate	Iniziative collegate
1. Ricavi da vendita immobili	365,7	77,6	288,1
2. Ricavi per affitti attivi	111,5	55,3	56,2
3. Ricavi da servizi e altri ricavi	594,7	479,6	115,1
<b>4. Totale Ricavi <sup>(*)</sup></b>	<b>1.071,9</b>	<b>612,5</b>	<b>459,4</b>
5. Recuperi <sup>(**)</sup>	203,9	37,6	166,3
<b>6. Totale Ricavi e Recuperi</b>	<b>1.275,8</b>	<b>650,1</b>	<b>625,7</b>
7. Iniziative rimanenze immobili sviluppo	23,4	25,0	(1,6)
<b>8. Valore della Produzione</b>	<b>1.299,2</b>	<b>675,1</b>	<b>624,1</b>
<b>9. Plusvalenze lorde</b>	<b>66,9</b>	<b>18,2</b>	<b>48,7</b>

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2006		
	Totale valore produzione pro-quota	Iniziative consolidate	Iniziative collegate
1. Ricavi da vendita immobili	442,7	139,5	303,2
2. Ricavi per affitti attivi	62,7	6,1	56,6
3. Ricavi da servizi e altri ricavi	409,7	318,8	90,9
<b>4. Totale Ricavi <sup>(*)</sup></b>	<b>915,1</b>	<b>464,4</b>	<b>450,8</b>
5. Recuperi <sup>(**)</sup>	120,2	14,8	105,4
<b>6. Totale Ricavi e Recuperi</b>	<b>1.035,3</b>	<b>479,1</b>	<b>556,2</b>
7. Iniziative rimanenze immobili sviluppo	98,4	54,0	44,4
<b>8. Valore della Produzione</b>	<b>1.133,7</b>	<b>533,1</b>	<b>600,6</b>
<b>9. Plusvalenze lorde</b>	<b>128,1</b>	<b>31,7</b>	<b>96,5</b>

(\*\*) Il fatturato non comprende l'effetto del del consolidamento degli immobili di DGAG per 1.283,2 milioni di euro.

(\*\*\*) Include ricavi relativi alla partecipazione Upim Rinascente.

(1) Incluse società consolidate al 100% e quota PRE delle collegate.

#### 14. Pirelli RE – Dettaglio Valore della Produzione pro-quota Investment & Asset Management <sup>(1)</sup>

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2007			
	Totale valore produzione gestito	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi da vendita immobili	365,7	77,6	288,1	0,0
2. Ricavi per affitti attivi	111,5	55,3	56,2	0,0
3. Ricavi da servizi e altri ricavi	141,6	16,0	59,2	70,4
<b>4. Totale Ricavi <sup>(*)</sup></b>	<b>618,9</b>	<b>148,9</b>	<b>403,6</b>	<b>70,4</b>
5. Recuperi <sup>(**)</sup>	173,7	6,8	166,4	0,5
<b>6. Totale Ricavi e Recuperi</b>	<b>792,6</b>	<b>155,7</b>	<b>570,0</b>	<b>70,9</b>
7. Variazione rimanenze immobili sviluppo	23,4	25,0	(1,6)	0,0
<b>8. Valore della Produzione</b>	<b>816,0</b>	<b>180,7</b>	<b>568,3</b>	<b>70,9</b>
<b>9. Plusvalenze lorde</b>	<b>66,9</b>	<b>18,2</b>	<b>48,7</b>	

(in milioni di euro)	IAS/IFRS settembre 2006			
	Totale valore produzione gestito	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi da vendita immobili	423,5	124,0	299,5	0,0
2. Ricavi per affitti attivi	57,5	1,2	56,3	0,0
3. Ricavi da servizi e altri ricavi	97,9	10,1	37,0	58,2
<b>4. Totale Ricavi</b>	<b>578,9</b>	<b>135,3</b>	<b>392,9</b>	<b>58,2</b>
5. Recuperi <sup>(**)</sup>	110,7	5,5	103,2	2,0
<b>6. Totale Ricavi e Recuperi</b>	<b>689,6</b>	<b>140,8</b>	<b>496,1</b>	<b>60,2</b>
7. Variazione rimanenze immobili sviluppo	106,6	63,0	43,6	0,0
<b>8. Valore della Produzione</b>	<b>796,2</b>	<b>203,8</b>	<b>539,7</b>	<b>60,2</b>
<b>9. Plusvalenze lorde</b>	<b>125,2</b>	<b>29,4</b>	<b>95,8</b>	

(\*) Il fatturato non comprende l'effetto del deconsolidamento degli immobili di DGAG per 1.283,2 milioni di euro.

(\*\*) Include ricavi relativi alla partecipazione Upim Rinascente.

(1) Includo società consolidate al 100% e quota PRE delle collegate.



## C. IL GRUPPO PIRELLI & C. REAL ESTATE

**1. STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO**

Nota	ATTIVITÀ (in migliaia di euro)	30.09.2007	31.12.2006
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>			
	Immobilizzazioni materiali	41.248	35.260
1	Immobilizzazioni immateriali	238.610	119.260
2	Partecipazioni in imprese collegate e <i>joint venture</i>	448.712	285.781
	Attività per imposte anticipate	39.006	38.697
	Crediti commerciali	–	–
	Altri crediti	604.081	431.369
	– di cui verso parti correlate	590.317	334.211
	Crediti tributari	70	68
3	Altre attività finanziarie	115.609	47.185
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>1.487.336</b>	<b>957.620</b>
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>			
	Rimanenze	159.350	120.641
	Crediti commerciali	424.338	334.297
	– di cui verso parti correlate	164.441	134.246
	Altri crediti	141.317	208.158
	– di cui verso parti correlate	57.278	14.940
	Disponibilità liquide	107.908	59.858
	Crediti tributari	31.304	38.383
	– di cui verso parti correlate	19.995	29.551
	Strumenti finanziari	2.330	1.661
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>866.547</b>	<b>762.998</b>
	<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>2.353.883</b>	<b>1.720.618</b>

Nota	PATRIMONIO NETTO (in migliaia di euro)	30.09.2007	31.12.2006
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>			
4	Capitale sociale	20.667	21.180
5	Altre riserve	201.940	231.873
6	Utili (perdite) a nuovo	366.242	287.754
	Risultato del periodo	95.795	159.460
	<b>Totale patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>684.644</b>	<b>700.267</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI TERZI</b>			
	Capitale sociale e riserve	(3.516)	5.945
	Risultato del periodo	6.668	2.505
	<b>Totale patrimonio netto di terzi</b>	<b>3.152</b>	<b>8.450</b>
	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>687.796</b>	<b>708.717</b>

Nota	PASSIVITÀ (in migliaia di euro)	30.09.2007	31.12.2006
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>			
	Debiti verso banche e altri finanziatori	18.036	27.221
	Debiti commerciali	-	-
	Altri debiti	1.767	79.762
	Fondo rischi e oneri futuri	35.604	26.457
	Fondi per imposte differite	6.401	1.203
	Fondi del personale	33.126	20.428
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>94.934</b>	<b>155.071</b>
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>			
	Debiti verso banche e altri finanziatori	1.072.623	464.924
	– di cui verso parti correlate	53.774	10.917
	Debiti commerciali	304.618	192.976
	– di cui verso parti correlate	28.509	21.500
	Altri debiti	162.524	150.470
	– di cui verso parti correlate	53.840	3.485
	Fondo rischi e oneri futuri	11.096	11.742
	Debiti tributari	20.292	36.718
	– di cui verso parti correlate	12.935	28.272
	Strumenti finanziari	-	-
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>1.571.153</b>	<b>856.830</b>
	<b>Totale passività</b>	<b>1.666.087</b>	<b>1.011.901</b>
	<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>2.353.883</b>	<b>1.720.618</b>

Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 5.4 delle Note illustrative a cui si rimanda.

## 2. CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Nota	(in migliaia di euro)	01.01.2007/ 30.09.2007	01.01.2006/ 30.09.2006
8	Ricavi per vendite e prestazioni	1.895.735	464.357
9	Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	26.076	44.399
	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	4.342	1.455
	Altri proventi	69.445	16.450
<b>7</b>	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>1.995.598</b>	<b>526.661</b>
	– di cui verso parti correlate	156.655	167.078
11	Materie prime e materiali di consumo utilizzati	(1.346.433)	(140.941)
	Costi del personale	(146.187)	(92.401)
	Ammortamenti e svalutazioni	(10.937)	(6.528)
	Altri costi	(465.987)	(234.452)
<b>10</b>	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>(1.969.544)</b>	<b>(474.322)</b>
	– di cui verso parti correlate	(67.081)	(40.200)
	<b>Risultato operativo</b>	<b>26.054</b>	<b>52.339</b>
12	Risultato da cessione partecipazioni	53.362	–
	Proventi finanziari	34.859	21.253
	– di cui verso parti correlate	23.950	12.741
	Oneri finanziari	(78.927)	(18.525)
	– di cui verso parti correlate	(4.575)	(86)
	Dividendi	1.950	–
	Risultato attività finanziarie valutate al <i>fair value</i>	12.559	117
	– di cui verso parti correlate	(20)	–
	Quota di risultato di società collegate e <i>joint venture</i>	73.581	59.429
	– di cui verso parti correlate	73.581	59.429
	<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>123.438</b>	<b>114.613</b>
	Imposte	(20.975)	(29.172)
	– di cui verso parti correlate	(3.081)	(32)
	<b>Utile/(perdita) derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>102.463</b>	<b>85.441</b>
	<b>Utile/(perdita) del periodo</b>	<b>102.463</b>	<b>85.441</b>
	<b>Attribuibile a:</b>		
	Interessenze di minoranza	(6.668)	(1.448)
	<b>UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO DEL GRUPPO</b>	<b>95.795</b>	<b>83.993</b>

Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 5.4 delle Note illustrative a cui si rimanda.



### 3. RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)	30.09.2007	30.09.2006
Utile/(perdita) del periodo del Gruppo	95.795	83.993
Ammortamenti/svalutazioni e ripristini immobilizzazioni immateriali e materiali	10.937	6.528
Svalutazione crediti	4.628	3.889
Plus/minusvalenze da cessione immobilizzazioni materiali/investimenti immobiliari	66	(1.055)
Risultato da cessione partecipazioni	(53.362)	-
Oneri finanziari	78.927	18.647
Proventi finanziari	(34.859)	(21.253)
Dividendi ricevuti	(1.950)	-
Quota di risultato di società valutate col metodo del patrimonio netto al netto dei dividendi percepiti	27.358	(14.614)
Variazione rimanenze	5.207	(36.561)
Variazioni crediti/debiti commerciali	(40.393)	59.192
Variazione altri crediti/debiti	214.814	(9.870)
Variazioni strumenti finanziari	2.816	(1.184)
Variazioni fondi del personale e altri fondi	4.263	11.182
Altre variazioni	34	6.945
<b>Flusso netto generato/(assorbito) da attività operative (A)</b>	<b>314.281</b>	<b>105.839</b>
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(7.699)	(11.533)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	144	837
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(5.754)	(36.987)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	2.681	-
Aquisizione di partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i>	(201.549)	(49.234)
Cessione di partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i>	23.697	1.315
Dividendi ricevuti	1.950	-
Acquisizione di altre attività finanziarie	(51.954)	(454)
Cessione di altre attività finanziarie	403	-
Investimento/disinvestimento netto nelle aggregazioni aziendali	(380.047)	-
<b>Flusso netto generato/(assorbito) da attività d'investimento (B)</b>	<b>(618.128)</b>	<b>(96.056)</b>
Variazione capitale sociale e riserva sovrapprezzo azioni	5.380	27.072
Altre variazioni del patrimonio netto	2.629	2.438
Acquisto/vendita di azioni proprie	(50.469)	(29.002)
Variazione dei crediti finanziari	(116.807)	(157.817)
Variazione debiti finanziari	648.251	273.635
Proventi finanziari	34.859	21.253
Oneri finanziari	(78.927)	(18.647)
Dividendi erogati	(86.976)	(77.309)
- di cui verso parti correlate	(44.140)	(40.712)
<b>Flusso netto generato/(assorbito) da attività di finanziamento (C)</b>	<b>357.940</b>	<b>41.623</b>
<b>Flusso di cassa complessivo generato/(assorbito) nel periodo (D = A + B + C)</b>	<b>54.093</b>	<b>51.406</b>
<b>Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi all'inizio del periodo (E)</b>	<b>53.160</b>	<b>17.835</b>
<b>Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi alla fine del periodo (D + E)</b>	<b>107.253</b>	<b>69.241</b>

I flussi di cassa relativi ad operazioni con Parti correlate sono descritte nel Paragrafo 5.4 delle Note illustrative a cui si rimanda.

#### 4. PROSPETTO DEGLI UTILI (PERDITE) RILEVATE NEL PATRIMONIO NETTO

(in migliaia di euro)	01.01.2007/ 30.09.2007	01.01.2006/ 30.09.2006
Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	11.275	(1.122)
Strumenti di copertura di flussi finanziari ( <i>cash flow hedge</i> )	(565)	22
Utili /(perdite) attuariali su fondo T.F.R.	1.616	1.282
Riserva conversione	195	(187)
<b>Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto</b>	<b>12.521</b>	<b>(5)</b>
Utile (perdita) del periodo rilevato a conto economico	102.463	85.441
<b>Totale utili (perdite) del periodo</b>	<b>114.984</b>	<b>85.436</b>
<b>Attribuibile a:</b>		
Gruppo	107.998	84.032
Interessenze di minoranza	6.986	1.404

## 5. NOTE AI PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI

### 5.1 Principi contabili e criteri di valutazione di riferimento

La presente relazione trimestrale consolidata è redatta sulla base dell'art. 82 del Regolamento Consob n° 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il contenuto e la forma sono coerenti con le prescrizioni minime indicate nell'allegato 3D "Contenuto della relazione trimestrale".

I principi, i criteri contabili, nonché i criteri di consolidamento utilizzati ai fini della redazione della presente relazione trimestrale sono omogenei con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2006, ai quali si rimanda.

Per la valutazione e la misurazione delle grandezze contabili sono stati applicati i principi contabili internazionali *International Accounting Standard (IAS)* e *International Financial Reporting Standard (IFRS)* emanati dall'*International Accounting Standards Board (IASB)* e le relative interpretazioni dell'*International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)*, formalmente omologati dalla Commissione Europea e in vigore al momento dell'approvazione della presente relazione.

In conformità a quanto disposto dall'art. 5, comma 2, del Decreto Legislativo n° 38 del 28 febbraio 2005, il presente bilancio intermedio è redatto utilizzando l'euro come moneta di conto.

Si segnala che il risultato consolidato dei primi nove mesi del 2007 include un effetto positivo di 48,8 milioni di euro conseguente alla valutazione al *fair value* degli investimenti immobiliari detenuti dal Fondo Patrimonio Uffici - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso, da Pirelli RE Fund - Raissa Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso non quotato riservato, nonché da Tecla Fondo Uffici - Fondo quotato ad apporto privato. Il recepimento del risultato di tali Fondi avviene mediante la valutazione col metodo del patrimonio netto delle *joint venture* che detengono le relative quote. La valorizzazione a lungo termine degli investimenti immobiliari detenuti tramite la società collegata Spazio Investment N.V. ha comportato nello scorso periodo omogeneo un effetto positivo nella contabilizzazione al *fair value* di 33 milioni di euro.

### Schemi di bilancio

Si precisa inoltre che il Gruppo Pirelli & C. Real Estate ha applicato quanto stabilito dalla delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006 in materia di schemi di bilancio e dalla Comunicazione Consob n° 6064293 del 28 luglio 2006 in materia di informativa societaria.

Rispetto al bilancio consolidato pubblicato al 31 dicembre 2006, sono state ridenominate le seguenti voci di conto economico:

- "Valutazione di attività finanziarie" ridenominata in "Risultato delle attività finanziarie valutate a *fair value*".

Nello Stato Patrimoniale sono state ridenominate le seguenti voci:

- "Imposte differite attive" è stata ridenominata in "Attività per imposte anticipate";
- "Imposte differite passive" è stata ridenominata in "Fondo imposte differite".
- "Attività finanziarie disponibili per la vendita" è stata ridenominata in "Altre attività finanziarie". La voce ora accoglie sia le attività finanziarie disponibili per la vendita (la cui rilevazione di *fair value* viene rilevata nel patrimonio netto), sia le attività finanziarie che al momento della rilevazione iniziale vengono designate al *fair value* rilevato a conto economico. I titoli

detenuti per la negoziazione, la cui variazione di *fair value* viene anch'essa rilevata nel conto economico, continuano ad essere esposti in una voce separata dello stato patrimoniale.

Le "perdite di valore di attività finanziarie disponibili per la vendita" sono state riclassificate dalla voce "valutazione di attività finanziarie" (ora ridenominata in "risultato delle attività finanziarie valutate a *fair value*") negli "oneri finanziari". Analoga riclassifica è stata operata per il periodo comparativo.

## 5.2 Area di consolidamento

Le società incluse nel perimetro di consolidamento con le relative variazioni commentate nelle note sono esposte nell'allegato 1 "Area di consolidamento".

In particolare si segnala che le principali aggregazioni aziendali realizzate nel corso dei primi nove mesi del 2007 sono state le seguenti:

- in gennaio Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha perfezionato l'acquisto, indirettamente tramite la società controllata TIGOTAN Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH:
  - del 99,27% del capitale sociale della B&L Immobilien AG (ora DGAG Deutsche Grundvermögen AG), società che deteneva direttamente od indirettamente il 62% del capitale sociale di DGAG Deutsche Grundvermögen AG (ora Pirelli DGAG Deutsche Grundvermögen GmbH);
  - di un ulteriore 38% del capitale sociale della DGAG Deutsche Grundvermögen AG (ora Pirelli DGAG Deutsche Grundvermögen GmbH).

Il prezzo di acquisto provvisorio è stato determinato in circa 475 milioni di euro (comprensivo di costi direttamente attribuibili all'aggregazione per circa 12 milioni di euro).

L'acquisizione del Gruppo DGAG Deutsche Grundvermögen AG ("Gruppo DGAG") costituisce un importante investimento strategico per il Gruppo Pirelli & C. Real Estate in un mercato immobiliare di fondamentale importanza nel panorama europeo, quale è quello tedesco, consentendo in particolare al Gruppo Pirelli & C. Real Estate di cogliere le diverse opportunità di crescita in tale mercato.

L'acquisizione ha infatti consentito al Gruppo Pirelli & C. Real Estate di accrescere in misura significativa, con un'unica operazione avente per oggetto immobili sia residenziali che commerciali, le dimensioni complessive del proprio patrimonio immobiliare, conseguendo l'obiettivo strategico di rafforzarne il posizionamento competitivo nel mercato tedesco.

La tipologia degli immobili in termini di localizzazione rende, infatti, l'investimento assolutamente coerente con la strategia aziendale di diversificazione geografica, nonché di incremento del volume immobiliare gestito del Gruppo Pirelli & C. Real Estate. A tale proposito Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha già posto in essere una complessiva riorganizzazione societaria e delle attività del Gruppo DGAG con l'obiettivo di adeguare il Gruppo DGAG al proprio modello di business. Il processo è iniziato negli ultimi giorni di marzo ed è stato quasi del tutto completato nel terzo trimestre 2007, con il deconsolidamento di gran parte del portafoglio terziario e residenziale.

In particolare:

- il portafoglio residenziale del Gruppo DGAG alla data del 30 settembre 2007 è detenuto indirettamente da Jamesmail B.V. e Solaia Real Estate B.V., due società di diritto olandese il cui capitale sociale è posseduto dalla *joint venture* tra Pirelli & C. Real Estate S.p.A. (rispettivamente per il 49,44% ed il 35%) ed i fondi immobiliari di RREEF di Deutsche Bank (rispettivamente per il 50,56% ed il 65%);
- il portafoglio terziario è stato trasferito, in parte direttamente ed in parte mediante il trasferimento di partecipazioni in società immobiliari, a Mistral Real Estate B.V., società di diritto olandese il cui capitale sociale è posseduto dalla *joint venture* tra Pirelli & C. Real Estate S.p.A. (35%) ed i fondi immobiliari MSREF di Morgan Stanley (65%);

- le attività del Gruppo DGAG relative al *service provider* sono in capo a Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH, società il cui capitale è interamente detenuto da Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

La contabilizzazione iniziale di tale aggregazione aziendale, al 30 settembre 2007 determinata provvisoriamente in quanto soggetta a *price adjustment* sulla base del bilancio 2006, ha comportato la rilevazione provvisoria di un avviamento di circa 73,5 milioni di euro attribuito alla piattaforma di servizi ed asset management *acqui-site*.

Nell'ambito di un più ampio processo di riorganizzazione societaria ed in attesa della definizione del *price adjustment*, gli avviamenti relativi alle attività di asset management della società Pirelli RE Residential Investments GmbH e del Gruppo DGAG sono stati preliminarmente allocati, per un importo complessivo di 13,3 milioni di euro, alla nuova piattaforma tedesca di asset management facente capo alla società Pirelli RE Asset Management Deutschland GmbH (già Mertus Achtunddreißigste GmbH).

In data 28 settembre 2007 la società Pirelli RE Netherlands B.V. ha ceduto a HSH Real Estate AG il 20% del capitale sociale della società di diritto tedesco Pirelli RE Asset Management Deutschland GmbH (già Mertus Achtunddreißigste GmbH). Con tale operazione il Gruppo Pirelli & C. Real Estate ha avviato una partnership con HSH Nordbank, una delle principali banche attive nel settore immobiliare in Germania, con l'obiettivo di raggiungere una posizione di leadership nell'asset management anche nel mercato tedesco. La società ha in gestione asset immobiliari a destinazione residenziale e terziario, ubicati in prevalenza nel nord della Germania (Lubecca, Berlino, Kiel, Hannover, Francoforte ed Amburgo);

- in data 28 febbraio 2007 Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. ha perfezionato l'acquisizione del 100% di Ingest Facility S.p.A. da Business Solutions (Gruppo Fiat). Il prezzo di acquisto, soggetto a *price adjustment*, è stato determinato in circa 51,2 milioni di euro (comprensivo di costi direttamente attribuibili all'aggregazione per circa 0,9 milioni di euro).

Ingest Facility S.p.A. opera in tutti i segmenti del facility management, offrendo soluzioni integrate per utilizzatori di immobili ad uso uffici, industriale e commerciale ed è presente in Italia ed in Polonia. Con tale acquisizione Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. ha incrementato ulteriormente il portafoglio clienti e ha raggiunto una posizione di leadership in Italia, puntando a creare un polo europeo attraverso l'integrazione delle attività di facility management di DGAG in Germania e di Pirelli Pekao Real Estate S.p.oz.o. in Polonia.

La contabilizzazione iniziale di tale aggregazione aziendale, al 30 settembre 2007 determinata provvisoriamente in quanto non è stato ancora ultimato il processo di valorizzazione al *fair value* delle attività/passività acquisite, ha comportato la rilevazione di un avviamento provvisorio di circa 51 milioni di euro.

Si segnala inoltre che in data 27 giugno 2007 si è perfezionata la cessione ad Intesa Sanpaolo del 49% di Pirelli RE Integrated Facility Management B.V.. Preliminarmente a tale operazione, nel rispetto delle previsioni dell'accordo quadro stipulato con Intesa Sanpaolo, Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto a Pirelli RE Integrated Facility Management B.V. l'intera partecipazione detenuta nella società Newco RE 2 S.r.l., alla quale era stata previamente ceduta l'intera partecipazione detenuta nella società Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A..

Con tali operazioni Pirelli RE Integrated Facility Management B.V. punta ad espandere la propria attività nei paesi già presidiati ed in altre aree dell'Europa Centro-Orientale, con l'obiettivo di posizionarsi tra le prime realtà del settore in Europa.

Si segnala che, a seguito del significativo impatto delle suddette aggregazioni aziendali, nonché della descritta cessione, alcune poste del presente bilancio intermedio non sono comparabili con quelle dei periodi precedenti prese a confronto.

### 5.3 Informazioni sullo Stato Patrimoniale e sul Conto Economico

Si ricorda che, ove non diversamente indicato, gli importi sono espressi in migliaia di euro.

Le note esplicative di seguito esposte fanno riferimento agli schemi di bilancio di cui ai paragrafi 1. e 2..

#### ATTIVITÀ

##### Nota 1. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Ammontano a 238.610 migliaia di euro con un incremento netto di 119.350 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2006.

Le movimentazioni intervenute nel corso del periodo sono le seguenti:

	31.12.2006	Variazione area conso- lidamento	Riclas- sifiche	Incre- menti	Decre- menti/Altre	Ammorta- menti	30.09.2007
Diritti di brevetto/opere ingegno	60	-	-	-	-	(37)	23
Concessioni/licenze/marchi	22.031	587	50	687	(3.683)	(1.057)	18.615
Software applicativo	3.753	(3)	-	1.173	-	(1.455)	3.468
Avviamento	93.396	124.824	-	769	(2.660)	-	216.329
Altre immobilizzazioni immateriali	20	357	(50)	-	(21)	(131)	175
<b>Totale</b>	<b>119.260</b>	<b>125.765</b>	<b>-</b>	<b>2.629</b>	<b>(6.364)</b>	<b>(2.680)</b>	<b>238.610</b>

##### Avviamento

La voce presenta la seguente composizione e variazione:

	31.12.2006	Variazione area conso- lidamento	Incrementi	Decrementi	30.09.2007
<b>Servizi</b>	<b>57.645</b>	<b>114.844</b>	<b>750</b>	<b>-</b>	<b>173.239</b>
Agency	5.155	139	-	-	5.294
Credit Servicing	5.161	-	-	-	5.161
Facility	33.139	51.990	750	-	85.479
Franchising	425	-	-	-	425
Property	13.765	(408)	-	-	13.357
Piattaforma Germania	-	63.523	-	-	63.523
<b>Investment e Asset Management</b>	<b>35.751</b>	<b>9.980</b>	<b>19</b>	<b>(2.660)</b>	<b>43.090</b>
Piattaforma Germania	-	13.299	-	(2.660)	10.638
Real Estate	35.599	(3.319)	19	-	34.954
Non Performing loans	152	-	-	-	152
<b>Totale</b>	<b>93.396</b>	<b>124.824</b>	<b>769</b>	<b>(2.660)</b>	<b>216.329</b>

## Servizi

Gli incrementi maggiormente significativi rilevati nel corso dei primi nove mesi del 2007 si riferiscono alla *cash generating unit* Facility in seguito all'acquisizione della partecipazione Ingest Facility S.p.A. da Business Solutions (Gruppo Fiat) perfezionata in data 28 febbraio 2007, ed all'acquisizione della piattaforma tedesca di servizi realizzata mediante l'acquisto del Gruppo DGAG, Deutsche Grundvermögen, la cui attribuzione alle singole *cash generating unit* verrà effettuata al momento della determinazione definitiva dell'avviamento.

## Investment e Asset Management

L'avviamento evidenziato si riferisce prevalentemente a Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A., nonché alla piattaforma tedesca di asset management, facente capo alla società Pirelli RE Asset Management Deutschland GmbH (già Mertus Achtunddreißigste GmbH).

## Nota 2. PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE E JOINT VENTURE

Le partecipazioni in imprese collegate e *joint venture* sono valutate col metodo del patrimonio netto ed ammontano a 448.712 migliaia di euro con un incremento netto di 162.931 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2006.

La voce presenta la seguente movimentazione:

	01.01.2007/30.09.2007			01.01.2006/31.12.2006		
	Totale	Collegate	Joint venture	Totale	Collegate	Joint venture
<b>Saldo iniziale</b>	<b>285.781</b>	<b>62.216</b>	<b>223.565</b>	<b>239.200</b>	<b>27.176</b>	<b>212.024</b>
Acquisizioni/variazione CS e riserve/altre	213.131	19.823	193.308	89.379	26.645	62.734
Riclassifiche	-	500	(500)	-	(250)	250
Distribuzione dividendi e riserve	(100.939)	(613)	(100.326)	(85.618)	(13.399)	(72.219)
Alienazioni e liquidazioni	(23.697)	(85)	(23.612)	(49.317)	-	(49.317)
Altro diverso	-	-	-	(9.807)	21.990	(31.797)
Quota di risultato	73.581	(96)	73.677	101.570	24	101.546
Movimentazione fondi rischi ed oneri	855	306	549	374	30	344
<b>Saldo finale</b>	<b>448.712</b>	<b>82.051</b>	<b>366.661</b>	<b>285.781</b>	<b>62.216</b>	<b>223.565</b>

La variazione significativa della voce in commento è riconducibile ai versamenti in conto capitale effettuati a favore della società Gamma RE B.V. (105.870 migliaia di euro) e Nabucco RE B.V. (24.916 migliaia di euro), in parte compensata dalle distribuzioni dei dividendi e riserve effettuate da Gamma RE B.V. (29.418 migliaia di euro).

**Nota 3. ALTRE ATTIVITÀ FINANZIARIE**

Ammontano a 115.609 migliaia di euro con un incremento di 68.424 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2006. Sono così composte:

	30.09.2007	31.12.2006
Attività finanziarie disponibili per la vendita valutate a <i>fair value</i> a patrimonio netto	<b>85.281</b>	<b>47.185</b>
Fondi immobiliari chiusi	78.753	46.074
Partecipazioni in altre società	6.528	1.111
Altre attività finanziarie valutate a <i>fair value</i> a conto economico	<b>30.328</b>	-
Fondi immobiliari chiusi	30.328	-
<b>Totale</b>	<b>115.609</b>	<b>47.185</b>

**3.1 Attività finanziarie disponibili per la vendita valutate a *fair value* a patrimonio netto****3.1.a Fondi immobiliari chiusi**

Presentano la seguente movimentazione nel corso dei primi nove mesi del 2007:

	01.01.2007/ 30.09.2007
<b>Saldo iniziale</b>	<b>46.074</b>
Incrementi	18.745
Decrementi	(2.613)
Adeguamento <i>fair value</i>	16.877
(Utili)/perdite trasferite a conto economico nel momento della dismissione o in presenza di perdite di valore, in precedenza rilevate a patrimonio netto	(330)
<b>Saldo finale</b>	<b>78.753</b>

Le quote dei fondi immobiliari chiusi sono iscritte nel bilancio di *Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.*, *Pirelli RE Netherlands B.V.* e *Valeratofin B.V.*.

L'incremento registrato nel corso dei primi nove mesi del 2007, pari a 18.745 migliaia di euro, è riconducibile all'acquisto di quote di Olinda Fondo Shops da parte delle società Valeratofin B.V. (per 17.770 migliaia di euro) e Pirelli RE Netherlands B.V. (per 975 migliaia di euro).

Gli utili netti trasferiti a conto economico (330 migliaia di euro) sono relativi agli aggiustamenti a *fair value* delle quote detenute da Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. in Berenice Fondo Uffici precedentemente rilevati a patrimonio netto e trasferiti a conto economico nel periodo in commento a seguito della cessione parziale delle quote medesime.



### 3.1.b Partecipazioni in altre società

Ammontano a 6.528 migliaia di euro con un incremento di 5.417 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2006. Sono così composte:

	01.01.2007/ 30.09.2007
<b>Saldo iniziale</b>	<b>1.111</b>
Incrementi	5.435
Decrementi	(18)
<b>Saldo finale</b>	<b>6.528</b>

Tali partecipazioni sono valutate al costo, al netto di eventuali perdite di valore in quanto il relativo *fair value* non risulta stimabile in modo attendibile.

Gli incrementi si riferiscono a nuovi investimenti in società tedesche del Gruppo DGAG.

### 3.2 Altre attività finanziarie valutate a *fair value* a conto economico

#### 3.2.a Fondi immobiliari chiusi

L'importo si riferisce alla valutazione a *fair value* rilevato a conto economico delle quote di Cloe Fondo Uffici - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso non quotato riservato detenute dalla società Pirelli RE Netherlands B.V..

## PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto ha subito la seguente movimentazione nel corso dei primi nove mesi del 2007:

	Capitale sociale	Riserva da sovrapprezzo	Riserva di rivalutazione	Riserva legale	Riserva di conversione	Altre riserve	Utili (perdite) a nuovo	Utile (perdita) del periodo	Patrimonio netto
<b>Patrimonio Netto del Gruppo al 31.12.2006</b>	21.180	202.546	15	4.265	455	24.592	287.754	159.460	<b>700.267</b>
- valutazione al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-	-	-	-	11.275	-	-	11.275
- utili (perdite) trasferite a conto economico precedentemente rilevate direttamente a patrimonio netto	-	-	-	-	-	(221)	-	-	(221)
- strumenti di copertura di flussi finanziari ( <i>cash flow hedge</i> )	-	-	-	-	-	(565)	-	-	(565)
- rilevazione utili/perdite attuariali	-	-	-	-	-	1.350	-	-	1.350
- riserva di conversione	-	-	-	-	143	-	-	-	143
<b>Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto</b>	-	-	-	-	<b>143</b>	<b>11.839</b>	-	-	<b>11.982</b>
Movimentazione azioni proprie	(598)	(49.871)	-	-	-	-	-	-	(50.469)
Destinazione risultato 2006	-	-	-	-	-	-	72.484	(159.460)	(86.976)
Utilizzo azioni proprie per piano <i>stock option</i> 2004	85	5.295	-	-	-	-	-	-	5.380
Costi relativi ad operazioni di capitale	-	-	-	-	-	(20)	-	-	(20)
<i>Stock option equity settled</i>	-	-	-	-	-	2.507	-	-	2.507
Altre movimentazioni	-	-	-	-	(21)	195	6.004	-	6.178
Utile (perdita) del periodo	-	-	-	-	-	-	-	95.795	95.795
<b>Patrimonio netto del Gruppo al 30.09.2007</b>	<b>20.667</b>	<b>157.970</b>	<b>15</b>	<b>4.265</b>	<b>577</b>	<b>39.113</b>	<b>366.242</b>	<b>95.795</b>	<b>684.644</b>
Capitale e riserve di terzi	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.516)
Utili (perdite) di competenza di terzi	-	-	-	-	-	-	-	-	6.668
<b>Patrimonio netto di terzi al 30.09.2007</b>									<b>3.152</b>
<b>Patrimonio netto Totale al 30.09.2007</b>	<b>20.667</b>	<b>157.970</b>	<b>15</b>	<b>4.265</b>	<b>577</b>	<b>39.113</b>	<b>366.242</b>	<b>95.795</b>	<b>687.796</b>

## PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO

## Nota 4. CAPITALE SOCIALE

Il capitale sociale al 30 settembre 2007 ammonta, in relazione alle azioni in circolazione, a 20.666.818,50 euro a fronte 21.179.767 euro di fine esercizio 2006; il capitale sociale deliberato ammonta a 22.402.491 euro.

Il decremento di 513 migliaia di euro rilevato al 30 settembre 2007 è dovuto ai seguenti effetti:

- acquisto da parte della Capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A. di n° 1.195.147 azioni proprie, che ha comportato un decremento del capitale sociale di 598 migliaia di euro;
- utilizzo di n° 169.250 azioni a seguito dell'esercizio di n° 169.250 *stock option* da parte di amministratori e dipendenti, che ha comportato un incremento di capitale sociale di 85 migliaia di euro.

Il capitale sociale versato al 30 settembre 2007 (incluse le azioni proprie in portafoglio detenute ai fini di investimento e non con scopi di negoziazione e che, come tali, in base allo schema previsto dall'art. 2424 del codice civile, sarebbero state classificate alla voce "Immobilizzazioni fi-

nanziarie”) è costituito da n° 42.597.232 azioni ordinarie del valore nominale di 0,50 euro ciascuna e non presenta alcuna variazione rispetto al 31 dicembre 2006 (21.298.616 euro).

## Nota 5. ALTRE RISERVE

### Riserva sovrapprezzo azioni

Ammonta a 157.970 migliaia di euro con un decremento netto di 44.576 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2006 dovuto, per 49.871 migliaia di euro, agli acquisti di azioni proprie avvenuti nel corso del periodo in commento.

### Riserva di rivalutazione

La riserva di rivalutazione di 15 migliaia di euro risulta invariata rispetto all’esercizio precedente ed è relativa a rivalutazioni monetarie di immobili, ai sensi della Legge 19/03/83 n° 72 (Visentini bis), ceduti in esercizi passati.

### Riserva legale

Ammonta a 4.265 migliaia di euro ed è invariata rispetto al 31 dicembre 2006 avendo raggiunto un importo pari al quinto del capitale sociale sottoscritto e versato.

### Riserva di conversione

In ottemperanza allo IAS 21 le differenze di conversione derivanti dalla traduzione in moneta di conto dei bilanci in valuta estera delle società incluse nell’area di consolidamento sono state classificate come una componente separata del patrimonio netto. La riserva ammonta a 577 migliaia di euro ed è riconducibile al consolidamento delle società polacche Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o. (558 migliaia di euro) ed Ingest Facility Polska Sp.zo.o. (19 migliaia di euro).

### Altre riserve

La voce include la riserva costituita con il versamento a fondo perduto di 19.069 migliaia di euro effettuato in data 27 maggio 2002 dalla controllante Pirelli & C. S.p.A., la riserva costituita in base al piano di *stock option equity settled* iscritta nella Capogruppo per un importo pari a 8.030 migliaia di euro, nonché 2.158 migliaia di euro relativi alla riserva destinata ad accogliere gli utili e le perdite attuariali connesse ai benefici a dipendenti successivi a rapporto di lavoro del tipo a benefici definiti, al lordo dei relativi effetti fiscali.

La voce comprende inoltre una riserva di 15.942 migliaia di euro, al lordo del relativo effetto fiscale, rilevata direttamente con contropartita patrimonio netto per effetto della valutazione al *fair value* delle attività finanziarie disponibili per la vendita, principalmente costituite dalle quote detenute in fondi di investimento immobiliari, 456 migliaia di euro relative alla riserva *cash flow hedge* rilevata in contropartita alla valutazione al *fair value* di strumenti di copertura finanziaria ed, infine, 842 migliaia di euro relative ai costi delle operazioni sul capitale.

## Nota 6. UTILI (PERDITE) A NUOVO

Ammontano a 366.242 migliaia di euro con un incremento netto di 78.488 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2006 ed includono principalmente gli utili degli esercizi precedenti non distribuiti.

In data 20 aprile 2007 l’assemblea ordinaria della Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha deliberato la distribuzione di dividendi per 2,06 euro per ciascuna delle azioni ordinarie. I dividendi distribuiti sono stati pari a complessivi 86.976 migliaia di euro. La differenza rispetto al risultato consolidato dell’esercizio 2006 (pari a 159.460 migliaia di euro) è stata riportata a nuovo.

## CONTO ECONOMICO

La tabella, di seguito riportata, mostra l'andamento economico del Gruppo nel corso dei primi nove mesi del 2007 e del corrispondente periodo omogeneo del 2006, nonché del terzo trimestre 2007 e 2006.

Nota	01.01.2007/ 30.09.2007	01.01.2006/ 30.09.2006	01.07.2007/ 30.09.2007	01.07.2006/ 30.09.2006
8 Ricavi per vendite e prestazioni	1.895.735	464.357	944.045	155.935
9 Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	26.076	44.399	(54.080)	(35.242)
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	4.342	1.455	93	592
Altri proventi	69.445	16.450	(271)	3.746
<b>7 Totale valore della produzione</b>	<b>1.995.598</b>	<b>526.661</b>	<b>889.787</b>	<b>125.031</b>
11 Materie prime e materiali di consumo utilizzati	(1.346.433)	(140.941)	(686.722)	(6.312)
Costi del personale	(146.187)	(92.401)	(45.386)	(25.186)
Ammortamenti e svalutazioni	(10.937)	(6.528)	(2.546)	(2.257)
Altri costi	(465.987)	(234.452)	(148.469)	(76.598)
<b>10 Totale costi della produzione</b>	<b>(1.969.544)</b>	<b>(474.322)</b>	<b>(883.123)</b>	<b>(110.353)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>26.054</b>	<b>52.339</b>	<b>6.664</b>	<b>14.678</b>
12 Risultato da cessione partecipazioni	53.362	-	11.301	-
Proventi finanziari	34.859	21.253	14.371	9.314
- di cui proventi da fondi	6.129	3.840	4.224	2.027
Oneri finanziari	(78.927)	(18.525)	(27.089)	(7.825)
Dividendi	1.950	-	-	-
Risultato attività finanziarie valutate al fair value	12.559	117	2.714	179
Quota di risultato di società collegate e joint venture	73.581	59.429	13.544	6.605
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>123.438</b>	<b>114.613</b>	<b>21.505</b>	<b>22.951</b>
Imposte	(20.975)	(29.172)	(4.391)	(8.106)
<b>Utile/(perdita) derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>102.463</b>	<b>85.441</b>	<b>17.114</b>	<b>14.845</b>
<b>Utile/(perdita) del periodo</b>	<b>102.463</b>	<b>85.441</b>	<b>17.114</b>	<b>14.845</b>
<b>Attribuibile a:</b>				
Interessenze di minoranza	(6.668)	(1.448)	(1.390)	(879)
<b>UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO DEL GRUPPO</b>	<b>95.795</b>	<b>83.993</b>	<b>15.724</b>	<b>13.966</b>

### Nota 7. VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione al 30 settembre 2007 ammonta a 1.995.598 migliaia di euro a fronte di un valore di 526.661 migliaia di euro al 30 settembre 2006.

**Nota 8. RICAVI PER VENDITE E PRESTAZIONI**

I ricavi per vendite e prestazioni ammontano a 1.895.735 migliaia di euro contro un valore di 464.357 migliaia di euro al 30 settembre 2006 e sono così formati:

	01.01.2007/ 30.09.2007	01.01.2006/ 30.09.2006
Ricavi su commesse	16.337	5.597
Ricavi per vendite	1.359.330	134.032
Ricavi per prestazioni di servizi	520.068	324.728
<b>Totale</b>	<b>1.895.735</b>	<b>464.357</b>

**Ricavi su commesse**

La voce ammonta a 16.337 migliaia di euro, a fronte di un importo pari a 5.597 migliaia di euro al 30 settembre 2006. La variazione è riconducibile da una parte al consolidamento della società Ingest Facility S.p.A. (14.471 migliaia di euro) e dall'altra alla riduzione fatta registrare dalle commesse gestite da Pirelli & C. Opere Generali S.p.A. per iniziative di urbanizzazione in Bicocca e Pioltello.

**Ricavi per vendite**

Presentano la seguente composizione:

	01.01.2007/ 30.09.2007	01.01.2006/ 30.09.2006
Vendita di aree da edificare	13.866	10.200
Vendita di aree da edificare a imprese del Gruppo Pirelli & C. Real Estate	–	290
Vendita di immobili residenziali	43.761	39.600
Vendita di immobili terziari	136	25.114
Vendita aree/immobili mediante vendita quote	1.301.367	58.828
Vendite di altri beni	200	–
<b>Totale</b>	<b>1.359.330</b>	<b>134.032</b>

*Vendita aree da edificare*

L'importo si riferisce principalmente alla vendita di 7 aree da edificare situate a Nadarzyn (Varsavia) e Varsavia da parte della controllata Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o., nonché alle vendite realizzate da parte delle società facenti parte del Gruppo Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH.

*Vendita immobili residenziali*

Le vendite perfezionatesi nel corso del periodo in commento sono relative alla cessione di unità abitative da parte di varie società del Gruppo, tra cui Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o. e le società del Gruppo Jamesmail B.V..

*Vendita aree/immobili mediante vendita quote*

La voce "vendita aree/immobili mediante vendita quote" ammonta a 1.301.367 migliaia di euro ed è relativa al deconsolidamento delle società del Gruppo DGAG Mistral Real Estate B.V. (cessione a terzi del 65% delle quote), Solaia Real Estate B.V. (cessione a terzi del 65% delle quote)

e Jamesmail B.V. (cessione a terzi del 50,56%), per un importo complessivo di 1.283.203 migliaia di euro, per 11.173 migliaia di euro al deconsolidamento della società Resident Berlin Zwei P&K GmbH, ed, infine, per 6.991 migliaia di euro al deconsolidamento della Resident Sachsen P&K GmbH, le cui quote sono state cedute alla *joint venture* S.I.G. RE B.V. ed alla controllata Pirelli RE Netherlands B.V. in data 31 marzo 2007.

### Ricavi per prestazioni di servizi

Il fatturato derivante dalle prestazioni di servizi presenta la seguente composizione:

	01.01.2007/ 30.09.2007	01.01.2006/ 30.09.2006
Prestazioni di servizi verso terzi	394.806	186.488
Prestazioni verso Pirelli & C. S.p.A.	1.418	1.561
Prestazioni verso imprese collegate	6.657	13.676
Prestazioni verso imprese <i>joint venture</i>	111.137	116.546
Prestazioni verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C.	6.050	6.457
<b>Totale</b>	<b>520.068</b>	<b>324.728</b>

Per l'analisi dell'andamento dei ricavi per prestazioni di servizi si rimanda a quanto indicato nella relazione sulla gestione.

### Nota 9. VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI

La variazione delle rimanenze nel corso dei primi nove mesi del 2007 è complessivamente positiva per 26.076 migliaia di euro contro una variazione, sempre positiva, di 44.399 migliaia di euro registrata nel corso del corrispondente periodo omogeneo 2006.

Le variazioni registrate nel periodo in commento sono principalmente attribuibili agli eventi descritti alle voci "ricavi per vendite" e "acquisto beni" alle quali si rimanda.

### Nota 10. COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione sono così rappresentati:

	01.01.2007/ 30.09.2007	01.01.2006/ 30.09.2006
Materie prime e materiali di consumo utilizzati di cui:	1.346.433	140.941
a) <i>Acquisto di beni</i>	1.357.815	149.170
b) <i>Variazione rimanenze immobili di trading, materie prime e materiali vari</i>	(11.382)	(8.229)
Costi per il personale	146.187	92.401
Ammortamenti e svalutazioni	10.937	6.528
Altri costi	465.987	234.452
<b>Totale</b>	<b>1.969.544</b>	<b>474.322</b>

I costi della produzione ammontano a 1.969.544 migliaia di euro a fronte di 474.322 migliaia di euro al 30 settembre 2006.

**Nota 11. MATERIE PRIME E MATERIALI DI CONSUMO UTILIZZATI****Acquisto di beni**

La voce presenta la seguente composizione:

	01.01.2007/ 30.09.2007	01.01.2006/ 30.09.2006
Acquisti di aree da terzi	3	35.105
Acquisti di immobili da terzi	–	17.050
Acquisti di immobili/aree da società del Gruppo Pirelli & C. Real Estate	16.635	–
Acquisti di immobili/aree da Pirelli & C. S.p.A.	5.923	–
Acquisti di immobili/aree da terzi mediante acquisto quote	1.326.122	88.965
<b>Totale acquisti di immobili</b>	<b>1.348.683</b>	<b>141.120</b>
<b>Acquisti di altri beni</b>	<b>9.132</b>	<b>8.050</b>
<b>Totale</b>	<b>1.357.815</b>	<b>149.170</b>

*Acquisto di immobili/aree da società del Gruppo Pirelli & C. Real Estate*

In data 12 aprile 2007 Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. ha acquistato da Progetto Corsico S.r.l. un'area sita in Corsico ad un prezzo pari a 16.635 migliaia di euro.

*Acquisto di immobili/aree da Pirelli & C. S.p.A.*

La voce fa riferimento all'acquisto perfezionato in data 15 febbraio 2007 da Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. di un edificio e di diritti edificatori relativi ad un altro immobile entrambi siti a Milano in Viale Sarca.

*Acquisto di immobili da terzi mediante acquisto quote*

Gli acquisti di immobili mediante acquisti di quote sono relativi all'incremento delle rimanenze conseguente all'acquisto delle partecipazioni nelle società del Gruppo DGAG Jamesmail B.V., Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH, Mistral Real Estate B.V. e Solaia Real Estate B.V., per un importo complessivo di 1.317.319 migliaia di euro, nonché della Progetto Lainate S.r.l. (8.803 migliaia di euro).

*Acquisto di altri beni*

La posta accoglie prevalentemente acquisti di carburante e combustibili utilizzati per gli interventi di manutenzione relativi alle attività di facility management.

**Variazione rimanenze immobili di *trading*, materie prime e materiali vari**

Nel periodo in commento la variazione è positiva per 11.382 migliaia di euro a fronte di un valore positivo di 8.229 migliaia di euro del corrispondente periodo 2006.

Le variazioni registrate nel periodo in commento sono principalmente attribuibili agli eventi descritti alle voci "ricavi per vendite" e "acquisto beni" alle quali si rimanda.

## Nota 12. RISULTATO DA CESSIONE PARTECIPAZIONI

La posta, pari al 30 settembre 2007 a 53.362 migliaia di euro, accoglie per 42.061 migliaia di euro la plusvalenza realizzata dalla vendita ad Intesa Sanpaolo del 49% di Pirelli RE Integrated Facility Management B.V. perfezionata in data 27 giugno 2007 e per 11.301 migliaia di euro la plusvalenza realizzata da Pirelli RE Netherlands B.V. a seguito della vendita del 20% della società di diritto tedesco Pirelli RE Asset Management Deutschland GmbH (già Mertus Achtunddreißigste GmbH) a HSH Real Estate AG, perfezionatasi in data 28 settembre 2007, come meglio descritto nel Paragrafo 5.2.

### 5.4 Operazioni con parti correlate

Nei prospetti di seguito riportati vengono riepilogati i rapporti economici e patrimoniali verso parti correlate:

	01.01.2007/ 30.09.2007	Incidenza % <sup>(*)</sup>	01.01.2006/ 30.09.2006	Incidenza % <sup>(*)</sup>
Valore della produzione	156.655	7,9%	167.078	31,7%
Costi della produzione	(67.081)	3,4%	(40.200)	8,5%
Proventi finanziari	23.950	68,7%	12.741	59,9%
Oneri finanziari	(4.575)	5,8%	(86)	0,5%
Risultato attività finanziarie valutate al <i>fair value</i>	(20)	(0,2%)	–	0,0%
Quota di risultato di società collegate e <i>joint venture</i>	73.581	100,0%	59.429	100,0%
Imposte	(3.081)	14,7%	(32)	0,1%

(\*) L'incidenza percentuale viene calcolata con riferimento al totale della voce di bilancio.

	30.09.2007				31.12.2006			
	Totale	Incidenza % <sup>(*)</sup>	Non correnti	Correnti	Totale	Incidenza % <sup>(*)</sup>	Non correnti	Correnti
Crediti commerciali	164.441	38,8%	–	164.441	134.246	40,2%	–	134.246
Altri crediti di cui:	647.595	86,9%	590.317	57.278	349.151	54,6%	334.211	14.940
– <i>finanziari</i>	641.515	99,4%	589.451	52.064	333.363	99,3%	333.354	9
Crediti tributari	19.995	63,7%	–	19.995	29.551	76,9%	–	29.551
Debiti commerciali	28.509	9,4%	–	28.509	21.500	11,1%	–	21.500
Altri debiti	53.843	32,8%	–	53.843	3.485	1,5%	–	3.485
Debiti tributari	12.935	63,7%	–	12.935	28.272	77,0%	–	28.272
Debiti verso banche ed altri finanziatori	53.774	4,9%	–	53.774	10.917	2,2%	–	10.917

(\*) L'incidenza percentuale viene calcolata con riferimento al totale della voce di bilancio.



Nel dettaglio i rapporti che il Gruppo Pirelli & C. Real Estate ha intrattenuto con l'impresa controllante Pirelli & C. S.p.A. e le altre imprese del Gruppo Pirelli & C. presentano la seguente composizione:

	01.01.2007/30.09.2007		01.01.2006/30.09.2006	
	Verso controllante Pirelli & C. S.p.A.	Verso imprese del Gruppo Pirelli & C.	Verso controllante Pirelli & C. S.p.A.	Verso imprese del Gruppo Pirelli & C.
Valore della produzione	1.790	6.273	1.865	6.765
Costi della produzione	(12.761)	(6.434)	(6.191)	(5.880)
Proventi finanziari	-	125	-	41
Oneri finanziari	-	(53)	(10)	(31)
Valutazione di attività finanziarie	-	(20)	-	-
Imposte	(3.081)	-	(32)	-

	01.01.2007/30.09.2007		01.01.2006/31.12.2006	
	Verso controllante Pirelli & C. S.p.A.	Verso imprese del Gruppo Pirelli & C.	Verso controllante Pirelli & C. S.p.A.	Verso imprese del Gruppo Pirelli & C.
Crediti commerciali correnti	5.576	2.747	5.679	3.712
Altri crediti correnti	46	6.507	3.047	5
- di cui finanziari	-	6.507	-	-
Crediti tributari correnti	19.995	-	29.551	-
Debiti commerciali correnti	8.664	1.520	5.116	1.435
Altri debiti correnti	-	-	34	11
Debiti tributari correnti	12.935	-	27.584	-
Debiti verso banche ed altri finanziatori correnti	-	-	-	10.675

I rapporti di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e le sue controllate verso la controllante si riferiscono principalmente a:

1. valore della produzione: la voce include 1.283 migliaia di euro relative a servizi di facility management svolti dalla controllata Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A., nonché recupero di costi per servizi diversi relativi all'ufficio gestione acquisti e gestione auto, oltre che per l'organizzazione di eventi (372 migliaia di euro);
2. costi della produzione: si riferiscono per 5.923 migliaia di euro all'acquisto perfezionato in data 15 febbraio 2007 da Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. di un edificio e di diritti edificatori relativi ad un altro immobile entrambi siti a Milano in Viale Sarca. La posta accoglie inoltre addebiti per servizi di information technology, nonché royalties per utilizzo del marchio per un importo complessivo di 6.838 migliaia di euro;
3. crediti commerciali correnti: la voce include 4.600 migliaia di euro al 30 settembre 2007 vantati dalla società Pirelli & C. Real Estate S.p.A. riferiti al recupero di costi sostenuti per la bonifica di aree. L'importo risulta invariato rispetto al 31 dicembre 2006;
4. altri crediti correnti: sono composti da crediti per IVA consolidata derivanti dalle liquidazioni periodiche dell'IVA di Gruppo (46 migliaia di euro a fronte di 3.044 migliaia di euro al 31 dicembre 2006);
5. crediti tributari correnti: si tratta dei crediti per acconti IRES, crediti per ritenute d'acconto e attività per imposte anticipate relative alle perdite fiscali a seguito dell'esercizio dell'opzione da parte di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per la tassazione consolidata congiun-

tamente con la sua consolidante Pirelli & C. S.p.A. (19.995 migliaia di euro a fronte di 29.551 migliaia di euro al 31 dicembre 2006);

6. debiti commerciali correnti: la voce si riferisce prevalentemente al riaddebito da parte di Pirelli & C. S.p.A. dei costi dei servizi generali e dell'information technology, nonché delle royalties per l'utilizzo del marchio (4.927 migliaia di euro). La posta include inoltre 3.351 migliaia di euro in relazione all'acquisto perfezionato da Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. di cui sopra;
7. debiti tributari correnti: la voce si riferisce al trasferimento alla controllante Pirelli & C. S.p.A. dei debiti tributari per imposte accantonate sul reddito dell'esercizio in seguito all'adozione della tassazione consolidata come sopra menzionato.

I rapporti di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e le sue controllate verso le altre imprese del Gruppo Pirelli & C. si riferiscono principalmente a:

1. valore della produzione: comprende principalmente ricavi riferiti a prestazioni di facility management rivolte al Gruppo Pirelli & C.;
2. costi della produzione: includono costi per information technology, spese di vigilanza e consulenze tecniche;
3. crediti commerciali ed altri correnti: la voce si riferisce per 1.981 migliaia di euro ai crediti vantati verso Pirelli Tyre S.p.A. in relazione ad un contratto di sviluppo di edifici siti in Settimo Torinese. La posta include inoltre 6.507 migliaia di euro relative al saldo attivo del rapporto di conto corrente in essere tra Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e Pirelli Servizi Finanziari S.p.A., finanziaria del Gruppo Pirelli & C.;
4. debiti commerciali correnti: si riferiscono principalmente ai debiti per costi di information technology (997 migliaia di euro) e per alcune attività di bonifica (357 migliaia di euro).

I rapporti di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e le sue controllate con le società collegate, le *joint venture* e le altre società del Gruppo Pirelli & C. Real Estate sono così composti:

	01.01.2007/30.09.2007		01.01.2006/30.09.2006	
	Verso collegate	Verso <i>joint venture</i> ed altre imprese	Verso collegate	Verso <i>joint venture</i> ed altre imprese
Valore della produzione	6.742	123.217	13.700	119.227
Costi della produzione	(20.015)	(16.095)	(2.131)	(4.876)
Proventi finanziari	1.297	22.528	2.041	10.659
Oneri finanziari	-	(4.509)	(12)	(1)
Quota di risultato di società collegate e <i>joint venture</i>	(96)	73.677	(2.013)	61.442
Imposte	-	-	-	-

	01.01.2007/30.09.2007		01.01.2006/31.12.2006	
	Verso collegate	Verso joint venture ed altre imprese	Verso collegate	Verso joint venture ed altre imprese
Crediti commerciali correnti	3.853	141.568	13.243	101.441
Altri crediti non correnti	27.436	562.881	42.946	291.265
– di cui finanziari	27.436	562.015	42.792	290.562
Altri crediti correnti	81	50.281	3.630	7.899
– di cui finanziari	–	45.557	–	9
Debiti commerciali correnti	864	15.080	1.275	7.091
Altri debiti correnti	361	53.436	3.014	261
Debiti tributari correnti	–	–	–	688
Debiti verso banche ed altri finanziatori correnti	–	53.774	–	242

1. I crediti di natura commerciale verso collegate, verso *joint venture*, nonché altre imprese e i relativi valori della produzione fanno riferimento ai mandati sottoscritti con le società del Gruppo relativi alle prestazioni di fund e asset management (residenziale, terziario e *non performing loans*), a servizi tecnici e commerciali, nonché alla cessione di alcune aree;
2. gli altri crediti di natura finanziaria non correnti verso collegate e *joint venture* sono riferiti ai finanziamenti erogati a fronte delle iniziative immobiliari gestite dalle singole società del Gruppo. Tali crediti sono erogati a tassi in linea con quelli applicati dai principali operatori di mercato e sono classificati come non correnti in virtù della loro tempistica di incasso, connessa ai piani di dismissione dei patrimoni immobiliari posseduti direttamente o indirettamente dalle società, che si realizzano mediamente in un arco temporale compreso tra i due e i cinque anni. Per alcune società non ancora operative o in fase di transizione sono stati concessi finanziamenti infruttiferi (importo totale al 30 settembre 2007 pari a 19.033 migliaia di euro a fronte di un valore pari a 20.276 migliaia di euro al 31 dicembre 2006);
3. i debiti commerciali ed altri correnti verso società collegate, *joint venture*, nonché altre imprese fanno riferimento principalmente a riaddebiti di varia natura. La voce è riconducibile in particolare al riaddebito di oneri consortili verso Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. ed Ingest Facility S.p.A. rispettivamente da parte delle società S.AN.CO. S.c.a.r.l. (per 4.738 migliaia di euro) e SI.MA.GEST 2 S.c.a.r.l. (per 3.717 migliaia di euro);
4. i debiti verso banche ed altri finanziatori correnti verso società collegate, *joint venture*, include i saldi passivi dei conti correnti *intercompany*;
5. la voce “quota di risultato di società collegate e *joint venture*” è costituita dai risultati delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto.

Si segnalano, inoltre, ai fini di una completa informativa, i rapporti in essere al 30 settembre 2007 tra il Gruppo Pirelli & C. Real Estate ed i Gruppi Telecom e Camfin, nonché con la società F.C. Internazionale Milano S.p.A. ed altre parti correlate.

Nella tabella seguente viene fornito un dettaglio dei suddetti rapporti:

	01.01.2007/30.09.2007				01.01.2006/30.09.2006			
	Verso Gruppo Telecom	Verso Gruppo Camfin	Verso F.C. Internazionale Milano S.p.A.	Verso altre parti correlate	Verso Gruppo Telecom	Verso Gruppo Camfin	Verso F.C. Internazionale Milano S.p.A.	Altre parti correlate
Valore della produzione	18.496	44	93	–	25.099	218	204	–
Costi della produzione	(3.065)	(8.701)	(10)	–	(6.326)	(9.386)	(17)	–
Oneri finanziari	(2)	(11)	–	–	(29)	(3)	–	–

	01.01.2007/30.09.2007				01.01.2006/31.12.2006			
	Verso Gruppo Telecom	Verso Gruppo Camfin	Verso F.C. Internazionale Milano S.p.A.	Verso altre parti correlate	Verso Gruppo Telecom	Verso Gruppo Camfin	Verso F.C. Internazionale Milano S.p.A.	Altre parti correlate
Crediti commerciali correnti	10.135	300	262	-	8.940	342	889	-
Altri crediti correnti	363	-	-	-	359	-	-	-
- di cui finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti commerciali correnti	437	1.944	-	-	1.636	4.947	-	-
Altri debiti correnti	46	-	-	-	165	-	-	-

#### Gruppo Telecom:

1. valore della produzione: relativo essenzialmente a prestazioni di agenzia, property, facility e project (18.496 migliaia di euro 30 settembre 2007 a fronte di 25.099 migliaia di euro al 30 settembre 2006);
2. costi della produzione: relativi principalmente a servizi telefonici ricevuti (2.884 migliaia di euro), nonché a canoni di locazione relativi ad alcuni immobili adibiti a magazzino (82 migliaia di euro);
3. crediti commerciali ed altri correnti: relativi alle prestazioni sopra descritte per un ammontare complessivo di 10.498 migliaia di euro al 30 settembre 2007 a fronte di 9.299 migliaia di euro al 31 dicembre 2006;
4. debiti commerciali ed altri correnti: pari a complessivi 483 migliaia di euro al 30 settembre 2007 a fronte di 1.801 migliaia di euro al 31 dicembre 2006.

#### Gruppo Camfin:

1. valore della produzione: pari a complessivi 44 migliaia di euro a fronte di 218 migliaia di euro dei primi nove mesi 2006;
2. costi della produzione: relativi principalmente alla somministrazione continua da parte di Cam Gas S.p.A. di gas naturale per uso civile destinato alle forniture nei confronti dei clienti di Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. (4.228 migliaia di euro al 30 settembre 2007) ed alla fornitura di combustibili da parte di Cam Petroli S.p.A. (4.345 migliaia di euro al 30 settembre 2007);
3. crediti commerciali correnti: pari a 300 migliaia di euro al 30 settembre 2007 a fronte di 342 migliaia di euro al 31 dicembre 2006 e relativi principalmente ad un credito di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. verso Camfin S.p.A.;
4. debiti commerciali correnti: pari a complessivi 1.944 migliaia di euro al 30 settembre 2007 a fronte di 4.947 migliaia di euro al 31 dicembre 2006. Si riferiscono alle forniture sopra descritte, in particolare per 1.344 migliaia di euro alla fornitura di gas ad uso civile (2.393 migliaia di euro al 31 dicembre 2006) e per 600 migliaia di euro (2.554 migliaia di euro al 31 dicembre 2006) alla fornitura di combustibili.

Si segnala che il Gruppo Pirelli & C. Real Estate vanta nei confronti della società F.C. Internazionale Milano S.p.A. crediti commerciali per 262 migliaia di euro (a fronte di 889 migliaia di euro al 31 dicembre 2006), nonché ricavi per 93 migliaia di euro, a fronte di un contratto per la gestione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dello Stadio San Siro di Milano.

Milano, 7 novembre 2007

Il Consiglio di Amministrazione

## 6. PROSPETTI SUPPLEMENTARI AL BILANCIO CONSOLIDATO

### 6.1 Dettaglio posizione finanziaria netta

(indicatore alternativo di performance non previsto dai principi contabili)

Si riporta di seguito, in continuità con l'informazione fornita nei bilanci precedenti, la composizione della posizione finanziaria netta, con evidenza anche dell'indebitamento finanziario netto:

(in migliaia di euro)	30.09.2007	31.12.2006
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>		
<b>Altri crediti</b>	<b>55.858</b>	<b>1.755</b>
– di cui verso parti correlate	52.064	9
Crediti finanziari	55.788	1.678
– verso joint venture	45.557	9
– verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	6.507	–
– verso terzi	3.724	1.669
Ratei e risconti attivi finanziari	70	77
Crediti verso soci parte richiamata	–	–
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>107.908</b>	<b>59.858</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI – A</b>	<b>163.766</b>	<b>61.613</b>
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>		
<b>Debiti verso banche e altri finanziatori</b>	<b>(1.072.623)</b>	<b>(464.924)</b>
– di cui verso parti correlate	(53.774)	(10.917)
– verso joint venture	(53.774)	(242)
– verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	–	(10.675)
– altri debiti finanziari	(346)	–
– debiti verso banche	(1.018.514)	(452.641)
– debiti verso altri finanziatori	11	(1.366)
Ratei passivi finanziari	–	–
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI – B</b>	<b>(1.072.623)</b>	<b>(464.924)</b>
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		
<b>Debiti verso banche e altri finanziatori</b>	<b>(18.036)</b>	<b>(27.221)</b>
– di cui verso parti correlate	–	–
– altri debiti finanziari	(885)	(1.364)
– debiti verso banche	(10.461)	(10.899)
– debiti verso altri finanziatori	(5.554)	(13.592)
– debiti per leasing finanziario I/T	(1.136)	(1.366)
Ratei e risconti passivi finanziari	–	–
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI – C</b>	<b>(18.036)</b>	<b>(27.221)</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO – D = (A + B + C)</b>	<b>(926.893)</b>	<b>(430.532)</b>
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		
<b>Altri crediti</b>	<b>589.451</b>	<b>334.099</b>
– di cui verso parti correlate	589.451	333.354
Crediti finanziari	589.451	334.099
– verso imprese collegate	27.436	42.972
– verso imprese joint venture	562.015	290.562
– verso terzi	–	745
Ratei e risconti attivi finanziari	–	–
Crediti verso soci parte non richiamata	–	–
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI – E</b>	<b>589.451</b>	<b>334.099</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (DEBITO)/CREDITO – F = (D + E)</b>	<b>(337.442)</b>	<b>(96.433)</b>

## 6.2 Allegato 1: area di consolidamento

Settore attività al 30.09.2007				30.09.2007			31.12.2006		
				Capitale sociale versato	% possesso e di voto		Capitale sociale versato	% possesso e di voto	
<b>Società consolidate integralmente</b>									
<b>Controllate</b>									
Acquario S.r.l. (in liquidazione)	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	255	100,00%	€/000	255	100,00%
Alfa S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	2.600	100,00%	€/000	2.600	100,00%
Asset Management NPL S.r.l.	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	100,00%	€/000	10	100,00%
Auster Real Estate GmbH <sup>(1)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Mistral Real Estate B.V.	-	-	-	€/000	25	100,00%
Bernini Immobiliare S.r.l. <sup>(2)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	500	100,00%
Beta S.r.l.	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	26	100,00%	€/000	26	100,00%
Botticino S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	100,00%	€/000	10	100,00%
Casaclick S.p.A.	Service Prov.	Agenzia	Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	€/000	299	100,00%	€/000	299	100,00%
Centrale Immobiliare S.p.A. <sup>(2)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	5.200	100,00%	€/000	5.200	100,00%
CFT Finanziaria S.p.A.	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10.010	100,00%	€/000	10.010	100,00%
Consorzio Sermagest - Servizi Manutentivi Gestionali <sup>(3)</sup>	Service Prov.	Facility-Project	Ingest Facility S.p.A.	€/000	17	60,00%	-	-	-
Consorzio Stabile Pirelli RE Servizi (in liquidazione) <sup>(4)</sup>	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	200	100,00%	€/000	200	100,00%
DGAG Deutsche Grundvermögen Management Services GmbH <sup>(5)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	25	100,00%	-	-	-
DGAG Grundstückbeteiligung GmbH <sup>(5)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	25	100,00%	-	-	-
DGAG Hausmeister Service GmbH <sup>(5)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	25	100,00%	-	-	-
DGAG Immobilien Management GmbH <sup>(5)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	5.150	100,00%	-	-	-
DGAG Shopping Immobilien GmbH <sup>(5)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	153	100,00%	-	-	-
DGAG Wohnimmobilien GmbH <sup>(5)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	25	100,00%	-	-	-
DGAG Wohnungsbau GmbH <sup>(7)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	300	100,00%	-	-	-
Dolcetto Sei S.r.l.	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	100,00%	€/000	10	100,00%
ECOI-Immobilien GmbH	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli RE Residential Investments GmbH (già P&K Real Estate GmbH)	€/000	35	100,00%	€/000	35	100,00%
Edilnord Gestioni S.p.A.	Service Prov.	Property	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	517	100,00%	€/000	517	100,00%
Elle Uno Società Consortile a.r.l. <sup>(8)</sup>	Service Prov.	Property	Edilnord Gestioni S.p.A.	€/000	100	80,00%	€/000	100	60,00%
Erato Finance S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	600	53,85%	€/000	600	53,85%
Esedra S.r.l. <sup>(9)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	2.376	100,00%

	Settore attività al 30.09.2007	Posseduta al 30.09.2007 da	30.09.2007			31.12.2006			
			Capitale sociale versato	% possesso e di voto		Capitale sociale versato	% possesso e di voto		
Etesian Real Estate GmbH <sup>(1)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Mistral Real Estate B.V.	-	-	-	€/000	25	100,00%
Facility Management France S.a.s. <sup>(8)</sup>	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	37	100,00%	-	-	-
Fedora - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso <sup>(10)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli RE Netherlands B.V.	€/000	500	100,00%	-	-	-
Geolidro S.p.A.	Inv. e A.M.	Residenza	Centrale Immobiliare S.p.A.	€/000	3.099	100,00%	€/000	3.099	100,00%
Ingest Facility S.p.A. <sup>(9)</sup>	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	1.700	100,00%	-	-	-
Ingest Facility Polska Sp.z.o.o. <sup>(8)</sup>	Service Prov.	Facility-Project	Ingest Facility S.p.A.	PLN/000	500	100,00%	-	-	-
Iniziative Immobiliari 3 B.V.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	4.500	100,00%	€/000	4.500	100,00%
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Iniziative Immobiliari 3 B.V.	€/000	10	100,00%	€/000	10	100,00%
Jamesmail B.V. <sup>(11)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	18	100,00%
Lambda S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	579	100,00%	€/000	579	100,00%
Leste Real Estate GmbH <sup>(1)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Mistral Real Estate B.V.	-	-	-	€/000	25	100,00%
Pirelli RE Asset Management Deutschland GmbH (già Mertus Achtunddreissigste GmbH) <sup>(12)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli RE Netherlands B.V.	€/000	25	80,00%	-	-	-
Mistral Real Estate B.V. <sup>(13)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	18	100,00%
NewCo RE 1 S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	30	100,00%	€/000	30	100,00%
NewCo RE 2 S.r.l. <sup>(14)</sup>	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli RE Integrated Facility Management B.V.	€/000	10	100,00%	-	-	-
			Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	10	100,00%
NewCo RE 4 S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	100,00%	€/000	10	100,00%
NewCo RE 5 S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	40	100,00%	€/000	40	100,00%
NewCo RE 6 S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	40	100,00%	€/000	40	100,00%
NewCo RE 7 S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	40	100,00%	€/000	40	100,00%
NewCo RE 8 S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	40	100,00%	€/000	40	100,00%
NewCo RE 9 S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	40	100,00%	€/000	40	100,00%
Omicron RE B.V. <sup>(15)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli RE Netherlands B.V.	€/000	18	100,00%	-	-	-
Parcheggi Bicocca S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	1.500	75,00%	€/000	1.500	75,00%
Patrimonio Casa - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso <sup>(16)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	1.500	100,00%	-	-	-
P.B.S. Società consortile a r.l.	Service Prov.	Property	Edilnord Gestioni S.p.A.	€/000	100	60,00%	€/000	100	60,00%
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	104	100,00%	€/000	104	100,00%
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A. <sup>(17)</sup>	Service Prov.	Agenzia	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	832	100,00%	€/000	832	100,00%
Pirelli & C. R.E. Deutschland GmbH (già Pirelli & C. R.E. Deutschland II GmbH) <sup>(18)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	5.000	100,00%	€/000	25	100,00%
Pirelli & C. R.E. Energy S.p.A.	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	120	100,00%	€/000	120	100,00%
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. <sup>(14) (17)</sup>	Service Prov.	Facility-Project	NewCo RE 2 S.r.l.	€/000	5.561	100,00%	-	-	-
			Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	5.561	100,00%
Pirelli & C. R.E. Franchising S.p.A.	Service Prov.	Franchising	Pirelli & C. R.E. Franchising Holding S.r.l.	€/000	500	100,00%	€/000	500	100,00%
Pirelli & C. R.E. Franchising Servizi Finanziari S.r.l.	Service Prov.	Franchising	Pirelli & C. R.E. Franchising Holding S.r.l.	€/000	10	100,00%	€/000	10	100,00%
Pirelli & C. R.E. Franchising Holding S.r.l. <sup>(19)</sup>	Service Prov.	Franchising	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	120	90,00%	€/000	120	70,00%
Pirelli & C. R.E. Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	Inv. e A.M.	Fund	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	1.000	100,00%	€/000	1.000	100,00%

	Settore attività al 30.09.2007		Posseduta al 30.09.2007 da	30.09.2007			31.12.2006		
				Capitale sociale versato	% possesso e di voto		Capitale sociale versato	% possesso e di voto	
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A. <sup>(17)</sup>	Service Prov.	Property	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	114	100,00%	€/000	114	100,00%
Pirelli & C. Real Estate Residential GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH) <sup>(11) (20)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Jamesmail B.V.	-	-	-	€/000	25	100,00%
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	Inv. e A.M.	Fund	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	24.459	100,00%	€/000	24.459	100,00%
Pirelli RE Agency Netherlands B.V. <sup>(21)</sup>	Service Prov.	Agenzia	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	18	100,00%	-	-	-
Pirelli RE Asset Management GmbH (già Aptus 252 GmbH) <sup>(22)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	25	100,00%	-	-	-
Pirelli RE Bulgaria AD <sup>(23)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli RE Netherlands B.V.	BGN/000	50	75,00%	-	-	-
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A.	Service Prov.	Credit Serv.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	1.809	100,00%	€/000	1.809	100,00%
Pirelli RE Integrated Facility Management B.V. <sup>(24)</sup>	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	18	51,00%	-	-	-
Pirelli RE Netherlands B.V.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	21	100,00%	€/000	21	100,00%
Pirelli RE Property Management Netherlands B.V. <sup>(25)</sup>	Service Prov.	Property	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	18	100,00%	-	-	-
Pirelli RE Residential Investments GmbH (già P&K Real Estate GmbH) <sup>(26)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	570	100,00%	€/000	570	100,00%
Pirelli RE Romania S.A. <sup>(27)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli RE Netherlands B.V.	RON/000	90	80,00%	-	-	-
Pirelli Pekao Real Estate Sp.z o.o.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	PLN/000	35.430	75,00%	PLN/000	35.430	75,00%
P.I.T. - Promozione Imprese e Territorio S.c.r.l.	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	26	100,00%	€/000	26	100,00%
Progetto Bicocca Università S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	50	50,50%	€/000	50	50,50%
Progetto Lainate S.r.l. <sup>(28)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	26	100,00%	-	-	-
Progetto Perugia S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	100	100,00%	€/000	100	100,00%
Projekt Bahnhof Hamburg-Altona Verwaltungs GmbH <sup>(29)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Projektentwicklung Bahnhof Hamburg-Altona GmbH & Co. KG	€/000	25	100,00%	-	-	-
Projekt Northwind GmbH & Co. KG <sup>(11)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate Residential GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH)	-	-	-	€/000	1	94,90%
Projektentwicklung Bahnhof Hamburg-Altona GmbH & Co. KG <sup>(30)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	8.000	74,90%	-	-	-
Progetto Vallata S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	80% Pirelli & C. Real Estate S.p.A. 9% Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A.	€/000	1.500	89,00%	€/000	1.500	89,00%
PSG Parkhaus Service GmbH <sup>(5)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	26	100,00%	-	-	-
Resident Baltic GmbH	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli RE Residential Investments GmbH (già P&K Real Estate GmbH)	-	-	-	€/000	25	90,00%
Resident Berlin Zwei P&K GmbH <sup>(31)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli RE Residential Investments GmbH (già P&K Real Estate GmbH)	-	-	-	€/000	100	94,90%
Resident Sachsen P&K GmbH	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli RE Residential Investments GmbH (già P&K Real Estate GmbH)	-	-	-	€/000	25	85,00%



	Settore attività al 30.09.2007		Posseduta al 30.09.2007 da	30.09.2007			31.12.2006		
				Capitale sociale versato	% possesso e di voto		Capitale sociale versato	% possesso e di voto	
S.AN.GE S.c. a r.l. <sup>(62)</sup>	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	10	63,50%	-	-	-
Sechste Kajen 12 Verwaltungsgesellschaft mbH <sup>(7)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	25	100,00%	-	-	-
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	Altro	Altro	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	520	100,00%	€/000	520	100,00%
Servizi Immobiliari Banche S.r.l.	Service Prov.	Credit Serv.	Pirelli RE Credit Servicing S.p.A.	€/000	10	100,00%	€/000	10	100,00%
Sigma RE B.V. <sup>(63)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli RE Netherlands B.V.	€/000	18	100,00%	-	-	-
Solaia Real Estate B.V. <sup>(64)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	18	100,00%
Theta RE B.V. <sup>(65)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli RE Netherlands B.V.	€/000	18	100,00%	-	-	-
TIGOTAN Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH <sup>(11)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate Residential GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH)	-	-	-	€/000	25	100,00%
TORTUGA Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH <sup>(11)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate Residential GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH)	-	-	-	€/000	25	100,00%
Valeratofin B.V. <sup>(66)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli RE Netherlands B.V.	€/000	18	100,00%	-	-	-
Vindex S.r.l.	Inv. e A.M.	NPL	32% Pirelli & C. Real Estate S.p.A. 68% CFT Finanziaria S.p.A.	€/000	12	100,00%	€/000	12	100,00%
WOBAU Wohnungsverwaltung GmbH <sup>(6)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	25	100,00%	-	-	-
XENDA Vermögensverwaltungsgesellschaft <sup>(67)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	26	100,00%	-	-	-
<b>Società valutate con il metodo del patrimonio netto</b>									
<b>Collegate</b>									
Agorà S.r.l. (in liquidazione) <sup>(68)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	10	40,00%
Cairoli Finance S.r.l.	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	35,00%	€/000	10	35,00%
Centro Servizi Amministrativi Pirelli S.r.l.	Altro	Altro	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	51	33,00%	€/000	51	33,00%
Dixia S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	2.500	30,00%	€/000	2.500	30,00%
Elle Nove Società Consortile a.r.l. <sup>(8)</sup>	Service Prov.	Property	Edilnord Gestioni S.p.A.	-	-	-	€/000	100	34,90%
Le Case di Capalbio S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	20,00%	€/000	10	20,00%
Malaspina Energy S.c.a.r.l.	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	100	50,00%	€/000	100	50,00%
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	104	40,10%	€/000	104	40,10%
Progetto Corsico S.r.l.	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	100	49,00%	€/000	100	49,00%
Progetto Fontana S.r.l. (in liquidazione) <sup>(69)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	23,00%	€/000	10	23,00%
Progetto Lainate S.r.l. <sup>(68)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	26	25,00%
Sci Roev Texas Partners L.P.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	\$/000	12.000	10,00%	\$/000	12.000	10,00%
Spazio Investment N.V. <sup>(40)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli RE Netherlands B.V.	€/000	6.096	15,38%	€/000	6.096	11,48%
Telepost S.p.A.	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	120	20,00%	€/000	120	20,00%
Turismo & Immobiliare S.p.A. <sup>(41)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	120	33,30%	€/000	120	25,00%
Verdi S.r.l. (in liquidazione)	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	20	43,74%	€/000	20	43,74%

Settore attività al 30.09.2007	Posseduta al 30.09.2007 da	30.09.2007			31.12.2006				
		Capitale sociale versato	% possesso e di voto		Capitale sociale versato	% possesso e di voto			
<b>Joint venture</b>									
Afrodite S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	4.129	40,00%	€/000	4.129	40,00%
Aida RE B.V. <sup>(42)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli RE Netherlands B.V.	€/000	18	40,00%	-	-	-
Alceo B.V.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	18	33,00%	€/000	18	33,00%
Alimede Luxembourg S.à.r.l. <sup>(43)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	13	35,00%	€/000	12	36,25%
Alnitak S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	4.453	35,00%	€/000	4.453	35,00%
Altair Zander Italia S.r.l.	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	100	50,00%	€/000	100	50,00%
Aree Urbane S.r.l.	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	308	34,60%	€/000	308	34,60%
Artemide S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	2.857	35,00%	€/000	2.857	35,00%
Austin S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	125	28,46%	€/000	125	28,46%
Beteiligungsgesellschaft Einkaufszentrum Mülheim GmbH <sup>(44)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	31	41,18%	-	-	-
Bicocca S.à.r.l. <sup>(45)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	13	35,00%	-	-	-
Bresso Energia S.r.l. <sup>(46)</sup>	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	10	25,50%	-	-	-
Capitol Immobiliare S.r.l.	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	33,00%	€/000	10	33,00%
Castello S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	1.170	49,10%	€/000	1.170	49,10%
City Center Mülheim Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG <sup>(47)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	25.684	41,18%	-	-	-
Colombo S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	960	35,00%	€/000	960	35,00%
Consorzio "ARP" (in liquidazione) <sup>(48)</sup>	Service Prov.	Property	Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	€/000	130	41,30%	€/000	130	41,30%
Consorzio G6 Advisor	Service Prov.	Agenzia	Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	€/000	50	42,30%	€/000	50	42,30%
Continuum S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	500	40,00%	€/000	500	40,00%
Dallas S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	125	28,46%	€/000	125	28,46%
Delamain S.à.r.l. <sup>(49)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	12	49,00%	-	-	-
Dolcetto Otto S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	50,00%	€/000	10	50,00%
Domogest S.r.l. (in liquidazione) <sup>(50)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Centrale Immobiliare S.p.A.	-	-	-	€/000	1.050	50,00%
Doria S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	993	35,00%	€/000	993	35,00%
Einkaufszentrum Mülheim GmbH & Co. KG <sup>(47)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	26.076	41,18%	-	-	-
Elle Tre Società Consortile a.r.l.	Service Prov.	Property	Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	€/000	100	40,00%	€/000	100	40,00%
Elle Dieci Società Consortile a.r.l.	Service Prov.	Property	Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	€/000	100	40,00%	€/000	100	40,00%
Erice S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	40,00%	€/000	10	40,00%
Espeha Serviços de Consultadoria L.d.A.	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	5	49,00%	€/000	5	49,00%
European NPL S.A.	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	2.202	33,00%	€/000	1.851	33,00%
Fattoria Medicea S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	100	40,00%	€/000	100	40,00%
Galatea S.r.l. (in liquidazione) <sup>(51)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	30,00%	€/000	10	30,00%
Gamma RE B.V. <sup>(52)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli RE Netherlands B.V.	€/000	18	49,00%	-	-	-
Gestioni Immobiliari 2003 S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	20	50,00%	€/000	20	50,00%

	Settore attività al 30.09.2007	Posseduta al 30.09.2007 da		30.09.2007			31.12.2006		
				Capitale sociale versato	% possesso e di voto		Capitale sociale versato	% possesso e di voto	
Golfo Aranci S.p.A. - Società di trasformazione urbana	Inv. e A.M.	Terziario	43,795% Pirelli & C. Real Estate S.p.A. 1,2% Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. 5% Centrale Immobiliare S.p.A.	€/000	1.000	50,00%	€/000	1.000	50,00%
Grundstücksgesellschaft Merkur Hansaallee mbH & Co. KG <sup>(63)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	22.906	33,75%	-	-	-
Jamesmail B.V. <sup>(11)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	18	100,00%	€/000	18	100,00%
Landgesellschaft Schleswig Holstein mbH <sup>(64)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	18,36% DGAG Grundstückbeteiligung GmbH 46,16% Landgesellschaft Schleswig Holstein mbH	€/000	27.500	18,36%	-	-	-
Kurpromenade 12 Timmendorfer Strand GG KG <sup>(65)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	6.238	50,00%	-	-	-
Immobiliare Prizia S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	469	36,00%	€/000	469	36,00%
IN Holdings I S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	4.596	20,50%	€/000	4.596	20,50%
Induxia S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	18% Pirelli & C. Real Estate S.p.A. 27% SI Real Estate Holding B.V. (già Spazio Industriale Real Estate Holding B.V.)	€/000	836	24,75%	€/000	836	24,75%
Inimm Due S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	241	25,01%	€/000	241	25,01%
Iniziativa Immobiliari S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	5.000	49,46%	€/000	5.000	49,46%
Localto Reoco S.r.l.	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	35,00%	€/000	10	35,00%
Maro S.r.l.	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	20	25,00%	€/000	20	25,00%
Masaccio S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	100	40,00%	€/000	100	40,00%
Masseto I B.V.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	19	33,00%	€/000	19	33,00%
Max B.V.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	18	45,00%	€/000	18	45,00%
Mistral Real Estate B.V. <sup>(13)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	18	35,00%	-	-	-
Möller & Company GmbH & Co. KG <sup>(66)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	100	40,00%	-	-	-
Möller & Company Verwaltungsgesellschaft mbH <sup>(66)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	25	40,00%	-	-	-
MP Facility S.p.A.	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	1.000	50,00%	€/000	1.000	50,00%
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	20	25,00%	€/000	20	25,00%
Nabucco RE B.V. <sup>(67)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli RE Netherlands B.V.	€/000	18	40,00%	-	-	-
Nashville S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	125	28,46%	€/000	125	28,46%
Polish Investments Real Estate Holding B.V.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	20	40,00%	€/000	20	40,00%
Polish Investments Real Estate Holding II B.V. <sup>(68)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	18	40,00%	-	-	-
Popoy Holding B.V. <sup>(69)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	27	25,00%	€/000	27	25,05%
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	3.152	26,00%	€/000	3.152	26,00%
Progetto Gioberti S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	100	50,00%	€/000	100	50,00%
Progetto Nuovo Sant'Anna S.r.l. <sup>(69)</sup>	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. Consorzio Stabile Pirelli RE Servizi (in liquidazione)	€/000	3.000	49,50%	-	-	-
				-	-	-	€/000	3.000	49,50%

	Settore attività al 30.09.2007	Posseduta al 30.09.2007 da	30.09.2007			31.12.2006		
			Capitale sociale versato	% possesso e di voto	Capitale sociale versato	% possesso e di voto		
Quadrifoglio Milano S.p.A.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000 11.230	50,00%	€/000 11.230	50,00%	
Resi S.r.l.	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000 10	25,00%	€/000 10	25,00%	
Resident Baltic GmbH	Inv. e A.M.	Residenza	5,20% Pirelli RE Netherlands B.V. 94,80% S.I.G. RE B.V.	€/000 -	100,00%	- -	- -	
Resident Berlin 1 P&K GmbH	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli RE Residential Investments GmbH (Già P&K Real Estate GmbH)	€/000 125	40,00%	€/000 125	40,00%	
Resident Brandenburg GmbH	Inv. e A.M.	Residenza	5,20% Pirelli RE Netherlands B.V. 94,80% S.I.G. RE B.V.	€/000 -	100,00%	- -	- -	
Resident Sachsen P&K GmbH	Inv. e A.M.	Residenza	5,20% Pirelli RE Netherlands B.V. 94,80% S.I.G. RE B.V.	€/000 -	100,00%	- -	- -	
Resident West GmbH	Inv. e A.M.	Residenza	5,20% Pirelli RE Netherlands B.V. 94,80% S.I.G. RE B.V.	€/000 -	100,00%	- -	- -	
Rinascente/Upim S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000 10	20,00%	€/000 10	20,00%	
Riva dei Ronchi S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000 100	35,00%	€/000 100	35,00%	
Roca S.r.l.	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000 20	25,00%	€/000 20	25,00%	
S.AN.CO S.c.a.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000 10	37,50%	€/000 10	37,50%	
SCM Finanzierungsberatungsgesellschaft mbH	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000 25	50,00%	- -	- -	
Sicily Investments S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000 13	40,00%	€/000 13	40,00%	
Solaia Real Estate B.V. <sup>(64)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000 18	35,00%	- -	- -	
Solaris S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000 20	40,00%	€/000 20	40,00%	
S.I.G. RE B.V. <sup>(65)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli RE Netherlands B.V.	€/000 18	36,70%	- -	- -	
S.I.MA.GEST2 S.c.a.r.l. <sup>(6)</sup>	Service Prov.	Facility-Project	Ingest Facility S.p.A.	€/000 50	30,00%	- -	- -	
SI Real Estate Holding B.V. (già Spazio Industriale B.V.) <sup>(62)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000 763	25,00%	€/000 763	25,00%	
Tamerice Immobiliare S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000 500	20,00%	€/000 500	20,00%	
Tizian Wohnen 1 GmbH <sup>(63)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli RE Residential Investments GmbH (già P&K Real Estate GmbH)	€/000 1.114	40,00%	€/000 1.114	45,00%	
Tizian Wohnen 2 GmbH <sup>(63)</sup>	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli RE Residential Investments GmbH (già P&K Real Estate GmbH)	€/000 347	40,00%	€/000 347	45,00%	
Trinacria Capital S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000 13	40,00%	€/000 13	40,00%	
Trinoro S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000 30	35,00%	€/000 30	35,00%	
Trixia S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000 1.210	36,00%	€/000 1.210	36,00%	
Verwaltung Büro- und Lichtspielhaus GmbH <sup>(63)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	27% Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH) 20% Grundstücksgesellschaft Merkur Hansaallee mbH & Co. KG	€/000 -	47,00%	- -	- -	
Verwaltung City Center Mülheim Grundstücksges GmbH <sup>(64)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000 31	41,18%	- -	- -	

Settore attività al 30.09.2007			Posseduta al 30.09.2007 da	30.09.2007			31.12.2006		
				Capitale sociale versato	% possesso e di voto	Capitale sociale versato	% possesso e di voto		
Verwaltung Kurpromenade 12 Timmendorfer Strand GG mbH <sup>(65)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	26	50,00%	-	-	-
Verwaltung Mercado Ottensen Grundstuecksgesellschaft mbH <sup>(66)</sup>	Inv. e A.M.	Terziario	44% Pirelli RE Netherlands B.V. 50% Mistral Real Estate B.V.	€/000	26	94,00%	-	-	-
Vespucchi S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	960	35,00%	€/000	960	35,00%
Vesta Finance S.r.l.	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	35,00%	€/000	10	35,00%
Waterfront Flegreo S.p.A.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	500	35,00%	€/000	500	35,00%
<b>Altre partecipazioni rilevanti ai sensi della Deliberazione CONSOB 14 maggio 1999 n°. 11971</b>									
Consorzio GSPA (in liquidazione)	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	103	15,00%	€/000	103	15,00%
Elbflorenz Hotelgesellschaft mbH & Co. <sup>(65)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	28.223	19,00%	-	-	-
Tecnocittà S.r.l. (in liquidazione)	Altro	Non operativa	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	548	12,00%	€/000	548	12,00%
Verwaltung Elbflorenz Hotelgesellschaft mbH <sup>(66)</sup>	Inv. e A.M.	Aree	Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH)	€/000	31	19,00%	-	-	-

(\*) Le percentuali indicate fanno riferimento al rapporto di partecipazione diretta in capo alla società indicata.

- (1) In data 05 gennaio 2007 la società Mistral Real Estate B.V. ha ceduto il 100% del capitale sociale delle società Auster Real Estate GmbH, Etesian Real Estate GmbH e Leste Real Estate GmbH alla società Solaia Real Estate B.V.
- (2) In data 13 dicembre 2006 è stato sottoscritto l'atto di fusione per incorporazione delle società Bernini Immobiliare S.r.l. ed Esedra S.r.l. nella società Centrale Immobiliare S.p.A. con decorrenza 1° gennaio 2007.
- (3) In data 28 febbraio 2007 la società Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. ha acquistato da terzi il 100% della società Ingest Facility S.p.A.. La stessa detiene le seguenti società: Ingest Facility Polska Sp. zo.o., Consorzio Sermagest - Servizi Manutentivi Gestionali e S.I.MA.GEST2 S.c.a r.l..
- (4) In data 13 giugno 2007 è stata iscritta al Registro delle Imprese di Milano la delibera di scioglimento della società Consorzio Stabile Pirelli Re Servizi.
- (5) In data 31 marzo 2007 Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH ha acquisito da Pirelli DGAG Grundvermoegen GmbH l'intero capitale delle seguenti società: DGAG Deutsche Grundvermoegen Management Services GmbH, DGAG Grundstuecksbeteiligung GmbH, DGAG Hausmeister Service GmbH, DGAG Shopping Immobilien GmbH, DGAG Wohnimmobilien GmbH, PSG Parkhaus Service GmbH, WOBAU Wohnungsverwaltung GmbH.
- (6) In data 31 marzo 2007 Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH ha acquisito da Pirelli DGAG Grundvermoegen GmbH il 94,9% e da DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG il 5,1% del capitale sociale della società DGAG Immobilien Management GmbH.
- (7) In data 28 febbraio 2007 Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH ha acquistato da DGAG Deutsche Grundvermögen AG l'intero capitale sociale delle seguenti società: DGAG Wohnungsbau GmbH e Sechste Kajen 12 Verwaltungsgesellschaft mbH & Co..
- (8) In data 10 maggio 2007 la società Edilnord Gestioni S.p.A. ha acquistato da terzi una ulteriore quota, pari al 20% del capitale sociale, di Elle Uno S.c.a r.l.. In pari data Edilnord Gestioni S.p.A. ha ceduto a terzi una quota pari al 34,9% del capitale sociale della società Elle Nove S.c.a.r.l..
- (9) In data 31 maggio 2007 Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. ha costituito la società di diritto francese Facility Management France S.a.s..
- (10) Nel corso del periodo la società Pirelli RE Netherlands B.V. ha sottoscritto una quota di Fedora - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso.
- (11) In data 28 settembre 2007 la società Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto a terzi il 50,56% delle quote della società Jamesmail B.V.. A seguito dell'operazione sono state deconsolidate le seguenti società: Projekt Northwind GmbH & Co. KG, TIGOTAN Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, TORTUGA Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH e Pirelli & C. Real Estate Residential GmbH (già Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH).
- (12) In data 21 maggio 2007 Pirelli RE Netherlands B.V. ha acquistato da terzi partecipazioni rappresentanti complessivamente l'intero capitale sociale della società di diritto tedesco Pirelli RE Asset Management Deutschland GmbH (già Mertus Achtunddreissigste GmbH) di cui, in data 28 settembre 2007, ha ceduto a terzi il 20% del capitale sociale.
- (13) In data 16 febbraio 2007 la società Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto a terzi il 70% delle quote possedute nella società Mistral Real Estate B.V. e in data 02 Maggio 2007 ne ha riacquisito, sempre da terzi, il 5%.
- (14) In data 18 giugno 2007 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto a Pirelli RE Integrated Facility Management B.V. l'intera partecipazione della società NewCo RE 2 Sr.l.. In data 27 giugno 2007 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto alla società Newco RE 2 S.r.l. il 100% della società Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A..
- (15) In data 13 luglio 2007 la società Pirelli RE Netherlands B.V. ha costituito la società Omicron RE B.V..

- (16) In data 19 settembre 2007 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha sottoscritto tre quote di Patrimonio Casa - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso.
- (17) Dal 1° gennaio 2007 ha avuto effetto la scissione parziale proporzionale di Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A. a favore di Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A., il cui atto è stato sottoscritto in data 11 dicembre 2006. Sempre dal 1° gennaio 2007 ha avuto effetto l'atto di scissione parziale proporzionale di Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A. a favore di Pirelli & C. Real Estate Agency S.p.A. e Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. sottoscritto in data 11 dicembre 2006.
- (18) Con effetto 27 febbraio 2007 la società di diritto tedesco Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH ha assunto la nuova denominazione sociale Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH.
- (19) In data 16 aprile 2007 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato da terzi 10% del capitale di Pirelli & C. Real Estate Franchising Holding S.r.l.. Un ulteriore 10% è stato acquistato, sempre da terzi, in data 27 settembre 2007. Nella determinazione del risultato consolidato e del patrimonio netto di competenza di Pirelli & C. Real Estate Franchising Holding S.r.l. è stata considerata un'interezza totalitaria nella società conseguentemente ad impegni derivanti da opzioni put ed a diritti derivanti da opzioni call.
- (20) Con effetto 30 gennaio 2007 la società di diritto tedesco Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH ha assunto la nuova denominazione sociale di Pirelli & C. Real Estate Residential GmbH. In data 28 settembre 2007, a seguito della cessione del 50,56% del capitale sociale della controllante Jamesmail B.V. (11), la società è stata deconsolidata.
- (21) In data 27 settembre 2007 la società Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha costituito la società Pirelli RE Agency Netherlands B.V..
- (22) In data 09 gennaio 2007 la società Pirelli & C. R.E. Deutschland GmbH (già Pirelli & C. R.E. Deutschland II GmbH) ha acquisito da terzi l'intero capitale della società Aptus 252. GmbH che, in pari data, ha modificato la propria denominazione sociale in Pirelli RE Asset Management GmbH.
- (23) In data 30 agosto 2007 la società Pirelli RE Netherlands B.V. ha costituito, partecipandola al 75%, la società Pirelli RE Bulgaria AD.
- (24) In data 6 giugno 2007 è stata costituita da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. la società Pirelli RE Facility Management Netherlands B.V., di cui, in data 27 giugno 2007, ha ceduto a terzi il 49% del capitale sociale. Successivamente Pirelli RE Facility Management Netherlands B.V. ha modificato la ragione sociale in Pirelli RE integrated Facility Management B.V..
- (25) In data 27 settembre 2007 la società Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha costituito la società Pirelli RE Property Management Netherlands B.V..
- (26) In data 28 giugno 2007 è stata iscritta presso il competente Registro delle Imprese di Amburgo la modifica della ragione sociale della società P&K Real Estate GmbH in Pirelli RE Residential Investments GmbH.
- (27) In data 17 settembre 2007 la società Pirelli RE Netherlands B.V. ha costituito, partecipandola all'80%, la società Pirelli RE Romania S.A..
- (28) In data 09 febbraio 2007 la società Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato da terzi il 75% delle quote della società Progetto Lainate S.r.l. che pertanto è stata consolidata con il metodo integrale dal 1° gennaio 2007.
- (29) In data 29 aprile 2007 la società Projektentwicklung Bahnhof Hamburg- Altona GmbH & Co. KG ha acquistato da DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG una partecipazione rappresentante l'intero capitale sociale della società di diritto tedesco Projekt Entwicklung Bahnhof Hamburg- Altona Verwaltungs GmbH.
- (30) In data 29 marzo 2007 la società Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH ha acquistato da DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG una partecipazione, rappresentante il 74,90% del capitale sociale, della società di diritto tedesco Projektentwicklung Bahnhof Hamburg- Altona GmbH & Co. KG.
- (31) In data 09 marzo 2007 la società Resident Berlin Zwei P&K GmbH è stata ceduta a terzi.
- (32) In data 27 giugno 2007 Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. ha costituito, partecipando al 63,5%, la società S.AN.GE. S.c.a.r.l..
- (33) In data 19 luglio 2007 la società Pirelli RE Netherlands B.V. ha costituito la società Sigma RE B.V..
- (34) In data 29 marzo 2007 la società Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto a terzi il 65% della società Solaia Real Estate B.V..
- (35) In data 19 luglio 2007 la società Pirelli RE Netherlands B.V. ha costituito la società Theta RE B.V..
- (36) In data 09 maggio 2007 Pirelli RE Netherlands B.V. ha costituito la società Valeratofin B.V..
- (37) In data 28 febbraio 2007 Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH ha acquistato da DGAG Beteiligungsholding GmbH & Co. KG l'intero capitale sociale della società XENDA Vermögensverwaltungsgesellschaft.
- (38) In data 10 maggio 2007 la società Agorà S.r.l. (in liquidazione) è stata cancellata dal Registro delle Imprese.
- (39) In data 26 aprile 2007 la società Progetto Fontana S.r.l. è stata posta in liquidazione.
- (40) Al 30 settembre 2007 a seguito delle operazioni intercorse nel periodo Pirelli & C. Real Estate S.p.A. la società Spazio Investment N.V. è detenuta per una percentuale pari al 15,38% del capitale sociale.
- (41) In data 18 settembre 2007 la società Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato da terzi una ulteriore quota, pari all'8,3% del capitale sociale.
- (42) In data 09 maggio 2007 Pirelli RE Netherlands B.V. ha costituito la società Aida RE B.V., di cui, in data 3 luglio 2007, ha ceduto a terzi il 60% delle quote.
- (43) In data 27 luglio 2007 la società Alimede Luxembourg S.à.r.l. ha ridotto il valore nominale delle azioni; per questo motivo la partecipazione detenuta da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. è scesa al 35%.
- (44) In data 22 maggio 2007 la società Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH ha acquistato dalle società DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG e da Pirelli DGAG Deutsche Grundvermögen GmbH il 41,18% del capitale sociale delle seguenti società: Beteiligungsgesellschaft Einkaufszentrum Mülheim GmbH e Verwaltung City Center Mülheim Grundstücksges. GmbH.
- (45) In data 9 agosto 2007 la società Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato da terzi una partecipazione pari al 35% del capitale sociale della società Bicocca S.à.r.l..
- (46) In data 26 luglio 2007 la società Pirelli & C. RE Facility Management S.p.A. ha costituito la società Bresso Energia S.r.l..
- (47) In data 22 maggio 2007 la società Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH ha acquistato dalla società Pirelli DGAG Deutsche Grundvermögen GmbH il 41,18% del capitale sociale delle seguenti società: City Center Mülheim Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG e Einkaufszentrum Mülheim GmbH & Co. KG..
- (48) In data 08 giugno 2007 è stata iscritta al Registro delle Imprese di Roma la delibera di scioglimento del Consorzio "ARP".

- (49) In data 13 giugno 2007 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato azioni pari al 49% del capitale sociale della società Delamain S.à.r.l.. In base a quanto previsto dallo Statuto della società gli utili vengono distribuiti in base ad una percentuale del 55,65%, diversamente dalla percentuale di possesso.
- (50) In data 11 maggio 2007 la società Domogest S.r.l. (in liquidazione) è stata cancellata dal Registro delle Imprese.
- (51) In data 25 luglio 2007 la società Galatea S.r.l. è stata posta in liquidazione.
- (52) In data 09 maggio 2007 Pirelli RE Netherlands B.V. ha costituito la società Gamma RE B.V. di cui, in data 18 Maggio 2007, ha ceduto a terzi il 51% delle quote.
- (53) In data 26 giugno 2007 la società Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH ha acquistato dalla società DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG il 33,75% del capitale sociale della società Grundstücksgesellschaft Merkur Hansaallee mbH & Co. KG e il 27,0% della società Verwaltung Büro- und Lichtspielhaus GmbH.
- (54) La società DGAG Grundstuecksbeteiligung GmbH e la società Pirelli DGAG Deutsche Grundvermoegen GmbH, che al 31 marzo 2007 detenevano rispettivamente il 48,12% e il 5,10% del capitale sociale della Landgesellschaft Schleswig Holstein mbH, hanno ceduto a terzi, con efficacia 5 luglio 2007, rispettivamente il 30,38% ed il 5,10% dello stesso. In data 28 settembre 2007 la società Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH ha ceduto a Pirelli DGAG Deutsche Grundvermoegen GmbH una partecipazione rappresentante lo 0,62% dell'intero capitale sociale della stessa. A seguito di dette cessioni, al 30 settembre 2007, la società DGAG Grundstuecksbeteiligung GmbH detiene il 18,36% del capitale sociale della Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH.
- (55) In data 29 marzo 2007 la società Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH ha acquistato da DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG il 50% del capitale sociale della società Kurpromenade 12 Timmendorfer Strand Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG e il 50% del capitale sociale della società Verwaltung Kurpromenade 12 Timmendorfer Strand Grundstücksgesellschaft mbH.
- (56) In data 28 febbraio 2007 la società Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH ha acquistato da DGAG Deutsche Grundvermögen AG il 40% delle seguenti società: Möller & Company GmbH & Co. KG e Möller & Company Verwaltungsgesellschaft mbH.
- (57) In data 09 maggio 2007 la società Pirelli RE Netherlands B.V. ha costituito la società Nabucco RE B.V.. In data 3 luglio 2007 Pirelli RE Netherlands B.V. ha ceduto a terzi il 60% delle quote.
- (58) In data 17 aprile 2007 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha costituito, partecipando con una quota del 40%, la società Polish Investments Real Estate Holding II B.V..
- (59) A seguito delle operazioni effettuate nel periodo Pirelli & C. Real Estate S.p.A. detiene una percentuale pari al 25% del capitale sociale della società Popoy Holding B.V..
- (60) In data 18 giugno 2007 Consorzio Stabile Pirelli RE Servizi in liquidazione ha trasferito a Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. la quota detenuta nella società Progetto Nuovo Sant'Anna S.r.l. pari al 49%.
- (61) In data 15 marzo 2007 Pirelli RE Netherlands B.V. ha costituito la società SIG RE B.V. ed, in data 22 Marzo 2007, ha ceduto a terzi il 63,3% del capitale sociale di cui il 31,6% al Gruppo Partecipazioni Industriali S.p.A. e il 15,8% a Roev Italia S.p.A..
- (62) In data 29 gennaio 2007 la società Spazio Industriale B.V. ha assunto la seguente denominazione sociale: SI Real Estate Holding B.V..
- (63) In data 28 giugno 2007 la società Pirelli RE Residential Investments GmbH ha ceduto a terzi una quota pari al 5% del capitale sociale della società Tizian Wohnen 1 GmbH e della società Tizian Wohnen 2 GmbH.
- (64) In data 30 marzo 2007 la società Pirelli RE Netherlands B.V. ha acquistato da Pirelli DGAG Deutsche Grundvermoegen GmbH una partecipazione pari al 30% del capitale sociale della società Verwaltung Mercado Ottensen Grundstuecksgesellschaft mbH, di cui successivamente in data 10 maggio 2007 ha acquistato un ulteriore 14% del capitale sociale.
- (65) In data 2 maggio 2007 la società Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH ha acquistato da terzi una partecipazione pari al 19% del capitale sociale della società di diritto tedesco Elbflorenz Hotelgesellschaft mbH & Co. KG..
- (66) In data 28 febbraio 2007 la società Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH ha acquistato da DGAG Nordpartner GmbH & Co. KG una partecipazione rappresentante il 19% del capitale sociale Verwaltung Elbflorenz Hotelgesellschaft mbH.



7.

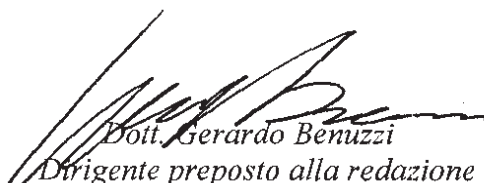
**Dichiarazione ai sensi dell'articolo 154-bis comma 2  
del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58**

Il sottoscritto Dott. Gerardo Benuzzi, Direttore Generale *Finance & Human Resources*, nominato dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 09/05/2007 Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari della Pirelli & C. Real Estate S.p.A., con sede legale in Milano, Via Gaetano Negri 10, capitale sociale € 21.298.616,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano n. 02473170153 (la "Società")

**dichiara**

di attestare, ai sensi dell'articolo 154-bis comma 2, del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, che – per quanto a sua conoscenza, in qualità di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari della Società – la Relazione trimestrale al 30 settembre 2007 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Milano, 7 novembre 2007

  
Dott. Gerardo Benuzzi  
Dirigente preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari











A REAL ESTATE **INVESTMENT&ASSETS** MANAGEMENT AND SERVICE COMPANY

**Pirelli & C. Real Estate S.p.A.**

Sede in Milano, via G. Negri 10

Capitale Sociale deliberato euro 22.402.491

Capitale Sociale versato euro 21.298.616,00

Registro delle Imprese di Milano n° 02473170153