

Pirelli & C. Real Estate - June 30, 2003

CONTENTS

- 1 PRE - Consolidated Income Statement
- 2 PRE - Consolidated Balance Sheet
- 3 PRE - Real Estate Activities - Income Statement: breakdown by activity
- 4 PRE - Real Estate Activities - Income Statement Asset Management
- 5 PRE - Real Estate Activities - Income Statement Service Provider
- 6 PRE - Real Estate Activities - Aggregate Income Statement (100%)
- 6 bis PRE - Real Estate Activities - Aggregate Breakdown Production Value (100%)
- 7 PRE - Real Estate Activities - Aggregate Income Statement (100%) - Capital Investments
- 7 bis PRE - Real Estate Activities - Managed Activities 100% - Capital Investments - Breakdown Production Value
- 8 PRE - Real Estate Activities - Aggregate Income Statement (Proquota)
- 9 PRE - Real Estate Activities - Pro Quota Income Statement - Capital Investments
- 9 bis PRE - Real Estate Activities - Pro Quota Activities - Capital Investments - Breakdown Production Value
- 10a PRE - AM Residential- Aggregate of Equity Participations (consolidated by equity) - Trading
- 10b PRE - AM Residential- Aggregate of Equity Participations (consolidated by equity) - Development
- 10a bis PRE - AM Residential - Production Value Equity Participations (consolidated by equity) -Trading
- 10b bis PRE - AM Residential - Production Value Equity Participations (consolidated by equity) - Development
- 11a PRE - AM Commercial - Aggregate of Equity Participations (consolidated by equity) - Short Term
- 11b PRE - AM Commercial - Aggregate of Equity Participations (consolidated by equity) - Long Term
- 11a bis PRE - AM Commercial - Production Value Equity Participations (consolidated by equity) - Short Term
- 11b bis PRE - AM Commercial - Production Value Equity Participations (consolidated by equity) - Long Term
- 12 PRE - AM Land - Aggregate of Equity Participations (consolidated by equity)
- 12 bis PRE - AM Land - Production Value Equity Participations (consolidated by equity)
- 13 PRE - Net Asset Value

1) PRE - Consolidated Income Statement

Pirelli & C Real Estate

Million Euro	ACTUAL JUNE 2003	ACTUAL JUNE 2002		
	Total	Total	Real Estate Activities	Other Components
1 Production Value	282,2	216,9	216,3	0,6
<i>2 of which acquisitions</i>	<i>37,3</i>	<i>27,9</i>	<i>27,9</i>	<i>0,0</i>
3 Production Value net of acquisitions	244,9	189,0	188,4	0,6
4 EBITDA	37,0	33,0	35,1	(2,1)
5 Depreciation	(7,4)	(3,8)	(3,4)	(0,5)
6 EBIT	29,5	29,1	31,7	(2,6)
7 Income from Equity Participations	23,7	12,9	12,9	0,0
8 EBIT incl. Income from Equity Participations	53,3	42,0	44,6	(2,6)
9 Interest Income from Participations	4,8	6,5	6,0	0,5
10 Other interest Income/Expenses	(4,9)	(8,2)	(7,3)	(0,9)
11 Profit before Extraordinary Items	53,2	40,3	43,3	(3,0)
12 Extraordinary Items	0,3	51,3	0,1	51,2
13 Profit Before Taxes	53,5	91,6	43,4	48,2
14 Income Taxes	(13,2)	(20,2)	(11,4)	(8,8)
15 Net Income before Minority Interests	40,2	71,4	32,0	39,4
16 Minority Interests	0,1	0,0	0,0	0,0
17 Net Income	40,3	71,4	32,0	39,4

2) PRE - Consolidated Balance Sheet
Pirelli & C. Real Estate

Million Euro	Actual June 2003	Actual December 2002
1 Fixed Assets	252,9	218,8
tangible/intangible	90,8	56,8
participations/other	162,1	162,0
<i>of which investments in participated companies</i>	118,2	109,1
2 Net Working Capital	234,5	190,5
inventories	362,5	383,7
current receivables	265,4	163,6
supplier liabilities	(196,3)	(139,1)
liabilities for acquisitions	(17,9)	(71,9)
liabilities for down payments	(105,3)	(94,9)
other liabilities/receivables	(73,9)	(50,9)
3 Net Capital Invested	487,4	409,3
4 Shareholders' Equity	360,2	368,8
<i>of which minority interests</i>	0,4	0,9
5 Funds and Provisions	55,8	52,8
6 Net Financial Position	71,4	(12,3)
7 Total	487,4	409,3
8 Financial Position not including Shareholders' Loans	249,3	166,7
9 Financial Position not including SL/Equity	0,7	0,5
10 Total Investment in Equity Participations	296,1	288,1

3) PRE - Real Estate Activities - Income Statement: breakdown by activity

Pirelli & C Real Estate

Million Euro

	ACTUAL JUNE 2003					ACTUAL JUNE 2002						
	Total	Investments	Asset Management Fees	Service Provider		Total Real Estate Activities	Investments	Asset Management Fees	Service Provider		Holding Costs	
				Services	Franchising				Services	Franchising		
1 Production Value	282,2	116,6	25,2	144,0	0,3	(4,0)	216,3	110,5	13,0	86,8	0,0	6,0
<i>2 of which acquisitions</i>	<i>37,3</i>	<i>37,3</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>27,9</i>	<i>27,9</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
3 Production Value net of acquisitions	244,9	79,4	25,2	144,0	0,3	(4,0)	188,4	82,6	13,0	86,8	0,0	6,0
4 EBITDA	37,0	10,6	7,3	25,7	(2,2)	(4,6)	35,1	20,2	4,5	15,2	0,0	(4,9)
5 Depreciation	(7,4)	(0,2)	(0,5)	(5,0)	(0,5)	(1,2)	(3,4)	(0,1)	(0,3)	(2,5)	0,0	(0,4)
6 EBIT	29,5	10,4	6,8	20,7	(2,7)	(5,7)	31,7	20,1	4,2	12,7	0,0	(5,3)
7 Income from Equity Participations	23,7	23,7	0,0	0,0	0,0	0,0	12,9	12,9	0,0	(0,0)	0,0	0,0
8 EBIT incl. Income from Equity Participations	53,3	34,1	6,8	20,8	(2,7)	(5,7)	44,6	33,0	4,2	12,7	0,0	(5,3)
9 Interest Income from Participations	4,8	4,8	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0	6,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10 Other interest Income/Expenses	(4,9)	(3,9)	0,0	(1,1)	(0,1)	0,1	(7,3)	(6,4)	0,0	(1,0)	0,0	0,1
11 Profit before Extraordinary Items	53,2	35,1	6,8	19,7	(2,7)	(5,6)	43,3	32,6	4,2	11,7	0,0	(5,2)
12 Extraordinary Items	0,3	0,6	0,0	(0,5)	0,6	(0,4)	0,1	0,7	0,2	0,0	0,0	(0,7)
13 Profit Before Taxes	53,5	35,7	6,8	19,2	(2,2)	(6,0)	43,4	33,2	4,4	11,8	0,0	(6,0)
14 P.B.T. ASSET MANAGEMENT												

42,5

37,6

4) PRE - Real Estate Activities - Income Statement Asset Management

Pirelli & C Real Estate

Million Euro

	ACTUAL JUNE 2003								
	Total Activity	A.M. RESIDENTIAL		A.M. COMMERCIAL		A.M. LAND		A.M. NON PERFORMING LOANS	
		Investments	Asset Management Fees	Investments	Asset Management Fees	Investments	Asset Management Fees	Investments	Asset Management Fees
1 Production Value	141,9	32,2	8,8	51,4	14,4	33,0	1,8	0,0	0,3
<i>2 of which acquisitions</i>	<i>37,3</i>	<i>20,9</i>	<i>0,0</i>	<i>16,4</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
3 Production Value net of acquisitions	104,6	11,3	8,8	35,0	14,4	33,0	1,8	0,0	0,3
4 EBITDA	17,9	1,4	2,0	1,9	5,9	7,4	(0,3)	0,0	(0,3)
5 Depreciation	(0,7)	(0,1)	(0,2)	(0,0)	(0,3)	(0,0)	(0,1)	(0,1)	(0,0)
6 EBIT	17,2	1,3	1,9	1,9	5,6	7,4	(0,4)	(0,1)	(0,3)
7 Income from Equity Participations	23,7	8,6	0,0	15,0	0,0	(0,2)	0,0	0,2	0,0
8 EBIT incl. Income from Equity Participations	40,9	9,9	1,9	16,9	5,6	7,1	(0,4)	0,2	(0,3)
9 Interest Income from Participations	4,8	2,1	0,0	2,0	0,0	0,6	0,0	0,1	0,0
10 Other interest Income/Expenses	(3,9)	(1,2)	0,0	(2,1)	0,0	(0,7)	0,0	0,1	0,0
11 Profit before Extraordinary Items	41,9	10,8	1,9	16,8	5,6	7,1	(0,4)	0,4	(0,3)
12 Extraordinary Items	0,6	(0,6)	0,0	1,1	0,0	(0,1)	0,0	0,3	0,0
13 Profit Before Taxes	42,5	10,2	1,9	17,9	5,6	6,9	(0,4)	0,7	(0,3)

	ACTUAL JUNE 2002								
	Total Activity	A.M. RESIDENTIAL		A.M. COMMERCIAL		A.M. LAND		A.M. NON PERFORMING LOANS	
		Investments	Asset Management Fees	Investments	Asset Management Fees	Investments	Asset Management Fees	Investments	Asset Management Fees
14 Production Value	123,5	13,0	3,1	63,4	8,4	34,2	1,0	0,0	0,4
<i>15 of which acquisitions</i>	<i>27,9</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>27,8</i>	<i>0,0</i>	<i>0,1</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
16 Production Value net of acquisitions	95,6	13,0	3,1	35,6	8,4	34,0	1,0	0,0	0,4
17 EBITDA	24,7	2,3	0,5	2,6	3,8	15,3	0,4	(0,1)	(0,1)
18 Depreciation	(0,4)	0,0	(0,1)	(0,1)	(0,2)	0,0	(0,0)	0,0	(0,0)
19 EBIT	24,3	2,3	0,4	2,5	3,6	15,3	0,4	(0,1)	(0,1)
20 Income from Equity Participations	12,9	9,3	0,0	2,9	0,0	(0,1)	0,0	0,9	0,0
21 EBIT incl. Income from Equity Participations	37,2	11,6	0,4	5,4	3,6	15,2	0,4	0,8	(0,1)
22 Interest Income from Participations	6,0	4,2	0,0	1,7	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
23 Other interest Income/Expenses	(6,4)	(2,2)	0,0	(2,9)	0,0	(1,3)	0,0	(0,0)	0,0
24 Profit before Extraordinary Items	36,8	13,6	0,4	4,2	3,6	13,9	0,4	0,9	(0,1)
25 Extraordinary Items	0,8	0,2	0,2	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
26 Profit Before Taxes	37,6	13,8	0,5	4,7	3,6	13,9	0,4	0,9	(0,1)

5) PRE - Real Estate Activities - Income Statement Service Provider

Pirelli & C Real Estate

Million Euro

	SERVICE PROVIDER - ACTUAL JUNE 2003							FRANCHISING	Total incl. franchising
	Total Activity	RESIDENTIAL AGENCY	COMMERCIAL AGENCY	PROPERTY	PROJECT	FACILITY	CREDIT SERVICING		
1 Production Value	144,0	20,0	17,1	34,4	13,2	57,2	2,1	0,3	144,3
<i>2 of which acquisitions</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
3 Production Value net of acquisitions	144,0	20,0	17,1	34,4	13,2	57,2	2,1	0,3	144,3
4 EBITDA	25,7	6,9	6,6	5,5	2,5	4,3	(0,0)	(2,2)	23,6
5 Depreciation	(5,0)	(0,5)	(0,5)	(1,8)	(0,6)	(1,6)	(0,0)	(0,5)	(5,5)
6 EBIT	20,7	6,4	6,1	3,7	1,9	2,7	(0,0)	(2,7)	18,1
7 Income from Equity Participations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8 EBIT incl. Income from Equity Participations	20,8	6,4	6,1	3,7	1,9	2,7	(0,0)	(2,7)	18,1
9 Interest Income from Participations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10 Other interest Income/Expenses	(1,1)	(0,1)	(0,2)	(0,3)	(0,1)	(0,6)	0,1	(0,1)	(1,2)
11 Profit before Extraordinary Items	19,7	6,4	5,9	3,4	1,8	2,1	0,1	(2,7)	16,9
12 Extraordinary Items	(0,5)	(0,0)	0,2	(0,4)	(0,2)	(0,0)	(0,0)	0,6	0,1
13 Profit Before Taxes	19,2	6,3	6,1	3,1	1,5	2,1	0,1	(2,2)	17,0
14 ROS	14,4%	32,1%	35,6%	10,8%	14,3%	4,7%	N/A	N/A	N/A

	SERVICE PROVIDER - ACTUAL JUNE 2002						
	Total Activity	RESIDENTIAL AGENCY	COMMERCIAL AGENCY	PROPERTY	PROJECT	FACILITY	CREDIT SERVICING
15 Production Value	86,8	15,0	13,2	24,6	11,4	20,9	1,6
<i>16 of which acquisitions</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
17 Production Value net of acquisitions	86,8	15,0	13,2	24,6	11,4	20,9	1,6
18 EBITDA	15,2	4,9	4,7	2,1	2,1	1,0	0,3
19 Depreciation	(2,5)	(0,6)	(0,4)	(1,0)	(0,3)	(0,2)	(0,0)
20 EBIT	12,7	4,4	4,4	1,1	1,9	0,8	0,2
21 Income from Equity Participations	(0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,0)	0,0
22 EBIT incl. Income from Equity Participations	12,7	4,4	4,4	1,1	1,9	0,8	0,2
23 Interest Income from Participations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
24 Other interest Income/Expenses	(1,0)	(0,3)	(0,3)	(0,2)	(0,0)	(0,3)	0,0
25 Profit before Extraordinary Items	11,7	4,1	4,1	0,9	1,8	0,5	0,3
26 Extraordinary Items	0,0	0,1	0,0	(0,1)	(0,0)	(0,0)	0,0
27 Profit Before Taxes	11,8	4,2	4,1	0,8	1,8	0,5	0,3
28 ROS	14,6%	29,0%	33,0%	4,4%	16,2%	3,8%	14,9%

6) PRE - Real Estate Activities - Aggregate Income Statement (100%)

Pirelli & C Real Estate

Million Euro	ACTUAL JUNE 2003	Consolidated Companies	Participated Companies	Asset Management Fees	Service Provider	Holding Costs	ACTUAL JUNE 2002
	TOTAL ACTIVITY						TOTAL ACTIVITY
1 Production Value (detail Table 6 bis)	876,3	116,6	595,9	25,2	144,3	(5,8)	3.339,4
<i>2 of which acquisitions</i>	<i>183,4</i>	<i>37,3</i>	<i>146,1</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>2.859,2</i>
3 Production Value net of acquisitions	693,0	79,4	449,8	25,2	144,3	(5,8)	480,1
4 EBITDA	296,1	10,6	259,1	7,3	23,6	(4,6)	208,0
5 Depreciation	(22,6)	(0,2)	(15,1)	(0,5)	(5,5)	(1,2)	(9,4)
6 EBIT	273,5	10,4	243,9	6,8	18,1	(5,7)	198,6
7 Income from Equity Participations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8 EBIT incl. Income from Equity Participations	273,5	10,4	243,9	6,8	18,1	(5,7)	198,6
9 Interest Income from Participations	(8,1)	4,8	(12,9)	0,0	0,0	0,0	(11,2)
10 Other interest Income/Expenses	(119,9)	(3,9)	(114,9)	0,0	(1,2)	0,1	(66,3)
11 Profit before Extraordinary Items	145,6	11,4	116,1	6,8	16,9	(5,6)	121,1
12 Extraordinary Items	1,8	0,6	1,5	0,0	0,1	(0,4)	(0,0)
13 Profit Before Taxes (*)	147,4	12,0	117,6	6,8	17,0	(6,0)	121,1
14 Net Income 100%			70,7				
15 Income from Equity Participations			23,7				
(*) RECONCILIATION PBT WITH CONSOLIDATED							
16 PBT TOTAL PROQUOTA	147,4						121,1
17 PBT Participated Companies (100%)	(117,6)						(90,6)
18 Net Income from Equity Participations	23,7						12,9
19 Consolidated	53,5						43,4

6 bis) PRE - Aggregate Breakdown Production Value (100%)

Pirelli & C Real Estate

Million Euro	ACTUAL JUNE 2003	CONSOLIDATED COMPANIES	PARTICIPATED COMPANIES	ASSET MANAGEMENT FEES	SERVICE PROVIDER	HOLDING COSTS	ACTUAL JUNE 2002
	TOTAL AGGREGATE PRODUCTION VALUE						TOTAL AGGREGATE PRODUCTION VALUE
1 Sales	784,7	57,6	727,1	0,0	0,0	0,0	483,0
2 Rental Income	171,0	2,5	168,6	0,0	0,0	0,0	86,0
3 Fees	25,2	0,0	0,0	25,2	0,0	0,0	13,0
4 Other revenues	176,0	2,7	34,7	0,0	144,3	(5,8)	111,4
5 TOTAL REVENUES	1.156,9	62,8	930,3	25,2	144,3	(5,8)	693,3
6 Cost of Goods Sold	(607,1)	(49,8)	(557,4)	0,0	0,0	0,0	(313,9)
7 Acquisitions	183,4	37,3	146,1	0,0	0,0	0,0	2.859,3
8 Other Capitalized Costs	119,9	61,4	58,5	0,0	0,0	0,0	92,2
9 Capitalized Interest Expense	6,9	0,6	6,3	0,0	0,0	0,0	4,6
10 Revaluation Margin	16,4	4,3	12,1	0,0	0,0	0,0	3,9
11 CHANGES IN INVENTORY	(280,6)	53,8	(334,4)	0,0	0,0	0,0	2.646,0
12 PRODUCTION VALUE	876,3	116,6	595,9	25,2	144,3	(5,8)	3.339,4
13 Gross Capital Gains	177,6	7,9	169,7				169,1
14 Pirelli & C. Real Estate's Share	60,6	7,9	52,7				69,7

7) **PRE - Real Estate Activities - Aggregate Income Statement (100%) - Capital Investments**

Pirelli & C Real Estate

Million Euro

	ACTUAL JUNE 2003					
	Consolidated Companies	A.M. RESIDENTIAL	A.M. COMMERCIAL	A.M. LAND	A.M. NPL	I/C Eliminations
1 Production Value (detail Table 7 bis)	116,6	32,2	51,4	33,0	0,0	0,0
<i>2 of which acquisitions</i>	<i>37,3</i>	<i>20,9</i>	<i>16,4</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
3 Production Value net of acquisitions	79,4	11,3	35,0	33,0	0,0	0,0
4 EBITDA	10,6	1,4	1,9	7,4	0,0	0,0
5 Depreciation	(0,2)	(0,1)	(0,0)	(0,0)	(0,1)	0,0
6 EBIT	10,4	1,3	1,9	7,4	(0,1)	0,0
7 Income from Equity Participations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8 EBIT incl. Income from Equity Participations	10,4	1,3	1,9	7,4	(0,1)	0,0
9 Interest Income from Participations	4,8	2,1	2,0	0,6	0,1	0,0
10 Other interest Income/Expenses	(3,9)	(1,2)	(2,1)	(0,7)	0,1	0,0
11 Profit before Extraordinary Items	11,4	2,2	1,8	7,3	0,1	0,0
12 Extraordinary Items	0,6	(0,6)	1,1	(0,1)	0,3	0,0
13 Profit Before Taxes	12,0	1,6	2,9	7,1	0,4	0,0

	ACTUAL JUNE 2003					
	Participated Companies (*)	A.M. RESIDENTIAL	A.M. COMMERCIAL	A.M. LAND	A.M. NPL	I/C Eliminations
14 Production Value (detail Table 7 bis)	595,9	270,4	351,9	5,5	0,8	(38,5)
<i>15 of which acquisitions</i>	<i>146,1</i>	<i>131,7</i>	<i>52,1</i>	<i>0,0</i>	<i>0,7</i>	<i>(38,5)</i>
16 Production Value net of acquisitions	449,8	138,6	299,8	5,5	0,0	0,0
17 EBITDA	259,1	76,5	179,5	2,9	(0,3)	0,0
18 Depreciation	(15,1)	(4,2)	(10,7)	0,0	(0,0)	0,0
19 EBIT	243,9	72,3	168,8	2,9	(0,3)	0,0
20 Income from Equity Participations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
21 EBIT incl. Income from Equity Participations	243,9	72,3	168,8	2,9	(0,3)	0,0
22 Interest Income from Participations	(12,9)	(5,6)	(6,3)	(0,6)	(0,3)	0,0
23 Other interest Income/Expenses	(114,9)	(23,6)	(89,5)	(3,0)	1,3	0,0
24 Profit before Extraordinary Items	116,1	43,1	72,9	(0,7)	0,7	0,0
25 Extraordinary Items	1,5	0,3	1,1	(0,0)	0,1	0,0
26 Profit Before Taxes	117,6	43,4	74,0	(0,7)	0,8	0,0

(*) The total includes a residual amount that has not been allocated on the Assets.

7 bis) PRE - Managed Activites 100% - Capital Investments

Pirelli & C Real Estate

Million Euro	ACTUAL	JUNE					
	2003		A.M. RESIDENTIAL	A.M. COMMERCIAL	A.M. LAND	A.M. NPL	I/C Eliminations
	CONSOLIDATED COMPANIES (*)						
1 Sales	57,6		8,0	10,4	39,2	0,0	0,0
2 Rental Income	2,5		1,6	0,8	0,1	0,0	0,0
3 Fees	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4 Other revenues	2,7		0,8	0,8	1,1	0,0	0,0
5 TOTAL REVENUES	62,8		10,4	12,0	40,4	0,0	0,0
6 Cost of Goods Sold	(49,8)		(6,8)	(9,2)	(33,7)	0,0	0,0
7 Acquisitions	37,3		20,9	16,4	0,0	0,0	0,0
8 Other Capitalized Costs	61,4		6,4	30,8	24,2	0,0	0,0
9 Capitalized Interest Expense	0,6		0,0	0,3	0,3	0,0	0,0
10 Revaluation Margin	4,3		1,3	1,2	1,8	0,0	0,0
11 CHANGES IN INVENTORY	53,8		21,8	39,4	(7,4)	0,0	0,0
12 PRODUCTION VALUE	116,6		32,2	51,4	33,0	0,0	0,0
13 Gross Capital Gains	7,9		1,2	1,2	5,4	0,0	0,0
14 Pirelli & C. Real Estate's Share	7,9		1,2	1,2	5,4	0,0	0,0
	ACTUAL	JUNE					
	2003		A.M. RESIDENTIAL	A.M. COMMERCIAL	A.M. LAND	A.M. NPL	I/C Eliminations
	PARTICIPATED COMPANIES (*)						
15 Sales	727,1		314,0	413,0	0,0	0,0	0,0
16 Rental Income	168,6		26,7	141,8	0,0	0,0	0,0
17 Fees	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
18 Other revenues	34,7		6,1	22,1	0,6	0,0	0,0
19 TOTAL REVENUES	930,3		346,9	577,0	0,6	0,0	0,0
20 Cost of Goods Sold	(557,4)		(231,3)	(326,1)	0,0	0,0	0,0
21 Acquisitions	146,1		131,7	52,1	0,0	0,7	(38,5)
22 Other Capitalized Costs	58,5		21,0	36,0	1,5	0,0	0,0
23 Capitalized Interest Expense	6,3		0,7	2,2	3,4	0,0	0,0
24 Revaluation Margin	12,1		1,3	10,8	0,0	0,0	0,0
25 CHANGES IN INVENTORY	(334,4)		(76,5)	(225,1)	5,0	0,8	(38,5)
26 PRODUCTION VALUE	595,9		270,4	351,9	5,5	0,8	(38,5)
27 Gross Capital Gains	169,7		82,8	86,9	0,0	0,0	0,0
28 Pirelli & C. Real Estate's Share	52,7		30,0	22,7	0,0	0,0	0,0

(*) The total includes a residual amount that has not been allocated on the Assets.

8) PRE - Real Estate Activities - Income Statement Proquota

Pirelli & C Real Estate

Million Euro	ACTUAL JUNE 2003						ACTUAL JUNE 2002
	TOTAL PROQUOTA	Investments	Participated Companies	Asset Management Fees	Service Provider	Holding Costs	TOTAL PROQUOTA (*)
1 Production Value	433,7	116,6	152,1	25,2	144,3	(4,6)	1.142,6
2 of which acquisitions	69,0	37,3	31,7	0,0	0,0	0,0	869,0
3 Production Value net of acquisitions	364,8	79,4	120,4	25,2	144,3	(4,6)	273,5
4 EBITDA	106,2	10,6	69,3	7,3	23,6	(4,6)	87,9
5 Depreciation	(11,1)	(0,2)	(3,7)	(0,5)	(5,5)	(1,2)	(5,1)
6 EBIT	95,1	10,4	65,6	6,8	18,1	(5,7)	82,9
7 Income from Equity Participations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8 EBIT incl. Income from Equity Participations	95,1	10,4	65,6	6,8	18,1	(5,7)	82,9
9 Interest Income from Participations	(0,0)	4,8	(4,9)	0,0	0,0	0,0	0,0
10 Other interest Income/Expenses	(29,5)	(3,9)	(24,5)	0,0	(1,2)	0,1	(23,6)
11 Profit before Extraordinary Items	65,6	11,4	36,2	6,8	16,9	(5,7)	59,3
12 Extraordinary Items	0,9	0,6	0,6	0,0	0,1	(0,4)	0,1
13 Profit Before Taxes (*)	66,6	12,0	36,8	6,8	17,0	(6,0)	59,4
14 Income from Equity Participations			23,7				
(*) RECONCILIATION PBT WITH CONSOLIDATED							
15 PBT TOTAL PROQUOTA	66,6						59,4
16 PBT Participated Companies proquota	(36,8)						(28,8)
17 Net Income from Equity Participations	23,7						12,9
18 Consolidated	53,5						43,4

(*) The amount includes only Real Estate activities

9) PRE - Real Estate Activities - ProQuota Income Statement (100%) - Capital Investments

Pirelli & C Real Estate

Million Euro

	ACTUAL JUNE 2003					
	Consolidated Companies	A.M. RESIDENTIAL	A.M. COMMERCIAL	A.M. LAND	A.M. NPL	I/C Eliminations
1 Production Value (detail Table 9 bis)	116,6	32,2	51,4	33,0	0,0	0,0
2 <i>of which acquisitions</i>	37,3	20,9	16,4	0,0	0,0	0,0
3 Production Value net of acquisitions	79,4	11,3	35,0	33,0	0,0	0,0
4 EBITDA	10,6	1,4	1,9	7,4	0,0	0,0
5 Depreciation	(0,2)	(0,1)	(0,0)	(0,0)	(0,1)	0,0
6 EBIT	10,4	1,3	1,9	7,4	(0,1)	0,0
7 Income from Equity Participations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8 EBIT incl. Income from Equity Participations	10,4	1,3	1,9	7,4	(0,1)	0,0
9 Interest Income from Participations	4,8	2,1	2,0	0,6	0,1	0,0
10 Other interest Income/Expenses	(3,9)	(1,2)	(2,1)	(0,7)	0,1	0,0
11 Profit before Extraordinary Items	11,4	2,2	1,8	7,3	0,1	0,0
12 Extraordinary Items	0,6	(0,6)	1,1	(0,1)	0,3	0,0
13 Profit Before Taxes (*)	12,0	1,6	2,9	7,1	0,4	0,0
	ACTUAL JUNE 2003					
	Participated Companies (*)	A.M. RESIDENTIAL	A.M. COMMERCIAL	A.M. LAND	A.M. NPL	I/C Eliminations
14 Production Value (detail Table 9 bis)	152,1	88,9	69,1	1,0	0,6	(9,6)
15 <i>of which acquisitions</i>	31,7	40,1	0,7	0,0	0,5	(9,6)
16 Production Value net of acquisitions	120,4	48,9	68,4	1,0	0,0	0,0
17 EBITDA	69,3	27,5	41,3	0,5	(0,1)	0,0
18 Depreciation	(3,7)	(1,5)	(2,2)	0,0	(0,0)	0,0
19 EBIT	65,6	26,1	39,1	0,5	(0,1)	0,0
20 Income from Equity Participations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
21 EBIT incl. Income from Equity Participations	65,6	26,1	39,1	0,5	(0,1)	0,0
22 Interest Income from Participations	(4,9)	(2,1)	(2,0)	(0,6)	(0,1)	0,0
23 Other interest Income/Expenses	(24,5)	(8,3)	(16,6)	(0,1)	0,5	0,0
24 Profit before Extraordinary Items	36,2	15,6	20,4	(0,2)	0,3	0,0
25 Extraordinary Items	0,6	0,2	0,4	(0,0)	0,0	0,0
26 Profit Before Taxes	36,8	15,8	20,8	(0,2)	0,4	0,0
27 PRE's share of Net Income	23,7	8,6	15,0	(0,2)	0,2	0,0

(*) The total includes a residual amount that has not been allocated on the Assets.

9 bis) PRE - Real Estate Activities - Capital Investments - Breakdown Production Value (proquota)

Pirelli & C Real Estate

Million Euro

	ACTUAL 2003	JUNE 2003				
	CONSOLIDATED COMPANIES	A.M. RESIDENTIAL	A.M. COMMERCIAL	A.M. LAND	A.M. NPL	I/C Eliminations
1 Sales	57,6	8,0	10,4	39,2	0,0	0,0
2 Rental Income	2,5	1,6	0,8	0,1	0,0	0,0
3 Fees	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4 Other revenues	2,7	0,8	0,8	1,1	0,0	0,0
5 TOTAL REVENUES	62,8	10,4	12,0	40,4	0,0	0,0
6 Cost of Goods Sold	(49,8)	(6,8)	(9,2)	(33,7)	0,0	0,0
7 Acquisitions	37,3	20,9	16,4	0,0	0,0	0,0
8 Other Capitalized Costs	61,4	6,4	30,8	24,2	0,0	0,0
9 Capitalized Interest Expense	0,6	0,0	0,3	0,3	0,0	0,0
10 Revaluation Margin	4,3	1,3	1,2	1,8	0,0	0,0
11 CHANGES IN INVENTORY	53,8	21,8	39,4	(7,4)	0,0	0,0
12 PRODUCTION VALUE	116,6	32,2	51,4	33,0	0,0	0,0
13 PRE 's Share Capital Gains	7,9	1,2	1,2	5,4	0,0	0,0
	ACTUAL 2003	JUNE 2003				
	PARTICIPATED COMPANIES (*)	A.M. RESIDENTIAL	A.M. COMMERCIAL	A.M. LAND	A.M. NPL	I/C Eliminations
14 Sales	207,7	111,3	96,5	0,0	0,0	0,0
15 Rental Income	32,9	9,1	23,8	0,0	0,0	0,0
16 Fees	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
17 Other revenues	8,3	2,1	3,9	0,1	0,0	0,0
18 TOTAL REVENUES	248,9	122,4	124,2	0,1	0,0	0,0
19 Cost of Goods Sold	(155,0)	(81,2)	(73,8)	0,0	0,0	0,0
20 Acquisitions	31,7	40,1	0,7	0,0	0,5	(9,6)
21 Other Capitalized Costs	20,1	6,9	12,9	0,3	0,0	0,0
22 Capitalized Interest Expense	2,4	0,3	1,5	0,6	0,0	0,0
23 Revaluation Margin	4,0	0,4	3,6	0,0	0,0	0,0
24 CHANGES IN INVENTORY	(96,8)	(33,5)	(55,1)	0,9	0,6	(9,6)
25 PRODUCTION VALUE	152,1	88,9	69,1	1,0	0,6	(9,6)
26 PRE 's Share Capital Gains	52,7	30,0	22,7	0,0	0,0	0,0

(*) The total includes a residual amount that has not been allocated on the Assets.

10a) AM RESIDENTIAL - Aggregate of Equity Participations (Consolidated by equity) - TRADING

Pirelli & C Real Estate

Million Euro

	ACTUAL JUNE 2003								ACTUAL JUNE 2002
	TOTAL	Ex Unim	Ex Risanamento Napoli	Ex BdR	Ex Ras	Orione	Arenaccia	Trading/Altro*	TOTAL
1 Production Value	257,3	44,5	22,0	7,0	29,1	99,9	44,3	10,5	876,3
2 <i>of which non consolidated Acquisitions</i>	131,7	0,0	0,0	0,0	0,0	90,0	41,7	0,0	760,7
3 Production Value net of acquisitions	125,6	44,5	22,0	7,0	29,1	9,9	2,6	10,5	115,5
4 EBITDA	74,2	27,8	15,3	3,4	16,8	3,5	0,4	7,0	80,7
5 Depreciation	(4,2)	(1,9)	(0,3)	(0,1)	(1,5)	(0,3)	(0,0)	(0,1)	(2,1)
6 EBIT	70,0	26,0	15,0	3,3	15,3	3,2	0,3	6,9	78,5
7 Income from Equity Participations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8 EBIT incl. Income from Equity Participations	70,0	26,0	15,0	3,3	15,3	3,2	0,3	6,9	78,5
9 Interest on Shareholders' Loans	(5,5)	0,0	(1,6)	0,0	(1,3)	(1,5)	0,0	(1,0)	(10,8)
10 Other interest income/expenses	(22,3)	(7,1)	(3,0)	(0,6)	(8,4)	(1,4)	(0,6)	(1,1)	(18,1)
11 Profit before Extraordinary Items	42,2	18,8	10,3	2,7	5,6	0,3	(0,3)	4,8	49,6
12 Extraordinary Items	0,3	(0,2)	0,1	(0,0)	0,3	(0,0)	0,0	0,1	(0,1)
13 Profit before Taxes	42,5	18,7	10,4	2,7	5,8	0,3	(0,3)	4,9	49,5
14 Income Taxes	(19,4)	(8,9)	(4,5)	(1,1)	(2,8)	(0,2)	(0,0)	(1,8)	(24,0)
15 Net Income	23,1	9,7	5,9	1,6	3,0	0,1	(0,3)	3,1	25,5
16 Pirelli Real Estate %		36%	38%	14%	33%	35%	49%	30% - 50%	
17 Income from Equity Participations (PRE's Stake)	8,5	3,5	2,3	0,2	1,0	0,0	(0,1)	1,5	9,326
18 Sales	314,0	130,8	34,8	15,4	73,6	29,9	0,0	29,6	255,7
19 Gross Capital Gains	82,8	34,7	15,9	2,5	18,1	3,0	0,0	8,6	84,6
20 Gross Margin %	26%	27%	46%	16%	25%	0%	0%	29%	49%
21 Inventories Book Value	1.352,3	370,3	169,8	180,3	350,5	179,6	42,0	59,8	1.634,6
22 TOTAL NFP	1.140,6	318,4	179,3	98,7	320,5	135,3	38,1	50,4	1.339,1
23 NFP VS BANK/OTHER DEBT	982,4	318,4	136,0	98,7	272,3	95,2	32,9	28,9	1.040,9
24 DEBT VS SHAREHOLDERS	158,2	0,0	43,3	0,0	48,1	40,1	5,2	21,5	298,1
25 <i>of which PRE</i>	58,4	0,0	16,3	0,0	16,4	14,3	2,5	8,9	105,5

* the follownig have been included: Domogest (50%); Imerio (47,5%); Dixia (30%), Via Verdi (43,74%)

10b) AM RESIDENTIAL - Aggregate of Equity Participations (Consolidated by equity) - DEVELOPMENT

Pirelli & C Real Estate

Million Euro	ACTUAL JUNE 2003				ACTUAL JUNE 2002
	TOTAL	Bicocca	Ex Edilnord Residenza	Gioberti	TOTAL
1 Production Value	13,1	7,0	5,0	1,0	45,9
2 <i>of which non consolidated Acquisitions</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>39,0</i>
3 Production Value net of acquisitions	13,1	7,0	5,0	1,0	6,9
4 EBITDA	2,3	0,4	1,7	0,2	1,2
5 Depreciation	(0,0)	0,0	(0,0)	0,0	(0,0)
6 EBIT	2,3	0,4	1,7	0,2	1,2
7 Income from Equity Participations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8 EBIT incl. Income from Equity Participations	2,3	0,4	1,7	0,2	1,2
9 Interest on Shareholders' Loans	(0,1)	0,0	0,0	(0,1)	(0,0)
10 Other interest income/expenses	(1,3)	(0,6)	(0,6)	(0,2)	(1,4)
11 Profit before Extraordinary Items	0,9	(0,2)	1,2	(0,0)	(0,1)
12 Extraordinary Items	(0,0)	(0,0)	(0,0)	0,0	0,0
13 Profit before Taxes	0,9	(0,2)	1,1	(0,0)	(0,1)
14 Income Taxes	(0,4)	(0,0)	(0,4)	(0,0)	(0,1)
15 Net Income	0,5	(0,2)	0,8	(0,0)	(0,3)
16 Pirelli Real Estate %		26%	36%	50%	
17 Income from Equity Participations (PRE's Stake)	0,2	(0,1)	0,3	(0,0)	(0,1)
18 Inventories Book Value	116,6	62,7	44,4	9,6	93,4
19 TOTAL NFP	90,5	53,7	26,3	10,5	72,9
20 NFP VS BANK/OTHER DEBT	66,5	32,7	26,3	7,5	45,4
21 DEBT VS SHAREHOLDERS	24,0	21,0	0,0	3,0	27,5
22 of which PRE	6,9	5,5	0,0	1,5	7,7

10 a bis) AM RESIDENTIAL - Production Value Equity Participations (Consolidated by equity) - TRADING

Pirelli & C Real Estate

Million Euro	ACTUAL JUNE 2003								ACTUAL JUNE 2002
	TOTAL	Ex Unim	Ex Risanamento Napoli	Ex BdR	Ex Ras	Orione	Arenaccia	Trading/Other*	TOTAL
1 Sales	314,0	130,8	34,8	15,4	73,6	29,9	0,0	29,6	255,7
2 Rental Income	26,7	6,0	4,4	3,5	8,0	2,0	1,8	1,0	20,9
3 Fees	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4 Other revenues	6,1	2,3	0,6	0,8	1,1	0,5	0,5	0,4	4,7
5 TOTAL REVENUES	346,9	139,0	39,8	19,7	82,7	32,4	2,3	31,1	281,3
6 Cost of Goods Sold	(231,3)	(96,1)	(18,9)	(12,9)	(55,6)	(26,8)	0,0	(21,0)	(171,1)
7 Acquisitions	131,7	0,0	0,0	0,0	0,0	90,0	41,7	0,0	760,7
8 Other Capitalized Costs	10,3	1,9	1,1	0,2	2,0	4,4	0,3	0,5	5,4
9 Capitalized Interest Expense	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10 Revaluation Margin	(0,4)	(0,4)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11 CHANGES IN INVENTORY	(89,6)	(94,6)	(17,7)	(12,6)	(53,6)	67,6	42,0	(20,6)	595,0
12 PRODUCTION VALUE	257,3	44,5	22,0	7,0	29,1	99,9	44,3	10,5	876,3

* the follownig have been included: Domogest (50%); Irnerio (47,5%); Dixia (30%), Via Verdi (43,74%)

10b bis) AM RESIDENTIAL - Production Value Equity Participations (Consolidated by equity) - DEVELOPMENT

Pirelli & C Real Estate

Million Euro	ACTUAL JUNE 2003				ACTUAL JUNE 2002
	TOTAL	Bicocca	Ex Edilnord Residenza	Gioberti	TOTAL
1 Sales	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2 Rental Income	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3 Fees	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4 Other revenues	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5 TOTAL REVENUES	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6 Cost of Goods Sold	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7 Acquisitions	0,0	0,0	0,0	0,0	39,0
8 Other Capitalized Costs	10,6	6,6	3,3	0,7	5,4
9 Capitalized Interest Expense	0,7	0,0	0,4	0,3	0,6
10 Revaluation Margin	1,7	0,4	1,3	0,0	0,9
11 CHANGES IN INVENTORY	13,1	7,0	5,0	1,0	45,9
12 PRODUCTION VALUE	13,1	7,0	5,0	1,0	45,9

11b) AM COMMERCIAL - Aggregate of Equity Participations (Consolidated by equity) - LONG TERM

Pirelli & C Real Estate

Million Euro

	ACTUAL JUNE 2003			
	Total LONG TERM	TIGLIO I	TIGLIO II	Preferred Distribution
1 Production Value	130,9	102,9	28,0	0,0
2 <i>of which non consolidated Acquisitions</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
3 Production Value net of acquisitions	130,9	102,9	28,0	0,0
4 EBITDA	79,2	55,0	15,7	8,5
5 Depreciation	(4,4)	(3,6)	(0,8)	0,0
6 EBIT	74,8	51,4	14,9	8,5
7 Income from Equity Participations	0,0	0,0	0,0	0,0
8 EBIT incl. Income from Equity Participations	74,8	51,4	14,9	8,5
9 Interest on Shareholders' Loans	(0,7)	0,0	(0,7)	0,0
10 Other interest income/expenses	(54,3)	(44,7)	(9,6)	0,0
11 Profit before Extraordinary Items	19,8	6,7	4,6	8,5
12 Extraordinary Items	0,4	0,3	0,0	0,0
13 Profit before Taxes	20,1	7,1	4,6	8,5
14 Income Taxes	(11,0)	(7,5)	(3,5)	0,0
15 Net Income	9,1	(0,4)	1,1	8,5
16 Pirelli Real Estate %		13% - 25%	13% - 25%	75%
17 Income from Equity Participations (PRE's Stake)	6,6	0,0	0,2	6,4
18 Sales	3,254	3,3	0,0	0,0
19 Gross Capital Gains	0,6	0,6	0,0	0,0
20 Gross Margin %	0%	0%	0%	0%
21 Inventories Book Value	2.874,2	2.182,3	692,0	0,0
22 TOTAL NFP	2.527,3	1.925,8	601,5	0,0
23 NFP VS BANK/OTHER DEBT	2.397,4	1.869,0	528,4	0,0
24 DEBT VS SHAREHOLDERS	129,8	56,8	73,0	0,0
25 of which PRE	<i>13,9</i>	<i>0,0</i>	<i>13,9</i>	<i>0,0</i>
26 Interest on Shareholders' Loan (PRE's stake)	0,2	0,0	0,2	0,0

11a bis) AM COMMERCIAL - Production Value Equity Participations (Consolidated by equity) - SHORT TERM

Pirelli & C Real Estate

Million Euro

	SHORT TERM - ACTUAL JUNE 2003																		ACTUAL JUNE 2002
	TOTAL Short Term	Uffici Ex Unim	Uffici Prime locations	Negozi ex Unim	Ex RCS	Ex TORO	Ex RAS	Dolcetto 2 - Small BDR	USA	Multisala Bicocca	Multisala Moncalieri	Multisala Lainate	Ex Tecnocittà	Ex Edilmord Uffici	Kappa - Uffici Bicocca	Bicocca Università	Spazio Industriale	Società Sportive	
1 Sales	409,8	9,3	171,7	10,1	0,0	19,5	188,0	11,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	162,3
2 Rental Income	46,0	1,6	0,0	4,5	6,4	4,3	19,8	1,1	8,2	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	63,6
3 Fees	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4 Other revenues	6,9	0,4	0,0	0,3	0,0	0,5	3,9	0,1	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,7
5 TOTAL REVENUES	462,6	11,3	171,7	14,9	6,4	24,3	211,7	12,3	8,9	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	231,6
6 Cost of Goods Sold	(323,5)	(4,9)	(136,7)	(6,3)	0,0	(15,4)	(150,9)	(9,3)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(101,5)
7 Acquisitions	52,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,6	0,0	0,0	0,0	29,0	0,0	9,5	0,0	1.964,0
8 Other Capitalized Costs	16,8	0,8	0,0	0,1	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0	1,5	5,6	0,1	0,0	6,3	0,1	0,5	0,1	0,0	26,0
9 Capitalized Interest Expense	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,6	0,1	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1
10 Revaluation Margin	10,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9
11 CHANGES IN INVENTORY	(241,6)	(4,1)	(136,7)	(6,2)	0,0	(15,4)	(139,7)	(9,3)	0,0	2,1	19,8	0,2	0,0	8,4	29,1	0,5	9,6	0,0	1.891,4
12 PRODUCTION VALUE	221,0	7,2	35,0	8,7	6,4	8,9	72,0	3,0	8,9	2,1	19,8	0,2	0,1	8,4	29,1	0,5	9,6	1,0	2.123,0

11b bis) AM COMMERCIAL - Production Value Equity Participations (Consolidated by equity) - LONG TERM

Pirelli & C Real Estate

Million Euro

ACTUAL JUNE 2003

	Total LONG TERM	TIGLIO I	TIGLIO II	Preferred Distribution
1 Sales	3,3	3,3	0,0	0,0
2 Rental Income	95,9	72,6	23,2	0,0
3 Fees	0,0	0,0	0,0	0,0
4 Other revenues	15,3	10,7	4,5	0,0
5 TOTAL REVENUES	114,4	86,6	27,8	0,0
6 Cost of Goods Sold	(2,6)	(2,6)	0,0	0,0
7 Acquisitions	0,0	0,0	0,0	0,0
8 Other Capitalized Costs	19,1	18,9	0,2	0,0
9 Capitalized Interest Expense	0,0	0,0	0,0	0,0
10 Revaluation Margin	0,0	0,0	0,0	0,0
11 CHANGES IN INVENTORY	19,1	16,3	0,2	0,0
12 PRODUCTION VALUE	130,9	102,9	28,0	0,0

12) AM LAND - Aggregate of Equity Participations (Consolidated by equity)

Pirelli & C Real Estate

Million Euro

	ACTUAL JUNE 2003				ACTUAL JUNE 2002
	TOTAL	Tiglio / Ortensia	Ex Burgo	Ex Edilnord Industriali	TOTAL
1 Production Value	5,5	4,1	0,4	1,1	70,7
2 <i>of which non consolidated Acquisitions</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	67,6
3 Production Value net of acquisitions	5,5	4,1	0,4	1,1	3,1
4 EBITDA	2,9	2,3	0,1	0,5	0,7
5 Depreciation	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6 EBIT	2,9	2,3	0,1	0,5	0,7
7 Income from Equity Participations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8 EBIT incl. Income from Equity Participations	2,9	2,3	0,1	0,5	0,7
9 Interest on Shareholders' Loans	(0,6)	(0,6)	0,0	0,0	0,0
10 Other interest income/expenses	(3,0)	(1,8)	(0,3)	(1,0)	(1,2)
11 Profit before Extraordinary Items	(0,7)	(0,1)	(0,2)	(0,4)	(0,5)
12 Extraordinary Items	(0,0)	0,0	0,0	(0,0)	0,0
13 Profit before Taxes	(0,7)	(0,1)	(0,2)	(0,4)	(0,5)
14 Income Taxes	(0,1)	(0,1)	(0,0)	(0,0)	0,2
15 Net Income	(0,8)	(0,1)	(0,2)	(0,5)	(0,4)
16 Pirelli Real Estate %		20% - 12,7%	49%	25%	
17 Income from Equity Participations (PRE's stake)	(0,2)	(0,0)	(0,1)	(0,1)	(0,1)
18 Sales	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
19 Gross Capital Gains	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
20 Gross Margin %	0%	0%	0%	0%	0%
21 Inventories Book Value	257,5	183,4	18,8	55,3	89,4
22 TOTAL NFP	237,2	182,1	15,4	39,6	47,6
23 NFP VS BANK/OTHER DEBT	116,2	65,3	11,6	39,3	32,6
24 DEBT VS SHAREHOLDERS	121,0	116,9	3,8	0,3	15,0
25 <i>of which PRE</i>	31,0	28,8	1,9	0,3	13,2

12 bis) AM LAND - Production Value Equity Participations (Consolidated by equity)

Pirelli & C Real Estate

Million Euro

	ACTUAL JUNE 2003				ACTUAL JUNE 2002
	TOTAL	Tiglio / Ortensia	Ex Burgo	Ex Edilmord Industriali	TOTAL
1 Sales	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2 Rental Income	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3 Fees	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4 Other revenues	0,6	0,6	0,0	0,0	0,0
5 TOTAL REVENUES	0,6	0,6	0,0	0,0	0,0
6 Cost of Goods Sold	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,0)
7 Acquisitions	0,0	0,0	0,0	0,0	26,7
8 Other Capitalized Costs	1,5	1,1	0,1	0,3	0,8
9 Capitalized Interest Expense	3,4	2,4	0,2	0,8	0,3
10 Revaluation Margin	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11 CHANGES IN INVENTORY	5,0	3,5	0,3	1,1	27,8
12 PRODUCTION VALUE	5,5	4,1	0,4	1,1	27,8

13) PRE - Net Asset Value

Pirelli & C Real Estate

Million Euro

		30 June 2003: CB Richard Ellis Evaluation				
		Book Value 100%	Book Value Pro-Quota	Market Value 100%	Market Value Pro-Quota	Implicit Capital Gain
RESIDENTIAL:		1.552,0	567,1	2.372,0	868,4	301,3
	PORTFOLIO	1.387,6	482,3	2.176,3	769,6	287,3
	DEVELOPMENT	164,4	84,8	195,7	98,8	14,0
COMMERCIAL		4.618,5	964,9	6.322,5	1.318,6	353,6
	PORTFOLIO	4.267,4	777,4	5.943,5	1.115,9	338,5
	<i>di cui Short term</i>	<i>1.393,1</i>	<i>408,4</i>	<i>1.991,9</i>	<i>576,1</i>	<i>167,7</i>
	<i>di cui Long Term</i>	<i>2.874,2</i>	<i>369,0</i>	<i>3.951,5</i>	<i>539,8</i>	<i>170,8</i>
	DEVELOPMENT	351,1	187,5	379,1	202,7	15,2
LAND		369,9	163,4	467,6	200,8	37,5
NPL		265,6	90,0	265,6	90,0	0,0
TOTAL ASSET UNDER MGT.		6.806,0	1.785,5	9.427,8	2.477,9	692,4

Total Shareholders' Equity

359,8

Total NAV Pirelli & C. Real Estate
Excluding services and A.M. Fees

1.052,2