



**IRELLI RE**

Relazione e Bilancio  
al 31 Dicembre 2005





## SOMMARIO

A.	Notizie preliminari	3
1.	Avviso di convocazione	5
2.	Organi societari	7
3.	Dati consolidati di sintesi	9
4.	Profilo del Gruppo	10
5.	Messaggio del C.E.O.	12
B.	Relazione degli Amministratori sulla gestione	15
1.	Il Mercato Immobiliare Europeo e Italiano	17
1.1	Il mercato immobiliare europeo	17
1.2	Il mercato immobiliare italiano	17
2.	Modello di business di Pirelli RE	21
3.	Pirelli RE nel 2005	23
4.	Highlights economico-finanziari 2005	25
4.1	Analisi economica	25
4.2	Analisi patrimoniale e finanziaria	26
4.3	Net Asset Value	27
5.	Andamento dei principali settori di attività nel 2005	29
5.1	Fund & Asset Management	29
5.1.1	Residenza	30
5.1.2	Terziario	31
5.1.3	Non Performing Loans	34
5.2	Servizi diretti (Service Provider) e Rete in franchising	35
5.2.1	Servizi diretti (Service Provider)	35
5.2.2	Rete in franchising	39
6.	Eventi successivi	40
7.	Evoluzione della gestione	42
8.	Relazione sulla gestione della Capogruppo Pirelli & C. Real Estate	43
9.	Altre informazioni	45
9.1	Corporate Governance	45
9.2	Partecipazioni detenute da Amministratori, Sindaci e Direttori Generali	71
9.3	Piani di Stock Option	71
9.4	Azioni proprie	71
9.5	Consolidato Fiscale	72
9.6	Modello organizzativo - D Lgs. 231/01 e Organismo di Vigilanza	72
9.7	Tutela della Privacy e Protezione dei dati	73
9.8	Direzione e coordinamento	73
10.	Bilancio Sociale	74
10.1	Dimensione Economica	74
10.2	Dimensione Ambientale	80
10.3	Dimensione Sociale	85
11.	Deliberazioni	98
11.1	Parte Ordinaria	98
12.	Allegati	103
12.1	Tabelle gestionali	103
12.2	Codice etico e linee di condotta	137
12.3	Procedura ai sensi dell'art. 150 D.Lgs. 58 del 1998	142
12.4	Principi di comportamento per l'attuazione di operazioni con parti correlate	147
12.5	Procedura per la gestione e la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate	148
12.6	Codice di comportamento Pirelli & C. Real Estate in materia di insider dealing	166
12.7	Regolamento assembleare	169

C.	Il Gruppo Pirelli & C. Real Estate .....	173
1.	Stato Patrimoniale Consolidato .....	174
2.	Conto Economico Consolidato .....	176
3.	Rendiconto Finanziario Consolidato .....	177
4.	Prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato .....	178
5.	Note ai prospetti contabili consolidati .....	180
5.1	Principi contabili e criteri di valutazione di riferimento .....	180
5.1.1	Area di consolidamento .....	180
5.1.2	Principi di consolidamento .....	197
5.1.3	Criteri di valutazione .....	198
5.2	Politica di gestione dei rischi finanziari .....	205
5.3	Stime ed assunzioni .....	206
5.4	Transizione agli IAS/IFRS .....	207
5.4.1	Prima applicazione dei Principi Contabili Internazionali (IFRS1) - Bilancio di apertura .....	207
5.4.2	Sintesi dei principali effetti patrimoniali, economici e finanziari derivanti dalla prima applicazione degli IAS/IFRS .....	208
5.4.3	Prospetto di riconciliazione del patrimonio netto consolidato al 1° gennaio 2004, al 31 dicembre 2004, al 1° gennaio 2005 e del risultato netto consolidato 2004 in accordo agli IAS/IFRS .....	209
5.4.4	Note esplicative ai prospetti di riconciliazione predisposti in accordo al IFRS 1 .....	209
5.4.5	Analisi degli effetti dovuti alla prima applicazione degli IAS/IFRS sulla posizione finanziaria netta .....	213
5.4.6	Attività di revisione completa del prospetto di riconciliazione redatto in base al IFRS 1 .....	214
5.5	Informazioni sullo Stato Patrimoniale e sul Conto Economico .....	215
5.6	Informativa di settore .....	287
5.7	Operazioni Infragruppo e con parti correlate .....	290
5.7.1	Operazioni infragruppo .....	290
5.7.2	Operazioni con parti correlate .....	292
6.	Prospetti supplementari al Bilancio Consolidato .....	294
6.1	Dettaglio Posizione Finanziaria Netta .....	294
6.2	Struttura del Gruppo Pirelli & C. Real Estate al 31 dicembre 2005 ..	296
6.3	Schema compensi corrisposti ad amministratori, sindaci e direttori generali .....	298
7.	Relazione della Società di Revisione .....	299
8.	Relazione della Società di Revisione sui prospetti di riconciliazione IFRS con illustrazione degli effetti di transizione agli International Financial Reporting Standards (IFRS) .....	301
D.	La Capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ....	303
1.	Stato Patrimoniale .....	304
2.	Conto Economico .....	305
3.	Rendiconto finanziario .....	306
4.	Prospetto dei movimenti di patrimonio netto .....	307
5.	Note ai prospetti contabili del bilancio separato .....	308
5.1	Principi contabili e criteri di valutazione di riferimento .....	308
5.2	Transizione agli IAS/IFRS .....	308
5.3	Informazioni sullo Stato Patrimoniale e sul Conto Economico .....	313
6.	Relazione del Collegio Sindacale .....	366
7.	Relazione della Società di Revisione .....	373

## A. NOTIZIE PRELIMINARI



## 1) AVVISO DI CONVOCAZIONE

### PIRELLI & C. REAL ESTATE S.p.A.

Sede in Milano, via Gaetano Negri n.10  
Capitale Sociale Euro 21.258.053,50 int. versato  
Registro delle Imprese di Milano n. 02473170153  
Codice Fiscale e Partita IVA n. 02473170153

### CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA

Gli azionisti della PIRELLI & C. REAL ESTATE S.p.A. sono convocati in Assemblea Ordinaria in Milano, Viale Sarca n. 214:

- mercoledì 12 aprile 2006, alle ore 10:30, in prima convocazione;
- martedì 18 aprile 2006, alle ore 9:00, in seconda convocazione ;

per deliberare sul seguente

#### ORDINE DEL GIORNO

1. Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale; Bilancio al 31 dicembre 2005; destinazione dell'utile.
2. Nomina di un Amministratore.
3. Proposta di acquisto e modalità di disposizione di azioni proprie, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 27 aprile 2005, per quanto non utilizzato. Deliberazioni inerenti e conseguenti. Conferimento di poteri.

Ai sensi di legge e dello Statuto Sociale, sono legittimati all'intervento in Assemblea gli Azionisti titolari di azioni ordinarie per i quali sia pervenuta alla Società la comunicazione prevista dall'art. 2370, secondo comma, del Codice Civile, nel termine di due giorni precedenti la data della singola riunione assembleare.

Le relazioni degli amministratori afferenti tutti i punti all'ordine del giorno, il bilancio individuale ed il bilancio consolidato al 31 dicembre 2005 saranno messi a disposizione del pubblico presso la sede sociale e presso la Borsa Italiana S.p.A. entro il 27 marzo 2006.

Le relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione saranno messe a disposizione del pubblico con le medesime modalità nei termini di legge.

La documentazione assembleare sarà altresì messa a disposizione sul sito internet della Società all'indirizzo [www.pirellire.com](http://www.pirellire.com).

Milano, 9 marzo 2006

p. il Consiglio di Amministrazione  
Il Vice Presidente e Amministratore Delegato  
(Carlo Alessandro Puri Negri)





## 2) ORGANI SOCIETARI

### Consiglio di Amministrazione <sup>(1)</sup>

Marco Tronchetti Provera	<i>Presidente</i>
Carlo A. Puri Negri	<i>Vice Presidente e Amministratore Delegato - Chief Executive Officer</i>
Carlo Bianco	<i>Vice Presidente <sup>(2)</sup></i>
Giovanni Nassi	<i>Vice Presidente</i>
Emilio Biffi	<i>Amministratore Delegato - Chief Technical Officer <sup>(3)</sup></i>
Reginald Bartholomew	<i>Consigliere (Indipendente)</i>
Carlo Buora	<i>Consigliere</i>
William Dale Crist	<i>Consigliere (Indipendente)</i>
Carlo Emilio Croce	<i>Consigliere <sup>(4)</sup></i>
Olivier De Poulpiquet	<i>Consigliere</i>
Roberto Haggiag	<i>Consigliere (indipendente)</i>
Paola Lucarelli	<i>Consigliere (Indipendente)</i>
Claudio Recchi	<i>Consigliere (Indipendente)</i>
Vincenzo Sozzani	<i>Consigliere</i>
Dario Trevisan	<i>Consigliere (Indipendente)</i>
Gianluca Grea	<i>Segretario del Consiglio</i>

### Collegio Sindacale

Roberto Bracchetti	<i>Presidente</i>
Paolo Carrara	<i>Sindaco Effettivo</i>
Gianfranco Polerani	<i>Sindaco Effettivo</i>
Franco Ghiringhelli	<i>Sindaco Supplente</i>
Paola Giudici	<i>Sindaco Supplente</i>

### Direttori Generali

Emilio Biffi	<i>Direttore Generale - Chief Technical Officer <sup>(3)</sup></i>
Olivier De Poulpiquet	<i>Direttore Generale Investment &amp; Asset Management <sup>(5)</sup></i>

### Chief Financial Officer

Gerardo Benuzzi

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

Dario Trevisan	<i>Presidente (Indipendente)</i>
William Dale Crist	<i>Membro (Indipendente)</i>
Roberto Haggiag	<i>Membro (Indipendente)</i>

### Comitato per la remunerazione

Claudio Recchi	<i>Presidente (Indipendente)</i>
Reginald Bartholomew	<i>Membro (Indipendente)</i>
Paola Lucarelli <sup>(6)</sup>	<i>Membro (Indipendente)</i>

### Comitato esecutivo investimenti

Marco Tronchetti Provera	<i>Presidente</i>
Carlo A. Puri Negri	<i>Membro</i>
Carlo Buora	<i>Membro</i>
Claudio Recchi	<i>Membro (Indipendente)</i>
Viicenzo Sozzani	<i>Membro</i>

### Organismo di vigilanza

Dario Trevisan	<i>Presidente</i>
Roberto Bracchetti	<i>Membro</i>
Massimo Cunico	<i>Membro</i>

### Società di Revisione

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Via Monterosa, 91

20149 Milano

- (1) Il Consiglio di amministrazione è stato nominato dall'assemblea ordinaria in data 27 aprile 2005. In pari data, a valle dell'assemblea, si è riunito il Consiglio di amministrazione appena nominato per deliberare in merito all'attribuzione delle particolari cariche previste dallo Statuto.
- (2) Carica così modificata, rispetto alla precedente di Amministratore Delegato Residenza e Trading, con delibera del Consiglio di amministrazione riunitosi in data 25 gennaio 2006.
- (3) Carica (Chief Technical Officer) così modificata, rispetto alla precedente di Amministratore Delegato Sviluppo, con delibera del Consiglio di amministrazione riunitosi in data 25 gennaio 2006, che ha altresì modificato l'incarico precedentemente attribuito di Direttore Generale Sviluppo con quello di Direttore Generale Settore Tecnico.
- (4) Nuovo consigliere non esecutivo cooptato dal Consiglio di amministrazione del 25 gennaio 2006, in sostituzione dell'amministratore non esecutivo Sergio Lamacchia, deceduto in data 29 dicembre 2005.
- (5) Incarico così modificato, rispetto al precedente di Direttore Generale Terziario e Non Performing Loans, con delibera del Consiglio di amministrazione riunitosi in data 25 gennaio 2006.
- (6) Il Consiglio di amministrazione, riunitosi in data 25 gennaio 2006, ha deliberato la nomina del consigliere indipendente Paola Lucarelli quale componente del Comitato per la Remunerazione in sostituzione del consigliere non esecutivo Sergio Lamacchia.

### 3) DATI CONSOLIDATI DI SINTESI

(importi in milioni di euro)	2005 IAS/IFRS	2004 IAS/IFRS	2004 Principi contabili italiani	2003 Principi contabili italiani	2002 Principi contabili italiani
<b>Dati economici</b>					
Ricavi aggregati	3.507,2	2.714,0	2.737,4	2.428,6	1.290,4
Risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni	186,1	133,0	157,5	128,1	102,2
Risultato netto di competenza attività immobiliari	145,4	117,1	128,0	102,1	82,6
Risultato netto di competenza altre componenti <sup>(1)</sup>	–	–	–	–	42,7
<b>Dati patrimoniali</b>					
Patrimonio Netto	552,1	491,9	520,0	424,8	368,8
<i>di cui patrimonio netto di competenza</i>	<i>535,4</i>	<i>485,5</i>	<i>510,4</i>	<i>421,6</i>	<i>367,9</i>
Posizione Finanziaria Netta	30,5	40,2	35,4	9,2	(12,3)
Posizione Finanziaria Netta al lordo dei finanziamenti soci	292,5	250,0	245,2	223,7	166,7
<b>Indici</b>					
ROE calcolato sulla media del patrimonio netto di competenza iniziale e finale dell'esercizio <sup>(2)</sup>	28%	26%	27%	26%	33%
Gearing al lordo dei finanziamenti soci	0,53	0,51	0,47	0,53	0,45
<b>Altri dati</b>					
Azioni (numero)	42.074.982 <sup>(3)</sup>	41.159.482	41.159.482	40.604.982	40.604.982
Azioni proprie (numero)	1.777.212	1.437.175	1.437.175	2.186.111	2.154.720
% azioni proprie su totale azioni	4,2%	3,5%	3,5%	5,4%	5,3%
Quotazione al 31 dicembre	46,09	38,53	38,53	25,11	17,90
Utile netto base per azione (euro) <sup>(4)</sup>	3,46	2,85	3,11	2,51	2,03
Dipendenti <sup>(5)</sup>	1.596	1.537	1.537	1.515	1.208

(1) Prevalentemente rinvenienti dalla cessione dei titoli mobiliari ex Unim.

(2) Il ritorno sul patrimonio netto (ROE) è stato determinato come rapporto tra il risultato netto di competenza delle attività immobiliari e la media tra il patrimonio netto di competenza iniziale e finale del periodo.

(3) Il numero delle azioni esposte (emesse e attestate) si riferisce alla data del 31 dicembre 2005.

(4) Rapporto tra il risultato netto di competenza e il numero complessivo delle azioni in circolazione al 31 dicembre.

(5) Tenendo conto anche delle risorse interinali il numero delle unità sale a 1.614 a dicembre 2005.

#### 4) 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 Fund e Asset Management) ed ai quali fornisce, così come ad altri clienti, tutti i servizi immobiliari specialistici, sia direttamente che tramite il network in franchising.

In quindici anni di continua crescita, Pirelli RE (già Milano Centrale) si è affermata come l'operatore leader del mercato italiano, introducendo un nuovo modello di business 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:

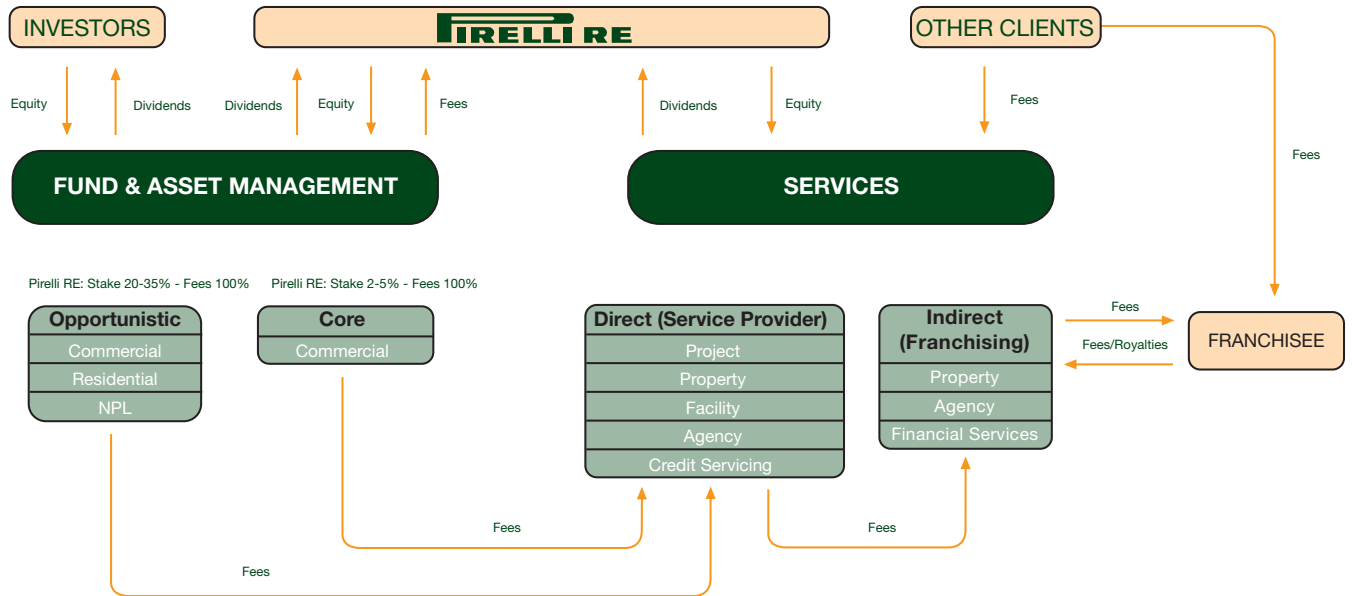
- creare valore per gli azionisti, attraverso un sistema di relazioni con la comunità volto alla soddisfazione di tutti i propri stake-holders;
- confermarsi il principale punto di riferimento del mercato immobiliare in Italia;
- esportare il proprio modello di successo nei paesi dell'Europa Centro-Orientale;
- innovare i prodotti immobiliari per una risposta qualitativa ai bisogni degli utilizzatori finali e degli investitori;
- creare e diffondere cultura avanzata nel settore immobiliare;
- 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".

Grazie alle sedi operative di Milano, Roma e Napoli, considerate tra le aree metropolitane più significative del mercato immobiliare domestico, e un network qualificato di agenzie in franchising, il Gruppo è in grado di operare su tutto il territorio italiano. Le recenti aperture delle sedi di Berlino e Varsavia rappresentano le prime fasi per lo sviluppo nell'Europa Centro Orientale.

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 oggi anche gli investitori interessati a prodotti core.

Le attività del Gruppo si esplicano attraverso specifiche business units di Fund e 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:





## 5) MESSAGGIO DEL C.E.O.

Signori Azionisti,

nel 2005, con un mercato immobiliare meno dinamico del passato, Pirelli RE ha continuato a registrare risultati in significativa crescita. Il business model si è dimostrato flessibile ai mutamenti del mercato e sempre più valido per lo sviluppo della società.

Il settore immobiliare italiano, dopo l'evoluzione di questi ultimi anni, vede la presenza non solo di capitali opportunistici, consapevoli del fatto che esistono ancora segmenti (pensiamo ad esempio ai non performing loans ed al turismo) capaci di generare ritorni importanti, ma anche quelli core che producono valore nei settori più tradizionali, come ad esempio gli uffici. L'evoluzione in Italia di questi ultimi anni non ha però annullato il differenziale con altre realtà più evolute, facendo così prevedere per il nostro paese un percorso di ulteriore sviluppo, di cui può beneficiare una società come la nostra, capace di gestire il cambiamento.

Nel mercato europeo, naturale bacino di espansione per Pirelli RE, le aree di riferimento sono rappresentate da quei paesi che, pur vivendo una situazione di mercato consolidata, presentano ancora valori immobiliari suscettibili di forte crescita per allinearsi alla media europea (come è il caso della Germania) o quei paesi in cui lo sviluppo economico e politico è in corso, come quelli dell'Est Europa recentemente entrati a far parte dell'Unione Europea, dove le condizioni di mercato sono particolarmente favorevoli.

I risultati positivi raggiunti da Pirelli RE, con una crescita del risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni di oltre l'80% nel triennio 2003/2005 (CAGR +22%), hanno confermato la strategia del piano triennale appena concluso con:

- l'aumento degli asset immobiliari gestiti a circa 13 miliardi di euro (market value);
- il riposizionamento del portafoglio immobiliare, con una componente core prima assente pari a circa il 38% del totale e la conseguente diminuzione di quella opportunistica;
- il cambiamento di mix nel portafoglio opportunistico con una riduzione dell'incidenza del prodotto residenziale e terziario e, all'interno di quest'ultimo, con un calo degli uffici a favore degli altri segmenti, e la costituzione di un portafoglio di non performing loans pari al 16% del totale degli asset gestiti;
- la creazione di una attività di Fund Management che ha raggiunto in soli due anni una posizione di leadership del mercato con un valore totale di circa 5 miliardi di euro di fondi core gestiti ed inoltre la recente approvazione da parte di Banca d'Italia della prima SGR specializzata in fondi opportunistici, realizzando così un ulteriore passo avanti verso un mercato più regolamentato e in grado di attrarre l'interesse di nuovi investitori;
- infine, una crescita importante delle fees di Asset Management e Servizi, passate dal 24% al 44% del risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni; in particolare è da rilevare come i servizi abbiano registrato una crescita del 138% (CAGR +35%) e lo start up del franchising si sia rivelato una case history di successo: la rete di Pirelli RE ha sottoscritto oltre 1000 contratti di affiliazione, raggiungendo gli obiettivi di crescita che si era posta. Si tratta della rete di servizi in franchising cresciuta più velocemente in Europa, senza trascurare peraltro i risultati economici che quest'anno hanno superato il break-even.

La crescita della società si è riflessa anche nella quotazione del titolo che ha sovraperformato rispetto agli indici di riferimento Mibtel e Midex; inoltre l'inserimento a fine 2005 della nostra società (unica società immobiliare con un rating di A++) nel AXIA's Corporate responsibility index ha confermato la nostra attenzione verso una crescita sostenibile.

Questi risultati sono stati resi possibili grazie all'impegno e alla qualità del management, fattore critico di successo per una società di servizi. Professionalità e specializzazione delle no-

stre risorse costituiscono infatti gli assi portanti del vantaggio competitivo nel mercato dell'Europa continentale, destinato a divenire gradualmente più efficiente e concorrenziale nei prossimi anni.

Il futuro della nostra società è ricco di nuove sfide che ci sentiamo confidenti di poter affrontare nel migliore dei modi: energia, impegno e creatività nell'applicazione del nostro modello di business.

Carlo Alessandro Puri Negri



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





## 1) IL MERCATO IMMOBILIARE EUROPEO E ITALIANO

### 1.1 Il Mercato immobiliare Europeo

Secondo le più recenti stime, nel 2005 il PIL europeo dovrebbe evidenziare una crescita complessiva in misura dell'1,3% per l'Europa Occidentale e di circa il 4% per i Paesi dell'Est.

Il mercato del mattone in tutta Europa mantiene ancora un forte appeal nei confronti degli investitori che rimangono fortemente attratti (47,9 miliardi di euro di investimenti nel I semestre del 2005, secondo Jones Lang LaSalle, in crescita rispetto all'anno precedente) in forza degli elevati rendimenti locativi (in genere intorno al 6%) e per il buon profilo rischio-rendimento di tale forma di investimento.

Anche il basso costo del denaro continua ad essere un driver a sostegno degli investimenti nel real estate.

Mentre nel settore residenziale si rileva in generale un rallentamento della dinamica dei prezzi ad eccezione dei prodotti di qualità, emergono segnali di miglioramento nel comparto uffici in relazione alla domanda di locazione e le aspettative sono positive. La domanda è dominata da esigenze di rilocalizzazione e riorganizzazione degli spazi ed al contempo il rallentamento nell'attività di sviluppo sta determinando un graduale riassorbimento del vacancy. Sul fronte dei canoni, si osserva un trend rialzista nella maggior parte dei mercati europei.

Il settore retail continua ad essere trainante, con una crescita dei canoni di locazione che, secondo Cushman & Wakefield, si è attestata mediamente sul 4% (giugno 2005/giugno 2004), ed elevate performance del mercato dei centri commerciali e dei sempre più rilevanti parchi commerciali.

Il mercato degli immobili industriali sta recuperando in tutta Europa sostenuto da un flusso di investimenti estremamente attivo, pur essendo ancora caratterizzato da un'elevata presenza di immobili di vecchia concezione e poco performanti sotto il profilo dell'efficienza e della funzionalità.

### 1.2 Il Mercato immobiliare Italiano

Nel 2005 si è assistito ad un rallentamento, comune a un po' tutti i comparti, del trend di crescita in atto nel settore immobiliare dal 1997, ma non si ravvisano ancora quei segnali di crisi che alcuni profetizzano.

#### A. Residenza <sup>(1)</sup>

Nell'esaminare l'andamento del comparto residenziale occorre considerare le caratteristiche specifiche del mercato Italiano caratterizzato dall'elevato tasso di proprietà delle famiglie (oltre l'80% è infatti possessore di un immobile ad uso residenziale, contro una media europea del 60%) e dalla quasi totale assenza di prodotto legato a nuovo sviluppo.

Nel corso del 2005 si è registrato un lieve rallentamento del settore, se paragonato ai forti tassi di crescita degli anni passati. Nel corso dell'anno i prezzi delle abitazioni sono cresciuti in media del 7,2% nominale (5,2% reale).

Discorso a parte merita l'andamento della dinamica dei prezzi delle abitazioni di pregio che, come detto, in un contesto caratterizzato dalla limitata offerta di prodotto ha registrato anche nel corso dell'anno una forte crescita dei prezzi, con punte del +17,8% a Roma e +13,4% a Milano. Anche per il prossimo anno dovrebbe essere confermato, in questo specifico segmento, un andamento positivo.

(1) Fonte dati Nomisma e Tirelli & Partners.

## B. Terziario

Ad oggi il quadro macroeconomico italiano, confrontato con quello dei principali Paesi europei, mostra segnali di ripresa ancora timidi, alimentando un clima d'incertezza che continua a condizionare i programmi di sviluppo e di espansione delle aziende.

A fronte di un'offerta che si è tendenzialmente stabilizzata, nel corso del 2005 si è riscontrato a livello generale un lieve indebolimento della domanda di uffici, che peraltro ha interessato in prevalenza gli uffici di minor pregio situati nelle periferie. Si è invece registrato un trend positivo di alcuni segmenti di nicchia quali centri commerciali, poli logistici e hotels. Il comparto commerciale a fronte di un rallentamento delle dinamiche dei prezzi ha, nel suo complesso, continuato a beneficiare di un'elevata liquidità, trainata principalmente da investimenti stranieri e da un contesto favorevole di tassi di interesse ovvero da una forte domanda sugli immobili di qualità. Nel settore commerciale in generale, i rendimenti in Italia nel 2005 sono rimasti stabili, con una tendenza alla riduzione per gli immobili di maggiore qualità. I tassi di occupazione degli immobili di alto profilo continuano a rimanere elevati.

### Mercato degli uffici <sup>(2)</sup>

Il mercato delle compravendite, che risulta principalmente distribuito sulle due grandi città di Milano e Roma dove continuano ad essere consistenti gli investimenti di investitori internazionali che richiedono immobili di qualità, ha visto crescere il peso delle città intermedie (Firenze, Bologna, Torino e Bari).

Sul fronte dei prezzi, si è registrato nel 2005 un incremento medio intorno al 6,6%, con punte del 9% nelle zone più interessanti di Roma, in rallentamento rispetto all'anno precedente (in cui si era registrata una crescita del 7,9%). Tale circostanza, associata a canoni di locazione sostanzialmente stabili, ha portato ad una lieve discesa, rispetto al 2004, dei rendimenti medi (-0,2%).

In Italia il fatturato del segmento degli immobili ad uso terziario/uffici, inteso come volumi di compravendite, è stato di 6,6 mld di euro con un incremento del 6,4% sull'anno 2004 (6,2 mld di euro).

Le previsioni per il 2006 indicano un miglioramento del clima economico che potrebbe far crescere ulteriormente il mercato degli uffici, in termini di fatturato, di circa il 3% fino a 6,8 mld di euro.

### Mercato dei negozi <sup>(3)</sup>

Il mercato degli immobili retail si è, negli ultimi anni, sempre più specializzato al punto che ad oggi si possono riconoscere al suo interno i seguenti segmenti: centri commerciali, grandi superfici specializzate, centri "d'intrattenimento" ("leisure center"), negozi tradizionali. Benchè i negozi tradizionali in Italia rappresentino ancora una quota di mercato significativa rispetto ad altri paesi europei, negli ultimi anni i centri commerciali e le grandi superfici specializzate hanno registrato un crescente sviluppo e ad oggi risultano essere, probabilmente, i segmenti più vivaci dello scenario immobiliare italiano.

L'Italia registra una densità media dei centri commerciali per ogni 1.000 abitanti (GLA <sup>(4)</sup> per 1.000 abitanti) pari a 150 mq, ancora al di sotto della media Europea che è pari a 180 mq. Significativi investimenti sono attesi in particolare nell'Italia centrale e meridionale dove lo sviluppo della grande distribuzione è stato meno sostenuto.

Anche i parchi commerciali integrati – strutture comprendenti più di tre grandi superfici specializzate, dotate di un ampio parcheggio in comune, con un unico proprietario e gestore – ovvero

(2) Fonte dati Nomisma e Scenari Immobiliari.

(3) Fonte dati Cushman & Wakefield.

(4) GLA sta per Gross Lettable Area, ovvero, superficie lorda affittabile.

i centri per il tempo libero (comprendenti sia unità dedicate al divertimento quali cinema, fitness centre, ristorazione, ecc. sia negozi di commercio al dettaglio) sono molto diffusi in altri paesi europei, mentre costituiscono una novità per il mercato italiano con ottime potenzialità di sviluppo.

Il commercio al dettaglio nelle vie più importanti dei centri città ha, invece, una tradizione consolidata. Vi è, infatti, una forte richiesta di spazi da parte di catene sia nazionali che internazionali.

Le vie principali dei centri città italiani restano ancora una meta privilegiata per gli acquisti. L'offerta di spazi commerciali nelle 50 vie principali delle città italiane rappresenta il 2% del totale complessivo. Gli operatori locali dominano ancora tali vie; tuttavia la percentuale di operatori di catena, sia nazionali che internazionali, è in crescita. I prezzi delle compravendite in questo segmento hanno registrato nel 2005 un incremento del 6,4% medio, analogamente a quanto riscontrato per gli affitti, lasciando, pertanto, sostanzialmente invariato il livello dei rendimenti.

Per quanto riguarda la tendenza futura degli affitti, si prevede che non vi saranno incrementi consistenti.

#### **Mercato dei capannoni industriali <sup>(5)</sup>**

Per il settore degli immobili industriali in Italia l'anno 2005 si caratterizza per una stabilità delle compravendite e un incremento medio annuo dei prezzi del 6,4%, nonostante la debole congiuntura economica. I rendimenti sono leggermente calati nel corso dell'anno per effetto di una leggera contrazione degli affitti e si attestano in media attorno al 7,9%.

#### **Mercato degli hotel**

Il segmento degli hotel, tradizionalmente caratterizzato da operazioni su singoli assets, condotte da privati e catene alberghiere, nel 2005 ha evidenziato un miglioramento significativo nel numero e nel controvalore delle transazioni, principalmente legato al rinnovato interesse da parte di alcuni fondi specializzati e società immobiliari. Ottime prospettive sono attese anche nel medio lungo termine.

### **C. Il mercato dei mutui**

Secondo i dati forniti da Banca d'Italia a giugno 2005 i mutui in essere ammontavano a 321,3 miliardi di euro con un incremento del 17,1% rispetto all'anno precedente, variazione tra le più alte degli ultimi dieci anni e seconda consecutiva in doppia cifra.

Negli ultimi due anni la crescita dei mutui è stata superiore a quella dei prezzi degli immobili, ciò significa che ora le persone tendono ad indebitarsi di più e per un tempo più lungo. In Italia per altro vi è una situazione d'indebitamento delle famiglie molto inferiore di quella di altri paesi evoluti.

Le preferenze delle famiglie per i mutui residenziali sono per mutui a tasso variabile con durata superiore ai 15 anni, anche se nel Sud il tasso fisso mantiene una sostanziale fetta di mercato.

### **D. Il mercato dei fondi immobiliari**

Nonostante il recente boom, il patrimonio dei fondi immobiliari italiani rappresenta poco più del 3% di quello continentale e neanche 1% a livello mondiale a testimonianza delle potenzialità di tale settore.

(5) Fonte dati Nomisma e Scenari Immobiliari.

A trainare il mercato dei fondi immobiliari sono stati soprattutto nell'ultimo anno i prodotti ad apporto in grado di offrire al mercato un portafoglio di immobili già definito, coniugando le esigenze di valorizzazione del patrimonio e allocazione dell'indebitamento, con la natura di *tax-transparency* che i fondi offrono.

Il mercato dei Fondi Immobiliari ha continuato a crescere nel corso dell'anno 2005 a conferma del grande fermento che da almeno tre anni caratterizza il settore.

Nel corso dell'anno 2005 sono stati lanciati 12 nuovi fondi per un Net Asset Value complessivo (NAV o patrimonio) di circa 1,4 mld di euro; pertanto, a fine dicembre 2005 l'operatività del mercato si caratterizza per la presenza di 41 fondi, con una dimensione media prossima a 240 mln di euro.

L'asset class di riferimento per i fondi immobiliari del nostro Paese continua ad essere quella degli immobili ad uso direzionale che attrae oltre il 70% degli investimenti, seguita da quella commerciale, mentre si mantengono su quote residuali gli altri settori. Per quanto riguarda le localizzazioni, una buona parte degli immobili è ubicata tra Milano e Roma.

Come si può evincere dalla tabella sottostante, in soli quattro anni le dimensioni del settore sono più che triplicate sia in termini di Net Asset Value (NAV) - che ha raggiunto a fine dicembre 2005 circa 9,8 mld di euro - sia in termini di numero di fondi attivi sul mercato.

	Net Asset Value (euro-mln) e numero Fondi							
	I/2002	II/2002	I/2003	II/2003	I/2004	II/2004	I/2005	II/2005
<b>Patrimonio</b>	3,0	3,4	4,0	4,6	5,7	8,4	8,7	9,8 (*)
<b>Numeri Fondi</b>	13	14	17	19	23	29	33	41 (*)

(\*) Fonte dati Nomisma parzialmente rielaborati Pirelli RE.

A questo sviluppo hanno contribuito soprattutto i fondi ad apporto, sia privati sia pubblici, tra cui, rilevante per dimensione, il Fondo Immobili Pubblici - FIP (circa € 3,6 mld di patrimonio immobiliare), costituito nel 2004.

## 2) IL MODELLO DI BUSINESS DI PIRELLI RE

Pirelli RE ha sviluppato un modello di business nuovo e caratteristico ed ha sviluppato un management team di esperienza e di competenza specialistica cresciute 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, la gestione opportunistica dei portafogli, la forte specializzazione settoriale sia nelle attività di asset e fund management sia nell'offerta di servizi sinergici allo sviluppo del patrimonio immobiliare.

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

Le attività componenti il modello di business hanno trovato significativo sviluppo nel corso del 2005 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;
- portare le competenze di asset management e servizi specialistici nel settore dei fondi immobiliari ad apporto privato capitalizzando specializzazione e risorse e beneficiando dell'evoluzione del mercato retail;
- gestire patrimoni di valore significativamente superiore alla quota di investimento diretto, grazie al Fund e Asset management, oltre ai mandati di service provider;
- 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 (Fund e Asset Management).

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

Le operazioni vengono finalizzate con investitori istituzionali attraverso la creazione di società e fondi 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.

La gestione attiva dei portafogli (residenziale, terziario, non performing loan) si esplica 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.

Con l'attività di service provider Pirelli RE massimizza infatti 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'approccio specialistico e orientato alla gestione attiva degli immobili è anche alla base dell'attività sui patrimoni core il cui modello di gestione deriva direttamente dall'esperienza maturata dal Gruppo con le attività opportunistiche. In particolare, con la tipologia dei fondi ad apporto privato, i potenziali investitori possono preventivamente conoscere e valutare il portafoglio iniziale del fondo e il suo rendimento e possono costruire una asset allocation diversificata per settore. Centrale è stata 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.

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, passando dalla 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.

In aggiunta alle tradizionali funzioni di staff (Amministrazione Finanza e Controllo, Legale e Societario, Public and Economic Affairs, Human Resources & Corporate Development e Comunicazione) è stata istituita la funzione di Direzione Tecnica a supporto delle fasi di promozione urbanistica e di progettazione edilizia.

L'attività di vendita di servizi in franchising di Pirelli RE 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.

### 3) PIRELLI RE NEL 2005

Nel 2005 Pirelli RE ha raggiunto un utile netto di competenza pari a 145,4 milioni di euro con un incremento del 24% rispetto al valore del 2004 riclassificato ai fini comparativi secondo i principi contabili internazionali (117,1 milioni di euro). Con l'applicazione dei principi contabili italiani il risultato netto al 31 dicembre 2004 è pari a 128,0 milioni di euro.

#### Fatti di rilievo del 2005

Il Gruppo Pirelli RE ha realizzato nel periodo una nuova serie di importanti operazioni:

- sono state realizzate acquisizioni di portafogli immobiliari di pregio per 2.727,4 milioni di euro;
- si è strutturato il settore per la gestione e l'investimento nei non performing loans e sono state effettuate nell'esercizio acquisizioni di portafogli per 456,3 milioni di euro;
- l'opera di valorizzazione del patrimonio nell'ambito dell'attività di Fund & Asset Management ha permesso di generare vendite a terzi per 2.451,2 milioni di euro e conferimenti a fondi core per 750 milioni di euro;
- è proseguito il successo dell'attività di Fund Management relativamente ai portafogli core svolta da Pirelli RE SGR nel cui portafoglio in gestione sono entrati, una parte del portafoglio immobiliare di FIP "Fondo Immobili pubblici" ed il fondo Teodora (entrambi gestiti per conto terzi) oltre che Berenice, terzo fondo quotato ad apporto. In aggiunta ai fondi sopra menzionati sono stati lanciati anche Diomira e Pirelli RE Fund – Raissa Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, fondi riservati operanti su patrimoni opportunistici rivolti al trading residenziale e terziario;
- si è pianificato nel corso del 2005 e concretizzato di fatto nei primi mesi del 2006, attraverso la realizzazione di importanti joint ventures con partners in Polonia e in Germania, l'annunciata strategia di espansione nei Paesi dell'Europa Centrale e Orientale esportando un modello di business già adottato con successo e da tempo in Italia. Gli accordi di Pirelli RE sono avvenuti con il Gruppo Kronberg, operatore di riferimento nel mercato tedesco e con Bank Pekao (Gruppo Unicredit), attivo nel mercato polacco con importanti iniziative di sviluppo residenziali in Varsavia. Si dà pertanto inizio all'espansione in quei mercati europei che presentano le prospettive di crescita più interessanti nel settore residenziale;
- in linea con le nuove esigenze di offerta al mercato di tipologie d'investimento differenziate in funzione alle diverse fasi del ciclo industriale degli immobili, nel mese di Dicembre 2005 ha ottenuto l'autorizzazione ad operare Pirelli RE Opportunities SGR, prima società di gestione del risparmio specializzata in fondi opportunistici nel settore immobiliare: in proposito è già avvenuto il lancio di Spazio Industriale, fondo immobiliare opportunistico short term specializzato nel settore light industrial/logistica;
- si è ottimizzato l'affidamento da parte del sistema bancario destinato a necessità *Corporate* attraverso la sottoscrizione di una linea di credito revolving quinquennale da 450 milioni di euro sindacata sul mercato internazionale; l'interesse del settore finanziario italiano ed internazionale verso il Gruppo Pirelli RE è stato confermato da una raccolta di adesioni superiore alla richiesta di finanziamento. A fine dicembre le linee di credito committed presentano una durata media residua pari a 4 anni;
- si è rafforzata l'attività svolta da Pirelli RE Franchising rivolta alla distribuzione di servizi immobiliari al mercato retail; alla data del 31 dicembre 2005 sono state affiliate 1020 agenzie di cui 500 già operative;
- si è confermato il trend di crescita dell'incidenza delle fee di fund-asset management e servizi sul risultato complessivo, che è pari al 44% a fine 2005, a fronte del 23% al 31 dicembre dello scorso anno mentre di converso, è diminuita l'importanza relativa delle iniziative di capitale e delle plusvalenze che esse generano: prosegue pertanto il trend di stabilizzazione dei risultati del Gruppo, com'è dimostrato anche dall'accresciuto peso della componente core sul totale del patrimonio in gestione (dal 26% del 31 dicembre 2004 al 38% del dicembre 2005);

- si è sviluppato il fatturato ed il risultato operativo delle società di servizi. Quest'ultimo è cresciuto del 20% con un ROS del 18% (16% nel 2004).

Il Consiglio di amministrazione di Pirelli RE, in data 18 ottobre 2005, ha formalizzato la pianificazione delle proprie future attività approvando il piano triennale 2006-2008. A fronte di una posizione finanziaria netta sostanzialmente stabile nell'arco dei tre anni considerati, gli obiettivi prevedono, oltre ad un rafforzamento dell'attività di valorizzazione del patrimonio gestito, un tasso di crescita medio annuo composto del risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni compreso tra il 10% e il 15%.

A supporto della realizzazione degli obiettivi prefissi dal piano triennale, il Consiglio di amministrazione di Pirelli RE in data 16 dicembre 2005 ha altresì approvato un piano di stock option (2006-2009) di incentivazione del management del Gruppo, per i dettagli del quale si rimanda alla nota integrativa.

## 4) HIGHLIGHTS ECONOMICO-FINANZIARI

### 4.1 Analisi economica

Ai fini della lettura delle principali grandezze di conto economico di seguito riportate, si segnala che i ricavi aggregati (che secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS sono sostanzialmente equivalenti al valore aggregato della produzione al netto delle acquisizioni utilizzato nei precedenti bilanci) e il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni, sono da considerarsi, per la tipologia di attività svolta dal Gruppo, gli indicatori più significativi nell'esprimere rispettivamente il volume d'affari gestito e l'andamento dei risultati a livello operativo.

(Importi in milioni di euro)	IAS/IFRS 01.01.2005/ 31.12.2005	IAS/IFRS 01.01.2004/ 31.12.2004	Principi Contabili Italiani 01.01.2004/ 31.12.2004
<b>Ricavi aggregati</b>	<b>3.507,2</b>	<b>2.714,0</b>	<b>2.737,4</b>
Ricavi consolidati	700,2	586,2	570,1
<b>Risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni (*)</b>	<b>186,1</b>	<b>133,0</b>	<b>157,5</b>
<b>Risultato netto di competenza</b>	<b>145,4</b>	<b>117,1</b>	<b>128,0</b>

(\*) Include 3,5 milioni di euro nel 2005 e 0,2 milioni di euro nel 2004 di proventi da fondi.

I ricavi aggregati, in crescita del 29%, ammontano a 3.507,2 milioni di euro rispetto a 2.714 milioni di euro a fine 2004 in virtù dell'aumento delle vendite a terzi.

I ricavi consolidati ammontano a 700,2 milioni di euro a fronte di 586,2 milioni di euro al 31 dicembre 2004 con una crescita del 19%.

Il risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni ammonta a 186,1 milioni di euro, con un incremento del 40% rispetto ai 133,0 milioni di euro dello scorso anno (+18% rispetto al dato di fine dicembre 2004 redatto secondo i principi contabili italiani <sup>(1)</sup>). L'incremento è dovuto ad un effetto combinato di miglioramento sia del risultato operativo che dei proventi da partecipazioni.

Quanto alla composizione per attività dei 186,1 milioni di euro di risultato si segnala come il 56% sia legato ad attività di capitale a fronte dell'77% del 2004, mentre le attività di servizi specializzati, fees di fund e asset management e franchising aumentano dal 23% dello scorso esercizio al 44% del 2005.

Il risultato netto di competenza è pari a 145,4 milioni di euro, a fronte di 117,1 milioni di euro del 2004, con una crescita del 24%.

(1) Questa è la variazione che il Gruppo Pirelli RE considera ai fini del monitoraggio del raggiungimento degli obiettivi del piano triennale 2003-2005.

## 4.2 Analisi patrimoniale e finanziaria

(Importi in milioni di euro)	IAS/IFRS 31.12.2005	IAS/IFRS 31.12.2004	Principi Contabili Italiani 31.12.2004
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>410,7</b>	<b>375,7</b>	<b>372,1</b>
<i>di cui partecipazioni in fondi e società di investimento</i>	<i>303,3</i>	<i>241,5</i>	<i>225,1</i>
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>215,9</b>	<b>204,6</b>	<b>231,6</b>
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>626,6</b>	<b>580,3</b>	<b>603,6</b>
Patrimonio Netto	552,1	491,9	520,0
<i>di cui Patrimonio di competenza</i>	<i>535,4</i>	<i>485,5</i>	<i>513,6</i>
<b>Fondi</b>	<b>44,0</b>	<b>48,2</b>	<b>48,2</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta (liquida)/a debito</b>	<b>30,5</b>	<b>40,2</b>	<b>35,4</b>
<i>di cui finanziamenti soci</i>	<i>(262,0)</i>	<i>(209,8)</i>	<i>(209,8)</i>
Totale a copertura CNI	626,6	580,3	603,6
<b>Posizione Finanziaria al lordo dei finanziamenti soci (liquida)/a debito</b>	<b>292,5</b>	<b>250,0</b>	<b>245,2</b>
<b>Gearing Posizione finanziaria al lordo finanziamenti soci</b>	<b>0,53</b>	<b>0,51</b>	<b>0,47</b>

Il patrimonio netto di competenza al 31 dicembre 2005 ammonta a 535,4 milioni di euro rispetto ai 485,5 milioni di euro di fine 2004 con un incremento di 49,9 milioni di euro. La variazione deriva sostanzialmente dall'effetto combinato di una riduzione per la distribuzione dei dividendi (-68,3 milioni di euro) e per la riclassifica nel patrimonio netto delle azioni proprie possedute (-48,5 milioni di euro) e di un incremento per il risultato del periodo (+145,4 milioni di euro) e per l'esercizio di stock option (+23,6 milioni di euro).

La posizione finanziaria netta è passiva per 30,5 milioni di euro, in miglioramento rispetto ai 40,2 milioni di euro al 31 dicembre 2004 (29,4 milioni di euro al 30 settembre 2005).

La posizione finanziaria rettificata (espressa al lordo dei finanziamenti soci alle società partecipate con quote di minoranza) è passiva per 292,5 milioni di euro, rispetto ai 250 milioni di euro a fine dicembre 2004 (257,8 milioni di euro al 30 settembre 2005)

Il gearing è pari a 0,53 rispetto a 0,51 del 31 dicembre 2004 (0,53 al 30 settembre 2005)

Le immobilizzazioni al 31 dicembre 2005 ammontano a 410,7 milioni di euro contro 375,7 milioni di euro registrati a fine 2004, con un incremento di 35,0 milioni di euro. L'aumento è principalmente legato all'incremento netto degli investimenti in fondi, junior notes e società d'investimento (61,8 milioni di euro) a cui si è contrapposta una riduzione dovuta alla riclassifica nel patrimonio netto delle azioni proprie di inizio periodo (32,9 milioni di euro).

Il capitale circolante netto è pari a 215,9 milioni di euro, a fronte di 204,6 milioni di euro di fine 2004 con un incremento di 11,3 milioni di euro. L'incremento è dovuto principalmente alla riduzione dei debiti commerciali (72,4 milioni di euro) a cui si è contrapposta una consistente diminuzione del valore delle rimanenze immobiliari (63,3 milioni di euro).

### 4.3 Net Asset Value

Le informazioni al 31 dicembre 2005 di seguito riportate sono desunte dalle valutazioni effettuate da CB Richard Ellis per la parte Residential, Commercial e Land. Il valore dei non performing loans a dicembre 2005 è espresso sulla base di una valutazione oggetto di verifica da parte di società di revisione <sup>(a)</sup>.

(Importi in milioni di euro)	Book Value 100%	Book Value Pro-quota	Market Value 100%	Market Value Pro-quota	Unrealized Capital Gain
<b>Residential</b>	<b>1.186,3</b>	<b>441,1</b>	<b>1.475,8</b>	<b>558,5</b>	<b>117,4</b>
Portfolio	904,0	338,6	1.148,6	438,5	99,8
Development	282,3	102,5	327,2	120,0	17,5
<b>Commercial</b>	<b>7.051,0</b>	<b>1.277,3</b>	<b>8.617,7</b>	<b>1.584,4</b>	<b>307,1</b>
Portfolio	3.653,5	993,0	4.620,6	1.235,9	242,9
Development	402,7	167,3	529,1	213,0	45,7
Fondicore <sup>(1)</sup>	2.994,8	117,0	3.468,0	135,5	18,5
<b>LAND</b>	<b>135,6</b>	<b>55,9</b>	<b>163,3</b>	<b>68,0</b>	<b>12,1</b>
<b>NPL espressi al Net Book Value</b>	<b>1.192,7</b>	<b>363,0</b>	<b>1.263,0</b>	<b>385,0</b>	<b>22,0</b>
<b>ASSET UNDER MANAGEMENT (BV)</b>	<b>9.565,6</b>	<b>2.137,4</b>	<b>11.519,8</b>	<b>2.596,0</b>	<b>458,5</b>
Fondi Core conto terzi	1.261,8		1.413,4		
<b>TOT. ASSET UNDER MANAGEMENT (BV)</b>	<b>10.827,4</b>		<b>12.933,2</b>		
Tresury Shares book value					48,5
Tresury Shares unrealized capital Gain <sup>(2)</sup>					15,1
<b>Patrimonio netto di competenza IAS/IFRS</b>					<b>535,4</b>
<b>NAV Pirelli RE</b>					<b>1.057,5</b>

(1) Non include la parte gestita per conto terzi per 1,4 mld di euro.

(2) Il plusvalore implicito nelle azioni proprie possedute tiene conto, del prezzo di vendita già predefinito su un numero di 947.000 azioni proprie vincolate al piano di stock options 2004 e per quelle residue, del prezzo di riferimento del titolo al 31 dicembre 2005 pari a 46,09 euro per azione, in quanto quest'ultimo, risultava inferiore alla quotazione minima per l'esercizio dell'opzione del piano di stock options 2006.

Il patrimonio gestito, considerando i non performing loans al valore di mercato, è pari a 12,9 miliardi di euro, a fronte di 10,7 miliardi di euro di fine 2004. Il patrimonio gestito a fine 2005 include anche portafogli immobiliari per conto terzi per un valore complessivo pari a 1,4 miliardi di euro, di cui 1,2 miliardi di euro sono gestiti per conto di Investire Immobiliare SGR e riguardano una parte del portafoglio immobiliare del Fondo Comune di investimento Immobiliare Riservato denominato "FIP – Fondo Immobili pubblici".

Il patrimonio gestito, considerando anche i portafogli conto terzi, al 31 dicembre 2005 è costituito per il 62% da portafoglio opportunistico (8,0 miliardi di euro) e per il 38% da portafoglio core (4,9 miliardi di euro).

Al 31 dicembre di quest'anno, il pro-quota di Pirelli RE nel portafoglio gestito (al netto dei Fondi gestiti per conto terzi) ammonta a 2,6 miliardi di euro, pari al 23% complessivo (22% a fine 2004), di cui il 31% nella parte opportunistica e il 4% in quella core/core plus.

(a) Il valore dei non performing loans è espresso al net present value (ad un tasso del 6,9%), rappresentativo del valore di mercato. Il Net Asset Value dei portafogli crediti tradizionali è stato ottenuto sulla base di una valutazione interna realizzata utilizzando un modello teorico oggetto di alcune procedure di verifica effettuate da Deloitte & Touche S.p.A. e stabilite su un campione statistico di crediti selezionato con un livello di confidenza del 98%, mentre il Net Asset Value della acquisizione da Morgan Stanley è stato assoggettato ad alcune procedure di verifica concordate ed effettuate da parte di Reconta Ernst & Young. Il valore del portafoglio relativo alle nuove acquisizioni da BNL e Intra perfezionate negli ultimi giorni di dicembre 2005 non sono state oggetto di valutazioni ai fini della determinazione del NAV.

Il Net Asset Value del Gruppo, come somma del patrimonio netto di competenza redatto secondo i principi contabili internazionali, dell'ammontare del valore delle azioni proprie in portafoglio e delle plusvalenze non realizzate pro quota è pari a 1.057,5 milioni di euro, sostanzialmente in linea con quello di fine dicembre 2004.

Le altre attività qui di seguito elencate non incluse nel NAV e che rappresentano oltre il 50% del valore della società, sono in significativa crescita, in particolar abbiamo:

- il Fund Management in capo a Pirelli RE SGR e Pirelli RE Opportunities SGR;
- l'asset management, prestato da Pirelli RE a tutte le società d'investimento immobiliare;
- i Servizi Specialistici, offerti ai fondi, alle società d'investimento immobiliare nonché a terzi, da Pirelli RE Agency, Pirelli RE Property Management, Pirelli RE Project Management, Pirelli RE Facility Management e Credit Servicing;
- la distribuzione di prodotti immobiliari e finanziari tramite Pirelli RE Franchising.

## 5) ANDAMENTO DEI PRINCIPALI SETTORI DI ATTIVITÀ NEL 2005

### 5.1 Fund & Asset Management

#### I. Descrizione dell'attività

Il Fund Management è rivolto a promuovere, istituire e gestire fondi comuni d'investimento immobiliare destinati a investitori retail ed istituzionali in un'ottica sia core che opportunistica.

L'Asset Management presidia con forti competenze verticali l'intero ciclo immobiliare ed è responsabile dell'individuazione delle opportunità di investimento nelle tre linee di prodotto, (residenza, terziario, non performing loans), 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

(Importi in milioni di euro)	IAS / IFRS FUND E ASSET MANAGEMENT - 01.01.2005-31.12.2005				IAS / IFRS FUND E ASSET MANAGEMENT - 01.01.2004-31.12.2004				PRINCIPI CONTABILI ITALIANI FUND E ASSET MANAGEMENT - 01.01.2004-31.12.2004			
	Residenza	Terziario	Non Performing loans	Totale	Residenza	Terziario	Non Performing loans	Totale	Residenza	Terziario	Non Performing loans	Totale
<b>Ricavi aggregati <sup>(1)</sup></b>	<b>998,3</b>	<b>1.944,7</b>	<b>14,1</b>	<b>2.957,1</b>	<b>972,7</b>	<b>1.390,3</b>	<b>14,5</b>	<b>2.319,1</b>	<b>972,7</b>	<b>1.422,2</b>	<b>14,5</b>	<b>2.351,0</b>
Ricavi consolidati	46,3	246,4	9,3	302,0	60,1	180,3	6,3	246,8	60,1	172,9	6,3	239,3
<b>Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione</b>	<b>37,9</b>	<b>100,7 <sup>(2)</sup></b>	<b>3,0</b>	<b>141,6</b>	<b>42,8</b>	<b>77,2 <sup>(3)</sup></b>	<b>(1,0)</b>	<b>118,9</b>	<b>42,4</b>	<b>85,2 <sup>(3)</sup></b>	<b>(0,4)</b>	<b>127,2</b>
Vendite di immobili <sup>(1)</sup>	938,1	1.511,2	1,9	2.451,2	911,1	822,8	4,1	1.679,6	911,1	854,7	4,1	1.711,5
Conferimenti a Fondi	0,0	750,0	0,0	750,0	0,0	2.386,8	0,0	2.386,8	0,0	2.386,8	0,0	2.386,8
Acquisizioni di immobili <sup>(1)</sup>	464,8	2.260,4	2,2	2.727,4	529,3	602,3	1,0	1.119,7	529,3	602,3	1,0	1.119,7
Acquisizioni di portafogli crediti (Book Value)	0,0	0,0	456,3	456,3	0,0	0,0	1.004,8	1.004,8	0,0	0,0	1.004,8	1.004,8

(1) Al netto delle intereliminazioni infragruppo.

(2) Include 3,5 milioni di euro di proventi da fondi.

(3) Include 0,2 milioni di euro di proventi da fondi.

Nel corso del 2005 il Fund e Asset Management ha registrato ricavi aggregati pari a 2.957,1 milioni di euro, con un aumento del 28% rispetto allo scorso anno (2.319,1 milioni di euro) generando vendite di portafogli immobiliari per 2.451,2 milioni di euro e conferimenti a fondi per 750 milioni di euro (Berenice Fondo Uffici) a fronte di vendite di portafogli immobiliari per 1.679,6 milioni di euro e conferimenti ai fondi per 2.386,8 milioni di euro (Tecla Fondo Uffici, Cloe Fondo Uffici, Olinda Fondo Shops e Clarice Light Industrial) nel 2004.

Nel 2005 sono state realizzate complessivamente plusvalenze lorde per 704,5 milioni di euro, rispetto a 663,8 milioni di euro al 31 dicembre 2004. Il margine sulle sole vendite risulta in aumento e passa dal 25% dello scorso periodo al 27% del 2005.



Al 31 dicembre 2005, il risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazioni ammonta a 141,6 milioni di euro, in crescita del 19% rispetto a 118,9 milioni di euro del 2004, grazie al risultato generato dalle fees di gestione.

Si segnala un contributo positivo dei non performing loans per 3 milioni di euro, a fronte di un risultato negativo al 31 dicembre 2004 pari a 1 milione di euro.

Le acquisizioni di immobili e di portafogli di crediti immobiliari del periodo ammontano a 3.183,7 milioni di euro rispetto a 2.124,5 milioni del 2004.

Alla data del 31 dicembre 2005 risultano esserci impegni per acquisizioni per ulteriori 640,6 milioni di euro.

### 5.1.1 Residenza

#### I. *Descrizione dell'attività*

Il Fund & Asset Management Residenza individua e promuove operazioni di acquisizione di portafogli di immobili a 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 di unità abitative (trading) 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).

#### II. *Principali eventi*

- In data 28 gennaio 2005 Orione Immobiliare Prima ha acquistato da Generali Properties due complessi a prevalente destinazione residenziale siti in Padova, per un importo di 102 milioni di euro.
- In data 14 luglio 2005 Pirelli RE si è aggiudicata la gara per l'acquisizione dell'area ex Manifattura Tabacchi di Milano per un valore di 56,2 milioni di euro. In data 16 dicembre 2005 Pirelli RE ha perfezionato l'operazione mediante l'acquisto da Fintecna il 50% di Quadrifoglio Milano, società proprietaria dell'area e destinata a promuoverne la valorizzazione.
- In data 19 luglio 2005 è stato costituito il fondo riservato chiuso Diomira, mediante il conferimento da parte di Enpam di 19 immobili per un valore di circa 149 milioni di euro. L'offerta, del valore di 70 milioni di euro, è stata interamente collocata presso investitori qualificati, tra cui la joint venture tra Pirelli RE e Lehman Brothers per investimenti nel settore residenziale. Pirelli RE partecipa al fondo con una quota di circa il 32%.
- In data 28 luglio 2005, in seguito all'accordo siglato in data 20 giugno, la joint venture Pirelli RE-Lehman Brothers con Roev Italia ha perfezionato l'acquisizione di Castello (già Immobiliare Serico), società del Gruppo BPU Banca proprietaria di 150 immobili a prevalente destinazione residenziale, per un importo di 150 milioni di euro. Nel mese di dicembre gli immobili sono stati trasferiti al fondo Diomira.
- In data 3 novembre 2005 Centrale Immobiliare si è aggiudicata la gara per l'acquisizione di alcuni terreni siti in Golfo Aranci per un valore di 4,6 milioni di euro. L'area oggetto di acquisto è destinata ad accogliere iniziative a sviluppo residenziale.
- In data 22 dicembre 2005 Progetto Gioberti ha acquistato un immobile sito in Firenze a destinazione mista residenziale e commerciale al prezzo di 6,6 milioni di euro.
- Nel corso del 2005 Resident Berlin 1 P&K, società interamente detenuta da P&K Real Estate (60% Pirelli RE e 40% Gruppo Kronberg) ha sottoscritto impegni per l'acquisto di 7 immobili a destinazione residenziale ubicati in Berlino per un importo complessivo di 9,3 milioni di euro (alla data del 31 dicembre 2005 sono stati perfezionati rogiti di acquisto per complessivi 1,6 milioni di euro). In data 22 e 23 novembre 2005, Resident Berlin Zwei P&K

società partecipata da P&K Real Estate, ha sottoscritto impegni per l'acquisto di 3 immobili a destinazione residenziale in Berlino per un valore di 7,1 milioni di euro. In data 10 ottobre 2005 P&K Real Estate si è aggiudicata la gara per l'acquisizione per un valore di 72,5 milioni di euro, di un portafoglio residenziale a Berlino da Corpus Immobiliengruppe. Il passaggio di proprietà degli immobili, come descritto nella sezione degli eventi successivi, è avvenuto nel mese di gennaio 2006.

### **III. Andamento economico**

Al 31 dicembre 2005 i ricavi aggregati dell'Asset Management Residenza sono pari a 998,3 milioni di euro, contro 972,7 milioni di euro al 31 dicembre 2004.

Il risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione è pari a 37,9 milioni di euro contro 42,8 milioni di euro al 31 dicembre 2004.

Nel corso del 2005 sono state realizzate vendite di portafogli immobiliari per 938,1 milioni di euro (911,1 milioni di euro al 31 dicembre 2004) generando plusvalenze lorde per 257,8 milioni di euro a fronte di 262,9 milioni di euro del 2004.

Le acquisizioni di immobili effettuate al 31 dicembre 2005 ammontano a 464,8 milioni di euro contro un valore di 529,3 milioni di euro al 31 dicembre 2004.

#### **5.1.2 Terziario**

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

Il Fund Management promuove, istituisce e gestisce fondi immobiliari, offrendo al Gruppo l'opportunità di gestire patrimoni core e opportunistici.

In particolare l'attività di Fund Management, gestita da Pirelli RE SGR ed ora anche da Pirelli RE Opportunities SGR, è stata avviata nel corso del 2004 attraverso il collocamento sul mercato di Tecla Fondo Uffici e Olinda Fondo Shops, fondi quotati ad apporto privato e di altri 2 fondi riservati a investitori qualificati e denominati Cloe Fondo Uffici e Clarice Lights Industrial.

Nel corso del 2005, come meglio descritto nella sezione dei principali eventi, l'attività è proseguita con successo attraverso: la costituzione di Berenice Fondo Uffici che rappresenta il terzo fondo immobiliare quotato ad apporto privato, dopo Tecla Fondo Uffici e Olinda Fondo Shops e Pirelli RE Fund Raissa Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso (fondo di tipo opportunistico, specializzato in immobili ad uso terziario destinato ad investitori qualificati).

In aggiunta ai fondi sopra menzionati, Pirelli RE SGR gestisce anche portafogli e porzioni di portafogli immobiliari per conto terzi per un valore complessivo pari a 1,4 miliardi di euro. Di questi, 1,2 miliardi di euro sono gestiti per conto di Investire Immobiliare SGR e si riferiscono ad una parte del portafoglio immobiliare del Fondo Comune di investimento Immobiliare Riservato denominato "FIP – Fondo Immobili pubblici", istituito dalla stessa.

Nel corso del 2005, l'attività di Pirelli RE SGR è stata affiancata da quella di Pirelli RE Opportunities SGR, prima società di gestione del risparmio specializzata in fondi opportunistici nel settore immobiliare. Con Pirelli RE Opportunities SGR, il Gruppo Pirelli RE intende evolvere il primo modello di business che ha previsto oggi l'utilizzo di società di scopo per l'acquisizione e gestione di portafogli opportunistici con un orizzonte temporale di 3-5 anni. La costituzione di Pirelli RE Opportunities SGR va quindi nella direzione di offrire ad investitori qualificati, logiche d'investimento differenziate in funzione delle diverse fasi del ciclo industriale degli immobili, dall'iniziale acquisizione in chiave opportunistica 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 in-

vestitori differenziati per profilo di rischio e rendimento atteso. A fine dicembre 2005 Pirelli RE Opportunities SGR ha istituito il primo fondo opportunistico: Spazio Industriale Fondo Comune di Investimento Immobiliare speculativo di tipo chiuso.

L'Asset Management Terziario individua e coordina le iniziative di investimento specificatamente nei settori immobiliari a destinazione non abitativa.

Tale linea di prodotto realizza 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. L'area di attività è organizzata per team specialistici in funzione della natura del bene trattato: uffici, retail & entertainment, industria, turistico e pubblica utilità (sanità, università e ricerca).

## **II. Principali eventi**

- In data 19 gennaio 2005 Spazio Industriale, joint venture tra Pirelli RE (25%) e Soros Real Estate Investors (75%), ha perfezionato l'acquisto di 7 immobili a destinazione industriale del Gruppo Prada per un importo di 77 milioni di euro.
- In data 6 maggio 2005 la joint venture tra Pirelli RE e Deutsche Bank Real Estate Global Opportunities, in cordata con la famiglia Borletti ed Investitori Associati ha concluso la sua prima operazione formalizzando l'acquisizione di Rinascente S.p.A da Eurofind Textile per un importo di 888 milioni di euro dopo aver ricevuto dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato la formale autorizzazione. La joint venture Pirelli RE - DB Real Estate ha partecipato all'operazione con una quota del 50% mentre il restante 50% era ripartito tra Investitori Associati e la famiglia Borletti. Alla data del 31 dicembre 2005, Pirelli RE detiene il 20% di Rinascente Upim e di Tamerice Immobiliare, società in capo alle quali sono confluite rispettivamente, le attività commerciali e quelle immobiliari di Rinascente S.p.A..
- In data 31 marzo 2005 Orione Immobiliare Prima ha acquistato dalla società Spinoffer Real Estate diverse unità a destinazione prevalentemente terziario ubicate in diverse città del territorio nazionale per un importo complessivo di 127,9 milioni di euro. Le acquisizioni da Spinoffer Real Estate da parte di Orione Immobiliare Prima sono poi proseguite in data 5 dicembre 2005 per ulteriori 25,8 milioni di euro.
- In data 29 aprile 2005 la joint venture tra Pirelli RE e Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF) ha sottoscritto un accordo vincolante con Glenbrook Operae per l'acquisto di un portafoglio di immobili a prevalente uso uffici per un valore complessivo di 255 milioni di euro. Alla data del 31 dicembre 2005 sono stati perfezionati rogiti di acquisto di 124 immobili per circa 252 milioni di euro.
- In data 14 luglio 2005 si è chiusa, con largo anticipo rispetto al termine previsto del 26 luglio, l'Offerta Globale delle quote di Berenice Fondo Uffici, il terzo fondo quotato promosso da Pirelli RE SGR e specializzato in immobili ad uso terziario-uffici o riconvertibili a tale uso. Le richieste di adesione complessivamente pervenute sono state pari a circa il 140% delle quote offerte e il Prezzo di Offerta è stato fissato in 505 euro per quota.
- In data 28 luglio 2005 Pirelli RE ha acquistato un'area edificabile con un'estensione di circa 1,5 milioni di metri quadrati nella zona di Portogruaro in provincia di Venezia destinata alla creazione di un Parco industriale integrato. In data 30 dicembre 2005 l'area è stata ceduta a Spazio Industriale, nuovo fondo opportunistico short term. L'avvio dei lavori di realizzazione dell'opera è previsto nei primi mesi del 2006 con un investimento stimato nei prossimi 4 anni di circa 150 milioni di euro.
- In data 17 ottobre 2005 è stato costituito Teodora, fondo misto ad apporto e per cassa destinato ad investitori qualificati, la cui durata prevista è di dieci anni. Il fondo Teodora è costituito da 10 immobili a prevalente destinazione uffici, ceduti dalle società Roev Italia, Adar Holding e Schiavonetti, per un valore di circa 152 milioni di euro. Gli immobili sono situati principalmente nel Centro Italia, con un'elevata concentrazione nella città di Roma. L'offerta è stata interamente collocata presso investitori qualificati, in gran parte esteri.

- In data 3 novembre 2005, in realizzazione dell'accordo firmato il 29 luglio 2005, Pirelli RE ha rilevato da ognuno degli attuali soci Banca Intesa, Gruppo Ifil e Gruppo Marcegaglia, una quota del capitale pari all'8,3% di Turismo&Immobiliare, società che detiene il 49% di Italia Turismo. A seguito dell'operazione, che in data 28 ottobre 2005 ha ottenuto l'autorizzazione da parte dell'autorità antitrust, Pirelli RE detiene una quota del 25% capitale di Turismo&Immobiliare con un esborso di 3,4 milioni di euro.
- In data 16 novembre 2005 la partecipata Riva dei Ronchi ha acquistato per un valore di 42 milioni di euro un terreno ed un fabbricato nella città di Massa. Il complesso è destinato ad accogliere iniziative di sviluppo nel settore turistico alberghiero.
- In data 25 novembre 2005 la società Botticino ha acquistato per 3,8 milioni di euro un'unità immobiliare a destinazione alberghiera costituita da un terreno e relativo fabbricato situata in Trezzo sull'Adda (Milano).
- In data 13 dicembre 2005 Iniziative Immobiliari 3 ha acquistato un immobile sito a Milano al costo di 17,2 milioni di euro.
- In data 23 dicembre 2005 Pirelli RE ha sottoscritto un accordo vincolante con Valtur per l'acquisto di 4 villaggi turistici per un valore complessivo di 103 milioni di euro situati a Marilleva, Pila, Nicotera. È prevista, nell'arco dei prossimi due anni, una successiva valorizzazione delle struttura per un investimento di circa 12 milioni di euro.
- In data 28 dicembre 2005 sono stati conferiti in Pirelli RE Fund – Raissa Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, detenuto dalla joint venture controllata al 65% da Morgan Stanley Real Estate Funds e partecipata al 35% da Pirelli RE, 561 immobili corrispondenti ad una parte del patrimonio immobiliare del Gruppo Telecom Italia per un valore di circa 486 milioni di euro. Nel Fondo di nuova costituzione è previsto un apporto complessivo di 900 immobili per un valore di circa 790 milioni di euro da parte del Gruppo Telecom Italia.
- In data 28 dicembre 2005 Pirelli RE Opportunities SGR ha ottenuto dalla Banca d'Italia l'autorizzazione per l'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio. Il primo fondo istituito e gestito da Pirelli RE Opportunities SGR è Spazio Industriale Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso, detenuto dalla joint venture controllata al 65% da Cypres Grove International LP e partecipata al 35% da Pirelli RE. Al 31 dicembre 2005 il patrimonio immobiliare del fondo di nuova costituzione risulta composto da 246 immobili situati prevalentemente nel Nord Italia apportati per 177 milioni di euro da Olivetti Multiservices (Gruppo Telecom Italia) e da un'area di circa 1,5 milioni di mq localizzata in provincia di Venezia destinata ad accogliere l'Eastgate Park, il più grande parco logistico-industriale integrato del Nord-Est Italia. Gli immobili facenti parte del patrimonio del Fondo al 31 dicembre 2005, rappresentano la prima tranche del trasferimento complessivo da parte del Gruppo Telecom Italia, previsto in oltre 400 immobili per un valore totale di circa 300 milioni di euro.
- In data 29 dicembre 2005 Spazio Industriale, fondo immobiliare opportunistico short term, ha stipulato un accordo per l'acquisto di un complesso immobiliare a prevalente destinazione logistica e relativi magazzini, sito in Pavia per un prezzo di 19,5 milioni di euro. Il rogito è poi avvenuto in data 31 gennaio 2006.

### III. *Andamento economico*

Al 31 dicembre 2005 i ricavi aggregati del Fund e Asset Management Terziario sono pari a 1.944,7 milioni di euro, contro 1.390,3 milioni di euro al 31 dicembre 2004 (+40%).

Il risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione è pari a 100,7 milioni di euro contro 77,2 milioni di euro al 31 dicembre 2004 (+30%).

Nel corso del 2005 sono state realizzate vendite di portafogli immobiliari per 1.511,2 milioni di euro (822,8 milioni di euro nel 2004) e conferimenti a fondi per 750 milioni di euro (2.386,8 milioni di euro nel 2004) generando plusvalenze lorde per 446,2 milioni di euro a fronte di 400,5 mi-

lioni di euro del 2004. Il margine sulle sole vendite è passato dal 19% dello scorso esercizio al 26% del 2005.

Le acquisizioni di immobili effettuate al 31 dicembre 2005 ammontano a 2.260,4 milioni di euro contro un valore di 602,3 milioni di euro al 31 dicembre 2004.

### 5.1.3 Asset Management Non Performing Loans (NPL)

#### I. *Descrizione dell'attività*

L'Asset Management Non Performing Loan pianifica e coordina le operazioni finanziarie legate all'acquisizione e alla gestione di portafogli di crediti ipotecari in sofferenza di provenienza bancaria, ossia crediti rinvenienti 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. L'attività di recupero è affidata alla joint venture tra Pirelli RE e Morgan Stanley denominata Credit Servicing.

I portafogli di crediti vengono generalmente acquistati da società detenute in partnership con soci nazionali ed internazionali che detengono la maggioranza delle società stesse.

#### II. *Principali eventi*

- Nel corso del 2005, in esecuzione dell'accordo siglato nel 2004 tra Pirelli RE e Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF) per i Non performing Loans, si sono realizzate le seguenti operazioni già delineate nell'accordo menzionato:
  - cessione in data 24 marzo 2005 da parte di Pirelli RE del 100% di Pirelli RE Credit Servicing a SIB – già Servizi Immobiliari Banche S.p.A. e cessione da parte di MSREF del 47% di SIB a Pirelli RE. È successivamente intercorsa una fusione tra le due società specializzate nella gestione dei non performing loans, dando vita alla creazione di uno dei primi operatori in Italia nella gestione dei non performing loans. La nuova Società risultante dalla fusione (denominata Credit Servicing) è partecipata indirettamente da MSREF (prevalentemente attraverso FONSPA - Istituto di Credito Fondiario e Industriale S.p.A.) al 53% e da Pirelli RE al 47%, con un'opzione call a favore di Pirelli RE sul 53% esercitabile dal gennaio 2007 ed un'opzione put a favore di MSREF esercitabile da gennaio 2008;
  - creazione della società Asset Management NPL, partecipata al 75% da Pirelli RE e al 25% da MSREF che si occupa della gestione di portafogli di non performing loans di proprietà dei due Gruppi.
- In data 24 marzo 2005, Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF) e Pirelli RE insieme al Gruppo Special Situations di Morgan Stanley, specializzato nell'acquisizione e gestione di crediti corporate, hanno perfezionato l'acquisto da BNL per 77,5 milioni di euro di un portafoglio di crediti ipotecari e corporate. Il portafoglio oggetto dell'acquisizione è costituito da crediti derivanti da finanziamenti garantiti per più della metà da immobili a prevalente uso industriale.
- In data 29 aprile 2005 Pirelli RE ha acquistato un ulteriore 10% (ad integrazione del 15% già detenuto) del portafoglio di non performing loans di proprietà MSREF per un importo complessivo di 22,8 milioni di euro.
- In data 18 luglio 2005 la società CFT, controllata da Pirelli RE, ha acquistato da Akros, società del Gruppo Capitalia, un portafoglio di crediti immobiliari per un valore di 7,7 milioni di euro.

- In data 28 dicembre 2005 sempre la società CFT ha acquistato dalla Banca Popolare di Intra un portafoglio di crediti non performing per un valore di 25,9 milioni di euro.
- In data 30 dicembre 2005, Pirelli RE e il gruppo Corporate Credit di Morgan Stanley si sono aggiudicati un portafoglio di non performing loans da BNL composto da crediti garantiti da immobili ad uso residenziale, alberghiero ed industriale ed il cui valore patrimoniale è di circa 345 milioni di euro. Contestualmente è stata ceduta a Deutsche Bank una porzione del portafoglio per un valore di 102 milioni di euro.

### III. *Andamento economico*

Al 31 dicembre 2005 i ricavi aggregati dell'Asset Management Non Performing Loans sono pari a 14,1 milioni di euro, contro 14,5 milioni di euro al 31 dicembre 2004.

Il risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazioni è positivo per 3 milioni di euro rispetto ad un risultato negativo pari a 1 milione di euro al 31 dicembre 2004.

Il risultato ante imposte è pari a 4,6 milioni di euro a fronte di un risultato negativo pari a 0,1 milioni di euro al 31 dicembre 2004. Il miglioramento è da attribuire principalmente al contributo positivo dei portafogli posseduti in joint venture con Morgan Stanley.

## 5.2 Servizi diretti (service provider) e rete in franchising

### 5.2.1 Service Provider

#### I. *Descrizione dell'attività*

Con la costituzione delle società di servizi specialistici, Pirelli RE ha sviluppato al suo interno tutte le competenze di completamento e supporto operativo alle attività di Fund e 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*

(Importi in milioni di euro)	IAS / IFRS					Totale <sup>(*)</sup>
	SERVICE PROVIDER - 1.1.2004 -31.12.2004					
	Agency	Property Management	Project Management	Facility Management	Credit Servicing	
Ricavi consolidati	96,4	56,2	19,1	184,7	1,8	352,1
<b>Risultato operativo</b>	<b>42,8</b>	<b>8,5</b>	<b>1,2</b>	<b>10,5</b>	<b>0,7</b>	<b>63,7</b>
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	42,8	8,5	1,2	12,1	3,9	68,5
<b>ROS</b>	<b>44%</b>	<b>15%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>NA</b>	<b>18%</b>

IAS / IFRS						
SERVICE PROVIDER - 1.1.2004 -31.12.2004						
	Agency	Property Management	Project Management	Facility Management	Credit Servicing	Totale (*)
Ricavi consolidati	96,1	58,4	24,5	160,2	5,6	340,5
<b>Risultato operativo</b>	<b>39,7</b>	<b>5,7</b>	<b>1,0</b>	<b>5,7</b>	<b>1,0</b>	<b>53,0</b>
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	39,6	5,7	1,0	5,8	1,0	52,9
<b>ROS</b>	<b>41%</b>	<b>10%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>17%</b>	<b>16%</b>

PRINCIPI CONTABILI ITALIANI						
SERVICE PROVIDER - 1.1.2004 -31.12.2004						
	Agency	Property Management	Project Management	Facility Management	Credit Servicing	Totale (*)
Ricavi consolidati	96,1	58,4	21,4	160,2	5,6	337,5
<b>Risultato operativo</b>	<b>41,4</b>	<b>6,3</b>	<b>2,9</b>	<b>6,1</b>	<b>0,8</b>	<b>57,4</b>
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	41,3	6,3	2,9	6,1	0,8	57,3
<b>ROS</b>	<b>43%</b>	<b>11%</b>	<b>13%</b>	<b>4%</b>	<b>14%</b>	<b>17%</b>

(\*) Il totale comprende le intereliminazioni delle operazioni generate tra linee di prodotto della stessa business units.

L'attività di servizi specialistici ha registrato ricavi consolidati pari a 352,1 milioni di euro a fronte di 340,5 milioni del 31 dicembre 2004 (+3%).

Il risultato operativo al 31 dicembre 2005 è stato pari a 63,7 milioni di euro a fronte di 53 milioni di euro dello scorso esercizio, in crescita del 20%, grazie al buon andamento dell'agency e del facility e al recupero di efficienza nell'ambito del property management, frutto dell'attività di ristrutturazione iniziata nel precedente esercizio.

Il ROS (return on sales) è pari al 18%, evidenziando un miglioramento rispetto al 16% registrato nel 2004.

Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni ammonta a 68,5 milioni di euro a fronte di 52,9 milioni di euro dello scorso esercizio (+29%) con una variazione positiva di 4,9 milioni di euro dei proventi da partecipazioni grazie in particolare al buon contributo delle attività di credit servicing, al di fuori del perimetro di consolidamento a partire dal secondo trimestre 2005.

Il portafoglio cui sono prestati servizi da parte delle società specializzate del Gruppo al 31 dicembre 2005 ha un valore di mercato pari 40 miliardi di euro (compresi 12,9 miliardi di euro del patrimonio gestito) in aumento rispetto al dato di fine 2004 (pari a 35,1 miliardi di euro).

I servizi vengono erogati da società specializzate, controllate da Pirelli RE per i quali si riporta di seguito un breve commento all'attività svolta.

## Agency

### I. Descrizione dell'attività

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.



## **II. Andamento economico**

I ricavi al 31 dicembre 2005 ammontano a 96,4 milioni di euro, a fronte di 96,1 milioni di euro al 31 dicembre 2004.

Il risultato operativo passa da 39,7 milioni di euro al 31 dicembre 2004 a 42,8 milioni di euro al 31 dicembre 2005 (+8%).

Il ROS (return on sales) sale dal 41% registrato nel 2004 al 44% nel 2005.

Pirelli RE Agency ha erogato nel corso del 2005 i propri servizi per circa il 74% relativamente a mandati ricevuti da società controllate, collegate e fondi gestiti da Pirelli RE SGR e per circa il 26% 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.

## **II. Andamento economico**

I ricavi al 31 dicembre 2005 ammontano a 56,2 milioni di euro, a fronte di 58,4 milioni di euro del 2004.

Il risultato operativo è in netto miglioramento e passa da 5,7 milioni di euro al 31 dicembre 2004 a 8,5 milioni di euro (+49%) a seguito dei benefici derivanti dal piano di ristrutturazione avviato nello scorso esercizio, oltre al miglioramento della marginalità dei servizi erogati.

Il ROS (return on sales) sale dal 10% registrato nel 2004 al 15% nel 2005.

Pirelli RE Property ha erogato nel corso del 2005 i propri servizi per circa il 43% relativamente a mandati ricevuti da società controllate, collegate e fondi gestiti da Pirelli RE SGR e per circa il 57% relativamente a mandati ricevuti da altri clienti.

## **Project**

### **I. Descrizione dell'attività**

Pirelli RE Project Management è la società specializzata nella 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.

Pirelli RE 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.



## **II. Andamento economico**

I ricavi al 31 dicembre 2005 ammontano a 19,1 milioni di euro, a fronte di 24,5 milioni di euro del 2004. La riduzione è imputabile ad una diminuzione dei lavori in corso su ordinazione.

Il risultato operativo al 31 dicembre 2005 ammonta a 1,2 milioni di euro, in miglioramento rispetto a 1 milione di euro del 2004 (+20%).

Il ROS (return on sales) sale dal 4% registrato nel 2004 al 6% nel 2005.

La società ha erogato nel 2005 i propri servizi per circa il 54% relativamente a mandati ricevuti da società controllate, collegate e fondi gestiti da Pirelli RE SGR e per circa il 46% relativamente a mandati ricevuti da altri clienti.

## **Facility**

### **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, Pirelli RE Facility Management è in grado di ottimizzare i processi economici, logistici, tecnologici e organizzativi, garantendo la massima economia e flessibilità.

### **II. Andamento economico**

I ricavi consolidati al 31 dicembre 2005 ammontano a 184,7 milioni di euro, a fronte di 160,2 milioni di euro del 2004, risultando in crescita del 15%.

Il facility management ha registrato nel 2005 un risultato operativo pari a 10,5 milioni di euro rispetto a 5,7 milioni di euro dello scorso esercizio (+84%). L'incremento deriva sia dai maggiori volumi sviluppati che al recupero di efficienza, frutto delle ristrutturazioni effettuate in prevalenza nello scorso esercizio.

Il ROS (return on sales) sale dal 4% registrato nel 2004 al 6% nel 2005.

Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni è pari a 12,1 milioni di euro rispetto a 5,8 milioni di euro dello scorso esercizio evidenziando, rispetto al risultato operativo, un miglioramento di 1,6 milioni di euro dovuto al risultato pro quota di MP Facility Management, società partecipata al 50% da Pirelli RE Facility e nella quale sono confluiti nello scorso esercizio, i rami d'azienda di Telecom Italia e di Emsa (Gruppo Telecom Italia) dedicati ai servizi di facility management delle sedi Telecom in Italia.

Pirelli RE Facility ha erogato nel 2005 i propri servizi per circa il 17% relativamente a mandati ricevuti da società controllate, collegate e fondi gestiti da Pirelli RE SGR e per circa il 83% relativamente a mandati ricevuti da altri clienti.

## **Credit Servicing**

### **I. Descrizione dell'attività**

L'attività di Credit Servicing affidata alla joint venture tra Pirelli RE e Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF), consiste nella valutazione di portafogli di credito ipotecari e nella gestione dei processi di recupero dei crediti sia in via giudiziale sia in via stragiudiziale.

## II. *Andamento economico*

Nel leggere i dati relativi a questo settore, si ricorda, come già detto, che l'attività è stata svolta fino al primo trimestre 2005 all'interno del perimetro di consolidamento, per poi confluire nella società Credit Servicing, partecipata con una quota del 47%; pertanto l'indicatore più rappresentativo dell'andamento del business è il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni, che passa da 1 milione di euro del 2004 a 3,9 milioni di euro al 31 dicembre 2005.

I ricavi consolidati al 31 dicembre 2005 ammontano a 1,8 milioni di euro, a fronte di 5,6 milioni di euro del 2004.

Il risultato operativo al 31 dicembre 2005 ammonta a 0,7 milioni di euro a fronte di un risultato pari a 1 milione di euro del 2004.

### **5.2.2 Rete in 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.

Nel corso del 2005 è proseguita con successo l'attività di affiliazione per la costituzione della rete per la distribuzione di servizi immobiliari, bancari ed assicurativi al mercato retail: Pirelli RE Franchising ha affiliato 1.020 agenzie, di cui 500 operative.

Nel periodo in esame la rete ha sostenuto, in linea con le previsioni, un risultato operativo positivo di 1,3 milioni di euro, rispetto a un valore negativo di 11,9 milioni di euro al 31 dicembre 2004 risultando a break even anche a livello di risultato netto (+0,2 milioni di euro).

## 6) EVENTI SUCCESSIVI

- In data 1 gennaio 2006 Resident Berlin 1 P&K e Resident Berlin Zwei P&K, controllate da P&K Real Estate, hanno acquistato per un valore di 9,6 milioni di euro 5 immobili a destinazione residenziale in Berlino.
- In data 12 gennaio 2006, in seguito all'aggiudicazione della gara di acquisto conclusasi in data 14 ottobre 2005, è formalmente intercorso il passaggio di proprietà in Tizian Wohnen 1 e Tizian Wohnen 2, partecipate dalla controllata P&K Real Estate - di cui Pirelli RE detiene il 60% del capitale, di un portafoglio immobiliare a destinazione residenziale in Berlino al prezzo di 72,5 milioni di euro. Gli immobili acquistati facevano parte del portafoglio immobiliare di Corpus Immobiliengruppe.
- In data 30 gennaio 2006 il Consiglio di amministrazione di Pirelli RE SGR ha approvato i rendiconti di gestione di Tecla Fondo Uffici, Berenice Fondo Uffici e Olinda Fondo Shops al 31 dicembre 2005 deliberando:
  - per Tecla Fondo Uffici, per il secondo semestre 2005, una distribuzione di un dividendo di 21,92 euro per quota (pari all'80% dei proventi distribuibili) con un rendimento semestrale del 4,6%. Considerando l'intero 2005 il dividend yield è pari al 9,3%, superiore all'obiettivo di dividendo annuale del 5,5% indicato in sede di collocamento. Considerando anche gli esercizi precedenti, il Fondo ha conseguito dal collocamento, sui soli dividendi distribuiti, un rendimento medio annuo pari all'8,6%.
  - Per Olinda Fondo Shops, per il secondo semestre 2005, una distribuzione di un dividendo di 19,54 euro per quota (pari all'80% dei proventi distribuibili) con un rendimento semestrale del 3,9%. Considerando l'intero 2005 il dividend yield è pari al 7,3%, superiore all'obiettivo di dividendo annuale del 5,5% indicato in sede di collocamento. Considerando anche gli esercizi precedenti, il Fondo ha conseguito dal collocamento, sui soli dividendi distribuiti, un rendimento medio annuo pari al 6,7%.
  - Per Berenice Fondo Uffici, collocato a metà luglio del 2005, per il secondo semestre 2005, una distribuzione di un dividendo di 15,05 euro per quota (pari all'86% dei proventi distribuibili) con un rendimento del periodo del 3% che corrisponde ad un dividend yield annualizzato pari al 6,3%, superiore all'obiettivo di dividendo annuale del 4,75% indicato in sede di collocamento.

Relativamente ai fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso non quotati riservati, si evidenzia un dividend yield annuo di Cloe Fondo Uffici pari al 15,3%, superiore all'obiettivo di dividendo del 9,7% indicato al collocamento; per Teodora, operativo solo dalla metà di ottobre 2005, il dividend yield annualizzato è pari al 10,3%, superiore all'obiettivo di dividendo del 7,5% indicato al collocamento; per i sottoscrittori di Clarice Light Industrial, il dividend yield annuo è allineato all'obiettivo di rendimento del 9% indicato al collocamento.

- In data 1 febbraio 2006 Resident Berlin 1 P&K ha acquistato al prezzo di 2,4 milioni di euro, 2 immobili a destinazione residenziale siti in Berlino. In data 1 marzo 2006 è stato poi acquistato un ulteriore immobile sempre in Berlino per un valore di 1 milione di euro.
- In data 10 febbraio 2006 Pirelli RE ha acquistato per 9 milioni di euro da Risanamento Napoli il 51% di Geolidro portando la propria interessenza al 100% nella società che detiene un portafoglio residenziale in Napoli.
- In data 15 febbraio 2006 è stato firmato un accordo per la nascita in Polonia di Pirelli Pekao RE, partecipata al 75% da Pirelli RE e al 25% da Bank Pekao (Gruppo Unicredit). Pirelli RE, rilevando da Bank Pekao il 75% di Pekao Development, concretizza l'obiettivo di sviluppare nei paesi dell'Europa Centrale e Orientale il modello di business di Pirelli RE.
- In data 16 febbraio 2006, a completamento dell'acquisizione del portafoglio di non performing loans di proprietà di BNL, avvenuta in data 30 dicembre 2005, Pirelli RE ne ha definitivamente concluso l'acquisto del 35%.

- In data 20 febbraio 2006 Pirelli RE e Merrill Lynch hanno sottoscritto un accordo vincolante per la nascita di una joint venture (35% Pirelli RE e 65% Merrill Lynch) che si occuperà d'investire in Italia nel settore turistico alberghiero 1,5 miliardi di euro nell'arco dei prossimi 5 anni.

(\*) Dividend yield (di competenza del periodo): esprime la redditività dell'investimento data dal rapporto tra i proventi di competenza del periodo, di cui è stata deliberata la distribuzione, e l'investimento medio del periodo.

## **7) EVOLUZIONE DELLA GESTIONE**

Per il 2006 ci si attende un'ulteriore crescita del risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni, in linea con le indicazioni del piano triennale 2006-2008.

## 8) RELAZIONE SULLA GESTIONE DELLA CAPOGRUPPO PIRELLI RE

L'esercizio 2005 di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. si è chiuso con un utile netto di 113,6 milioni di euro a fronte di 89,8 milioni dell'anno precedente, ottenuti applicando i principi contabili internazionali IAS/IFRS.

La tabella seguente espone i dati economici più significativi del bilancio in esame confrontati con quelli dello scorso esercizio:

(importi in milioni di euro)	2005	2004
Valore della produzione	108,0	79,5
Risultato operativo comprensivo dei dividendi	119,0	78,8
Risultato netto	113,6	89,8

Il valore della produzione passa da 79,5 milioni di euro a 108 milioni di euro con un incremento del 36% e include principalmente i ricavi delle attività di Asset Management, nonché altri proventi e recuperi di costi.

I dividendi percepiti ammontano a 119,8 milioni di euro a fronte di 106,3 milioni di euro del 2004 con un incremento di 13,5 milioni di euro.

Il risultato operativo comprensivo dei dividendi è pari a 119 milioni di euro a fronte di 78,8 milioni di euro del 2004 con un incremento del 51% rispetto all'esercizio precedente.

La valutazione di attività finanziarie ha comportato oneri nell'esercizio per complessivi 6,4 milioni di euro a fronte di 4,4 milioni di euro del precedente esercizio.

La gestione finanziaria risulta positiva per 5,8 milioni di euro a fronte di un valore, sempre positivo, di 13,6 milioni di euro del 2004.

Di seguito viene esposta una breve sintesi dello stato patrimoniale riclassificato comparato con quello del precedente esercizio.

(importi in milioni di euro)	2005	2004
Immobilizzazioni	352,7	351,7
<i>di cui partecipazioni</i>	339,7	308,9
Capitale circolante netto	20,9	10,3
<i>di cui rimanenze</i>	0,2	0,2
<b>Capitale netto investito</b>	<b>373,6</b>	<b>362,0</b>
Patrimonio netto	416,6	392,1
Fondi	8,3	9,4
Posizione finanziaria netta	(51,3)	(39,5)
<b>Totale e copertura CNI</b>	<b>373,6</b>	<b>362,0</b>

Le partecipazioni si incrementano di 30,8 milioni di euro per l'effetto combinato di nuovi investimenti per 89,4 milioni di euro (principalmente nei settori dei non performing loans, nel fund management e nel franchising), di rimborsi di riserve, cessioni e liquidazioni per complessivi 52,3 milioni di euro, nonché per l'adeguamento del valore delle partecipazioni a seguito di impairment test per 6,3 milioni di euro.

Il Patrimonio Netto ammonta a 416,6 milioni di euro, in crescita di 24,5 milioni di euro sul 2004, dopo aver distribuito dividendi per 68,3 milioni di euro.

La Posizione Finanziaria Netta risulta positiva per 51,3 milioni di euro a fronte di 39,5 milioni di euro di fine 2004.

## **Risorse Umane**

Al 31 dicembre 2005 gli organici di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ammontano a n. 299 unità. Rispetto allo scorso esercizio il numero complessivo dei dipendenti della società è aumentato di 59 persone. Al 31 dicembre 2005, l'organico comprende n. 89 dirigenti, n. 82 quadri, n. 127 impiegati e n. 1 operaio.

## 9) ALTRE INFORMAZIONI

### 9.1 Corporate Governance

#### Premessa

In data 3 maggio 2002, la Società ha comunicato al mercato di avere aderito al “Codice di Auto-disciplina” redatto a cura del Comitato per la *Corporate Governance* delle Società Quotate (di seguito “Codice”), adottando anche la successiva versione rivisitata del luglio 2002.

Si ricorda, peraltro, che allo scopo di rafforzare ulteriormente la possibilità degli azionisti di Pirelli & C. Real Estate di partecipare alla vita della Società ed alle decisioni in grado di determinare il successo dell’impresa – in ciò confermando l’attenzione della medesima all’impostazione di un corretto e trasparente rapporto con gli investitori – l’assemblea degli Azionisti ha deliberato, in data 10 maggio 2004, una serie di modifiche statutarie.

In conformità alle Istruzioni al Regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana e tenuto conto, altresì, conto delle indicazioni contenute nelle “Linee Guida per la redazione della relazione annuale in materia di *corporate governance*” elaborate da Borsa Italiana e nella “Guida alla compilazione della relazione sulla *corporate governance*” redatta da Assonime, i paragrafi che seguono descrivono le caratteristiche salienti del sistema di “*corporate governance*” adottato dalla Società.

## I PARTE

### Struttura di governance della Società

#### 1. Consiglio di Amministrazione

La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da cinque a diciannove membri che durano in carica tre esercizi (salvo minor periodo stabilito dall’assemblea all’atto della nomina) e sono rieleggibili (art. 12 dello statuto sociale).

Per la nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione, lo statuto prevede, in conformità all’art. 7 del Codice, la presentazione di apposite liste, da parte di soci che, da soli o insieme ad altri soci, siano complessivamente titolari di azioni rappresentanti almeno il 2 per cento del capitale sociale avente diritto di voto nell’assemblea ordinaria. Tali liste devono essere depositate presso la sede della Società almeno 10 giorni prima di quello fissato per l’assemblea in prima convocazione.

Il meccanismo del voto di lista rappresenta uno degli istituti volti a favorire ulteriormente la partecipazione di soggetti indicati dalla c.d. minoranza alla vita sociale, riservando a quest’ultima, in caso di presentazione di almeno due liste di candidati secondo le modalità indicate dallo statuto (art. 12), un quinto degli amministratori.

Ai sensi di statuto (art. 18), il Consiglio provvede alla gestione della Società ed è all’uopo investito di tutti i più ampi poteri di amministrazione, salvo quelli che per norma di legge o dello statuto stesso spettano all’assemblea. Il Consiglio esercita i suoi poteri in conformità a quanto previsto dall’art. 1.2 del Codice, come meglio precisato al successivo paragrafo 1.1.

Al Consiglio di Amministrazione sono attribuite, nei limiti di legge, le determinazioni di incorporazione delle società di cui la Società possiede almeno il 90 per cento delle azioni o quote, la riduzione del capitale sociale in caso di recesso del socio, l’adeguamento dello statuto a disposizioni normative, il trasferimento della sede sociale all’interno del territorio nazionale, nonché l’istituzione o la soppressione di sedi secondarie.



Peraltro, per la gestione dell'attività sociale, il Consiglio può delegare quei poteri – che non siano allo stesso espressamente riservati – che riterrà di conferire ad uno o più dei membri, eventualmente con la qualifica di Amministratori Delegati, ovvero ad un Comitato esecutivo composto da alcuni dei suoi membri, potendo anche nominare uno o più comitati con funzioni consultive e propositive, anche al fine di adeguare la struttura di *corporate governance* alle raccomandazioni di tempo in tempo emanate dalle competenti autorità (art. 19 dello statuto sociale).

## 2. Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale della Società è costituito da tre Sindaci effettivi e due Sindaci supplenti, che devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa anche regolamentare e per la cui individuazione si tiene conto del fatto che le materie ed i settori di attività strettamente attinenti a quelli della Società sono indicati nell'oggetto sociale (art. 4 dello statuto sociale), con particolare riferimento a società o enti operanti in campo finanziario, industriale, bancario, assicurativo, immobiliare e dei servizi in genere (art. 22 dello statuto sociale). I membri del Collegio Sindacale, a norma di legge, durano in carica tre esercizi e sono rieleggibili.

Al Collegio Sindacale spetta il compito di vigilare su:

- osservanza della legge e dello statuto;
- rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- adeguatezza della struttura organizzativa della Società per gli aspetti di competenza, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dal Codice, cui la Società ha aderito;
- adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate in relazione agli obblighi di comunicazione delle informazioni privilegiate.

Il Collegio Sindacale adempie ai propri compiti esercitando tutti i poteri che allo stesso sono conferiti dalla legge e potendo contare su un costante ed analitico flusso informativo da parte della Società, anche al di fuori delle periodiche riunioni del Consiglio di Amministrazione.

Nello svolgimento delle proprie funzioni, il Collegio Sindacale, oltre a partecipare a tutte le riunioni del Consiglio di Amministrazione ed alle assemblee dei Soci, prende sempre parte ai lavori dei Comitati per la Remunerazione e del Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance*.

## 3. Assemblea dei Soci

L'Assemblea dei Soci, fermo restando il costante flusso di informazioni che la Società assicura verso il mercato anche quando non ricorrano i presupposti delle informazioni privilegiate, è considerato il luogo in cui instaurare un proficuo ed efficace rapporto con gli azionisti.

È in questa sede, infatti, che è più agevole intrattenere un dialogo in tempo reale, potendo così corrispondere compiutamente alle richieste di informazioni da parte degli stessi azionisti, sempre nel rispetto della disciplina sulle informazioni privilegiate. In tal senso, gli amministratori incoraggiano e facilitano la partecipazione più ampia possibile degli azionisti alle assemblee, avendo cura di scegliere luogo, data ed ora di convocazione in modo da agevolare detta partecipazione. La convocazione dell'assemblea, che potrà avere luogo in Italia, anche al di fuori della sede sociale, il diritto di intervento e la rappresentanza in assemblea sono regolati dalla legge e dallo statuto. La regolare costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni sono regolate dalla legge.

Lo svolgimento delle riunioni assembleari, oltre che dalla legge e dallo statuto, è disciplinato dal Regolamento Assembleare, approvato con delibera dell'assemblea ordinaria della Società.

L'assemblea è presieduta, nell'ordine, dal Presidente del Consiglio di amministrazione, da un Vice Presidente o da un Amministratore Delegato; qualora vi siano due o più Vice Presidenti o Amministratori Delegati, la presidenza compete rispettivamente al più anziano di età. In caso di assenza dei soggetti sopra indicati, la presidenza spetterà ad altra persona scelta dall'assemblea con il voto della maggioranza del capitale rappresentato in assemblea.

Il Presidente è assistito da un segretario nominato dall'assemblea, che può essere scelto anche al di fuori degli azionisti; l'assistenza del segretario non è necessaria quando per la redazione del verbale dell'assemblea sia designato un notaio.

Spetta al Presidente dell'assemblea verificare se l'assemblea è regolarmente costituita; accertare l'identità dei presenti ed il loro diritto di intervento, anche per delega; accertare il numero legale per deliberare; dirigere i lavori, anche stabilendo un diverso ordine di discussione degli argomenti indicati nell'avviso di convocazione; adottare le misure opportune per assicurare l'ordinato svolgimento del dibattito e delle votazioni, definendone le modalità ed accertandone i risultati.

Le deliberazioni dell'assemblea constano da verbale sottoscritto dal Presidente e dal segretario dell'assemblea o dal notaio. Il verbale dell'assemblea straordinaria deve essere redatto da un notaio designato dal Presidente dell'assemblea. L'assemblea delibera sugli argomenti posti all'ordine del giorno, tenuto conto delle materie che la legge riserva alla sua competenza.

L'assemblea deve essere convocata entro 120 giorni ovvero, quando particolari esigenze lo richiedano, entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale; in quest'ultimo caso, dovrà essere data specifica evidenza delle ragioni della dilazione nella relazione sulla gestione.

#### 4. Capitale sociale ed azionariato della Società

Il capitale sociale della Società, sottoscritto e versato alla data del 27 marzo 2006, è pari ad euro 21.258.053,50 diviso in n. 42.516.107 azioni del valore nominale di euro 0,5 ciascuna. Le azioni della Società sono tutte ordinarie e nominative. Non esistono altre categorie di azioni.

Si precisa che, il capitale sociale viene periodicamente aumentato per effetto dell'esercizio delle opzioni attribuite ad Amministratori e dipendenti della Società e della conseguente sottoscrizione di nuove azioni Pirelli RE, in relazione alle deliberazioni assunte dall'assemblea del 2 aprile 2002 (aumento del capitale sociale, a pagamento ed in via scindibile, in una o più tranches, da riservare ad Amministratori e dipendenti della Società e/o di sue controllate, al servizio di uno o più piani di stock-option, da eseguirsi entro il termine ultimo del 31 dicembre 2006 – art. 5 dello statuto) e dal Consiglio di Amministrazione della medesima Società in data 9 maggio 2002 (approvazione di un nuovo piano di stock-option 2002-2005 per l'assegnazione ad Amministratori e dipendenti della Società e/o di sue controllate di un numero di opzioni tale da attribuire il diritto di sottoscrivere, in caso di avveramento delle condizioni previste dal piano, un numero massimo di 2.150.000 azioni ordinarie). Al riguardo, la Società provvede periodicamente, nei termini di legge, a depositare l'attestazione prevista dall'art. 2444 C.C., comma primo, relativa al nuovo capitale sociale al Registro delle Imprese di Milano e, quindi, a comunicare la variazione a Borsa Italiana e Consob.

La Società è sottoposta al controllo di diritto da parte di Pirelli & C. S.p.A., con una partecipazione totale pari al 50,398% del capitale sociale (54,6% del capitale sociale includendo le azioni detenute dalle società del Gruppo). Non esistono patti di sindacato.

In relazione alla partecipazione di controllo detenuta da parte di Pirelli & C. S.p.A., tenuto conto delle valutazioni effettuate, dalle quali è emerso che la stessa non svolge un ruolo determinante nella definizione dei piani strategici pluriennali e del budget annuale e nelle scelte di investimento, non definisce la policy per l'acquisto di beni e servizi sul mercato né coordina le iniziative e le azioni di business nei diversi settori in cui opera la Società – e le sue controllate – e che la stessa Società è dotata di una propria autonomia organizzativa e decisionale, si è ritenuta superata la presunzione di cui all'art. 2497-sexies del Codice Civile e, quindi, è stato concluso che Pirelli & C. S.p.A. non esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti della Società.

## II PARTE

### Informazioni sull'attuazione delle previsioni del Codice di Autodisciplina

#### 1. Consiglio di Amministrazione

##### 1.1 Ripartizione delle competenze e delle deleghe

###### Ruolo del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione riveste un ruolo centrale e di indirizzo strategico nella gestione della Società e pertanto:

- esamina ed approva i piani strategici, aziendali, industriali e finanziari della società e la struttura societaria del gruppo di cui essa è a capo;
- attribuisce e revoca le deleghe agli amministratori definendo i limiti e le modalità di esercizio;
- determina, esaminate le proposte dell'apposito comitato e sentito il collegio sindacale, la remunerazione degli amministratori e di quelli che ricoprono particolari cariche, nonché, qualora non vi abbia già provveduto l'assemblea, la suddivisione del compenso globale spettante ai singoli membri del consiglio;
- vigila sul generale andamento della gestione, con particolare attenzione alle situazioni di conflitto di interessi, tenendo in considerazione, in particolare, le informazioni ricevute dagli amministratori delegati e dal Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance*, nonché confrontando, periodicamente, i risultati conseguiti con quelli programmati;
- esamina ed approva le operazioni aventi un significativo rilievo economico, patrimoniale e finanziario, con particolare riferimento alle operazioni con parti correlate, riferendo attraverso gli organi delegati al Collegio Sindacale, in occasione delle riunioni consiliari e – di regola – con periodicità almeno trimestrale, sull'attività svolta e sulle operazioni più significative effettuate anche da società controllate;
- verifica l'adeguatezza dell'assetto organizzativo ed amministrativo generale della società e del gruppo predisposto dagli amministratori delegati;
- riferisce agli azionisti in assemblea.

###### Presidenza del Consiglio di Amministrazione e rappresentanza

Nel seno del Consiglio vengono nominati un Presidente, qualora non vi abbia già provveduto l'assemblea, ed eventualmente uno o più Vice-Presidenti. Nel caso di assenza del Presidente, la presidenza delle riunioni è assunta, nell'ordine, da un Vice Presidente o da un Amministratore Delegato; qualora vi siano due o più Vice Presidenti o Amministratori Delegati, la presidenza compete rispettivamente al più anziano di età. Il Consiglio nomina un segretario che può essere scelto anche all'infuori dei suoi membri.

Ai sensi dell'art. 20 dello statuto sociale, la rappresentanza della Società di fronte ai terzi ed in giudizio spetta disgiuntamente al Presidente del Consiglio di Amministrazione e, se nominati, ai Vice Presidenti e agli Amministratori Delegati, nei limiti dei poteri loro attribuiti dal Consiglio di Amministrazione. Ciascuno dei predetti avrà comunque ampia facoltà di promuovere azioni e ricorsi in sede giudiziaria ed in qualunque grado di giurisdizione, anche nei giudizi di revocazione e di cassazione, di presentare esposti e querele in sede penale, di costituirsi parte civile per la Società in giudizi penali, di promuovere azioni e ricorsi avanti a tutte le giurisdizioni amministrative, di intervenire e resistere nei casi di azioni e ricorsi che interessino la Società conferendo all'uopo i necessari mandati e procure alle liti.

Il Consiglio e, nei limiti dei poteri loro conferiti dal Consiglio medesimo, il Presidente nonché, se nominati, i Vice Presidenti e gli Amministratori Delegati, sono autorizzati a conferire la rappre-

sentanza della Società di fronte ai terzi ed in giudizio a direttori ed in generale a dipendenti ed eventualmente a terzi.

Al Presidente del Consiglio di Amministrazione in carica – Signor Marco Tronchetti Provera – non sono state attribuite deleghe operative e, pertanto, è da qualificarsi come “Amministratore non esecutivo”, ai sensi dell’art. 2.1 del Codice, ma “non indipendente” in considerazione del ruolo ricoperto e della carica di Presidente ed Amministratore Delegato assunta nella controllante Pirelli & C. S.p.A..

#### Comitato Esecutivo Investimenti

Avvalendosi della facoltà prevista dall’ art. 19 dello statuto sociale, il Consiglio di Amministrazione in data 27 aprile 2005, ha nominato un “Comitato Esecutivo Investimenti” così composto:

- Marco Tronchetti Provera;
- Carlo Alessandro Puri Negri;
- Carlo Buora;
- Claudio Recchi;
- Vincenzo Sozzani,

cui è stato riconosciuto, per le funzioni ivi svolte, un compenso annuo pari ad euro 15.000 per ciascun membro.

Al Comitato Esecutivo Investimenti sono stati attribuiti i seguenti poteri:

- acquisto di beni immobili o portafogli immobiliari, di crediti non performing e di partecipazioni societarie a condizione che l’impegno finanziario complessivo per ciascuna operazione non sia superiore a euro 150.000.000;
- assunzione di mutui e finanziamenti da terzi; la concessione di finanziamenti a società partecipate; il rilascio di garanzie reali o personali nell’interesse di società collegate e/o di terzi; quanto precede per importi complessivi riferiti a ciascuna operazione non superiori a euro 150.000.000.

Le riunioni del Comitato Esecutivo Investimenti sono regolarmente costituite qualora intervenga la maggioranza dei suoi componenti; le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta di voti degli intervenuti e, a parità di voti, prevarrà il partito a cui accede il Presidente.

L’esecuzione delle deliberazioni del Comitato Esecutivo Investimenti avverrà, in via disgiunta, ad opera del Presidente o del Vice Presidente e Amministratore Delegato, con facoltà di farsi sostituire; le sue deliberazioni vengono fatte constare da verbale redatto sull’apposito libro, sottoscritto dal Presidente e dal segretario; il segretario del Comitato è il medesimo, se nominato, del Consiglio di Amministrazione.

#### Altri organi delegati

Sempre in data 27 aprile 2005, il Consiglio di Amministrazione ha, tra l’altro, deliberato di attribuire:

- al Vice Presidente e Amministratore Delegato Signor Carlo Alessandro Puri Negri, con firma singola, tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, con la sola eccezione delle materie non derogabili ai sensi dell’art. 2381, comma 4, del Codice Civile e di quelle indicate all’art. 18, comma 2, dello statuto sociale; nonché delle attività di seguito indicate:
  - i acquisto e vendita di strumenti finanziari, di partecipazioni, anche di controllo, in società, consorzi, quote di proprietà pro-indiviso, di aziende e rami di azienda, di contratti, di debiti e/o crediti in genere, anche non performing, quando il prezzo per singola operazione superi euro 50.000.000;
  - ii acquisto e permuta di beni immobili quando il prezzo per singola operazione superi euro 50.000.000 nonché vendita di beni immobili quando il prezzo per singola operazione superi euro 100.000.000;
  - iii richiesta e ottenimento, da istituti di credito e da società, enti finanziari, società controllanti e controllate, di mutui, finanziamenti, linee di credito sotto qualsiasi forma, quando il limite di importo superi euro 50.000.000 per singola operazione;

- iv concessione, in concorso con gli altri Soci, di finanziamenti, anche infruttiferi e postergati, nonché di versamenti anche a fondo perduto, (i) a favore di società nelle quali la Società abbia partecipazioni uguali o inferiori al 50% del capitale sociale, quando il limite di importo superi euro 50.000.000 per singola operazione ovvero quando il finanziamento o il versamento, per qualunque importo, non è proporzionale alla rispettiva quota di partecipazione, (ii) a favore di società nelle quali la Società abbia partecipazioni superiori al 50% del capitale sociale, quando il finanziamento o il versamento, per qualunque importo, non è proporzionale alla rispettiva quota di partecipazione;
  - v operazioni di aumento del capitale sociale delle società nelle quali la Società abbia partecipazioni, esercitando il relativo diritto di opzione anche per l'eventuale inoptato di altri soci, nonché di versamento anche a fondo perduto, quando il limite di importo superi euro 50.000.000 per singola operazione;
  - vi rilascio di garanzie reali (i) ove nell'interesse della Società e di società nelle quali la Società detenga una partecipazione, a fronte di obbligazioni il cui valore superi euro 50.000.000 per singola operazione, salvo che si tratti di garanzie nell'interesse delle società nelle quali la Società detenga una partecipazione ed in relazione a finanziamenti di tipo non recourse – e cioè finanziamenti che non prevedano, in capo alla Società, garanzie diverse da quelle aventi ad oggetto le quote/azioni della società partecipata e/o dei crediti, anche futuri, vantati dalla Società verso la società partecipata medesima – concessi da terzi alle suddette società nell'ambito di operazioni di acquisizione di portafogli immobiliari o di crediti non performing o di aziende o rami di aziende, nel qual caso non vi è alcun limite di importo, (ii) ove nell'interesse di terzi, a fronte di obbligazioni il cui valore superi euro 10.000.000 per singola operazione;
  - vii rilascio, o richiesta ad istituti di credito e assicurazioni per il rilascio, di garanzie personali, anche a prima richiesta, (i) ove nell'interesse di società nelle quali la Società detenga una partecipazione, quando il limite di importo superi euro 50.000.000 per singola operazione, (ii) ove nell'interesse di terzi, quando il limite di importo superi euro 10.000.000 per singola operazione;
- ai consiglieri Signori Carlo Bianco ed Emilio Biffi, nominati rispettivamente alle cariche di Amministratore Delegato settore Asset Management Residenza e Trading (oggi Vice Presidente) ed Amministratore Delegato settore Asset Management Sviluppo (oggi Amministratore Delegato - Chief Technical Officer), i seguenti poteri, con firma singola:
- i formulare manifestazioni di interesse, in qualsiasi forma, relativamente a procedure di gare o trattative pubbliche e private e sottoscrivere accordi di confidenzialità e riservatezza in genere, anche con riserva di nomina di società diversa partecipata;
  - ii sottoscrivere accordi e/o offerte in genere non vincolanti in relazione ad operazioni di investimento in portafogli immobiliari e/o crediti non performing, anche con riserva di nomina di società diversa partecipata, per un prezzo non superiore ad euro 25.000.000 per singola operazione;
  - iii sottoscrivere accordi e/o offerte in genere non vincolanti in relazione ad operazioni di acquisto e/o vendita di aziende, anche con riserva di nomina di società diversa partecipata, per un prezzo non superiore ad euro 10.000.000 per singola operazione;
  - iv stipulare contratti aventi ad oggetto l'acquisto di strumenti finanziari, di partecipazioni in società e consorzi, per un prezzo non superiore ad euro 10.000.000 per singola operazione;
  - v sottoscrivere accordi parasociali, sotto qualsiasi forma giuridica, anche in base a legislazioni estere, in relazione alla società in cui la Società partecipa, nominando organi sociali, compiendo ogni operazione e sottoscrivendo tutti gli atti, i contratti, gli accordi ed i documenti necessari; pattuire la suddivisione di compiti e responsabilità tra i soci;
  - vi concedere, in concorso con gli altri Soci, per quote proporzionali alle rispettive partecipazioni, finanziamenti, anche infruttiferi e postergati, a favore di società partecipate dalla Società, il tutto entro il limite di euro 10.000.000 per singola operazione;
  - vii partecipare, a gare di appalto in qualsiasi forma di legge indette, pubbliche o private, in Italia od all'estero, aventi ad oggetto la prestazione di servizi nel settore di attività della Società, quando il corrispettivo delle attività/servizi relativi non sia superiore ad euro 1.500.000 per anno e per singola gara;

- viii sottoscrivere offerte e stipulare i contratti relativi aventi ad oggetto il compimento di atti e/o la prestazione di servizi nel settore di attività della Società, modificarli, integrarli e revocarli, il tutto relativamente a mandati o incarichi per i quali il corrispettivo delle attività/servizi forniti non sia superiore ad euro 1.500.000 per anno e per singolo contratto;
  - ix stipulare con tutte le clausole opportune, modificare, risolvere, cedere ed acquistare per cessione, far terminare per recesso, contratti preliminari e definitivi per: (i) conferire sub-mandati e sub-incarichi per l'esecuzione, in tutto od in parte, dei mandati e/o incarichi assunti dalla Società per i quali il corrispettivo delle attività/servizi acquistati non sia superiore ad euro 500.000 per singolo contratto; (ii) acquisire appalti d'opera e di servizi in genere entro il limite di euro 500.000 per singolo contratto; (iii) acquisire servizi di marketing, di promozione e pubblicità in genere entro il limite di euro 150.000 per singolo contratto; (iv) acquisire prestazioni professionali entro il limite di euro 500.000 per singolo contratto; (v) acquistare, vendere, permutare materiali, attrezzature, impianti e beni mobili, esclusi quelli registrati, in genere entro il limite di euro 150.000 per singolo contratto; (v) assumere e concedere in locazione, anche di durata ultranovennale, o in comodato, beni immobili entro il limite di euro 500.000 per singolo contratto; (vi) costituire diritti d'uso, di superficie, di servitù, sia attivi che passivi; (vii) assicurare persone e beni mobili ed immobili in genere contro ogni genere di danno e rischio entro il limite di euro 150.000 per singolo contratto;
  - x ulteriori poteri di gestione ordinaria della Società nei rispettivi settori di business di competenza;
- al consigliere Signor Olivier de Poulpiquet, in qualità di Direttore Generale, i medesimi poteri conferiti ai consiglieri Signori Carlo Bianco ed Emilio Biffi.

Nel corso della medesima adunanza del 27 aprile 2005, il Consiglio di Amministrazione ha, altresì, deliberato di attribuire al consigliere Emilio Biffi l'incarico specifico di:

- (i) porre in essere tutte le attività necessarie, opportune e richieste in materia di sicurezza dei lavoratori, di prevenzione ed igiene del lavoro, di tutela ecologica dell'ambiente interno ed esterno, nonché di controllo dell'attività urbanistica ed edilizia, in relazione a disposizioni di legge, regolamenti e norme vigenti;
- (ii) dare compiuta esecuzione a quanto previsto dal D.Lgs. 196/03 e successive modifiche in materia di trattamento dei dati personali. Per l'espletamento di tali incarichi Emilio Biffi è stato autorizzato a delegare i poteri conferitigli ai propri collaboratori.

Specifiche e più limitate deleghe, da utilizzarsi nell'ambito delle competenze di ciascuno, sono state a suo tempo conferite ad altri Direttori e Dirigenti della Società.

Nel corso dell'esercizio 2005, sia il Vice Presidente e Amministratore Delegato, gli Amministratori Delegati di Settore, i Direttori Generali sia i Direttori e Dirigenti si sono avvalsi dei poteri loro attribuiti solo per la normale gestione dell'attività sociale (in ordine alla quale gli Amministratori sono stati periodicamente informati), rinunciandovi nel caso di operazioni significative, per qualità o valore, sotto l'aspetto economico-finanziario, e sottoponendo le stesse al Consiglio di Amministrazione.

Si precisa, che il Consiglio di Amministrazione del 25 gennaio 2006 ha nominato:

- il consigliere Signor Carlo Bianco alla nuova carica di Vice Presidente per supportare il Vice Presidente e Amministratore Delegato riguardo a (i) sviluppo di iniziative immobiliari strategiche – non solo con riguardo al Settore Residenza, ma anche per gli altri settori di business, tra cui rientrano i progetti relativi al settore turistico ed alla dismissione di patrimoni pubblici –, (ii) gestione dei rapporti in genere con Enti Pubblici e Casse Previdenziali sempre in relazione ad operazioni immobiliari, (iii) eventuali altri progetti e specifiche iniziative affidati, di volta in volta, dal Vice Presidente e Amministratore Delegato. Nell'occasione, sono state revocate le precedenti deleghe conferite;
- il consigliere Signor Emilio Biffi alla carica di Amministratore Delegato Settore Tecnico, in qualità di Chief Technical Officer, a supporto delle strutture di Asset Management, Fund Management e di Servizi, assumendo la responsabilità della costituenda Direzione Tecnica. Nell'occasione, sono state confermate le precedenti deleghe conferite;



- il consigliere Signor Olivier de Poulpiquet, già Direttore Generale Terziario e Non Performing Loans, al nuovo incarico di Direttore Generale Investment & Asset Management, concentrando in una struttura unitaria le attività e responsabilità relative alle acquisizioni per i settori di business di Asset Management, Fund Management e Non Performing Loan e sull'espansione all'estero. Nell'occasione, sono stati confermati i poteri precedentemente conferiti.

#### Le informazioni al Consiglio di Amministrazione

Conformemente a quanto previsto dall'art. 18 dello statuto sociale (che riprende, nel testo, quanto prescritto dall'art. 150, primo comma, del D.Lgs. n. 58 del 1998), il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio sindacale sono informati, anche a cura degli organi delegati, tempestivamente e comunque almeno di trimestre in trimestre, sull'attività svolta, sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e dalle società controllate nonché sulle operazioni atipiche, inusuali, con parti correlate o, comunque, in potenziale conflitto di interesse, fornendo tutti gli elementi necessari per l'apprezzamento delle operazioni stesse.

Al fine di favorire l'ordinata organizzazione del flusso informativo, sin dal 29 luglio 2002, la Società si è dotata di apposita Procedura (il cui testo è riportato in allegato alla presente relazione e pubblicato sul sito web della Società) che definisce, in termini puntuali, le regole da seguire per l'adempimento degli obblighi di informativa di cui al citato art. 150, in merito alle attività svolte dagli Amministratori esecutivi, sia nell'esercizio delle deleghe loro attribuite e sia nell'ambito dell'esecuzione di operazioni deliberate dal Consiglio medesimo e, più in generale sull'attività svolta, anche con riferimento alle operazioni infragruppo e con parti correlate. Successivamente, in data 28 luglio 2004, la Procedura è stata modificata, prevedendo – tra l'altro – l'obbligo per le parti correlate di comunicare alla Società le eventuali società da considerarsi parti indirettamente correlate per il loro tramite, in modo da poter alimentare la creazione (e il costante aggiornamento) di una banca dati che consenta una verifica diretta delle operazioni da parte della Società stessa.

#### Principi di comportamento per l'effettuazione di operazioni con parti correlate

La Società ha altresì stabilito Principi di comportamento (il cui testo è riportato in allegato alla presente relazione e pubblicato sul sito web della Società, anch'esso lievemente modificato in data 28 luglio 2004) per l'attuazione delle operazioni con parti correlate, ivi comprese quelle infragruppo.

Tali principi sono volti a garantire un'effettiva correttezza e trasparenza, sostanziale e procedurale, in materia, favorendo una piena corresponsabilizzazione del Consiglio di Amministrazione nelle relative determinazioni.

In base a tali principi, il Consiglio è chiamato ad approvare preventivamente sia le operazioni con parti correlate, sia quelle infragruppo, salvo le operazioni tipiche ed usuali da concludersi a condizioni standard.

A tal fine, il Consiglio riceve un'adeguata informativa sulla natura della correlazione, sulle modalità esecutive dell'operazione, sulle condizioni – anche economiche – per la sua realizzazione, sul procedimento valutativo seguito, sull'interesse e le motivazioni sottostanti e sugli eventuali rischi per la Società. Qualora la correlazione sia con un Amministratore o con una parte correlata per il tramite di un Amministratore, l'Amministratore interessato si limita a fornire chiarimenti e si allontana dalla riunione consiliare in vista della deliberazione.

In funzione della natura, del valore o delle altre caratteristiche dell'operazione, il Consiglio di Amministrazione, al fine di evitare che l'operazione stessa sia realizzata a condizioni incongrue,

è assistito da uno o più esperti che esprimono un'opinione, a seconda dei casi, sulle condizioni economiche e/o sulla legittimità e/o sugli aspetti tecnici dell'operazione.

Dal combinato della suddetta Procedura e dei Principi di comportamento, è pertanto possibile desumere l'individuazione delle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale; delle operazioni infragruppo e di quelle con parti correlate; delle operazioni atipiche o inusuali e di quelle ulteriori che è comunque opportuno sottoporre alla specifica disciplina; nonché delle regole da seguire in materia di informativa e preventiva approvazione delle operazioni.

Inoltre, le considerazioni sopra svolte consentono di verificare come, di fatto, il Consiglio di Amministrazione, anche beneficiando delle specifiche procedure sopra descritte, abbia esercitato i poteri di cui all'art. 1.2 del Codice. Le operazioni con parti correlate che, invece, "rispettano" i criteri di tipicità e usualità e sono concluse a condizioni standard, non essendo soggette ad approvazione preventiva da parte dell'organo consiliare, formano comunque oggetto di informativa ex-post nell'ambito della Relazione Trimestrale ex art. 150 del TUF, predisposta ai sensi dell'apposita Procedura adottata in materia dalla Società.

#### Le riunioni del Consiglio di Amministrazione

Lo statuto sociale non prevede una cadenza minima delle riunioni; è, tuttavia prassi che esso venga convocato almeno cinque volte all'anno (per l'esame dei dati preliminari al 30 giugno, del progetto di bilancio e delle relazioni trimestrali e semestrali).

Nell'anno 2005, si sono tenute dieci riunioni del Consiglio; la percentuale complessiva di partecipazione degli Amministratori alle riunioni è stata pari all'93,33%; quella degli Amministratori indipendenti circa il 96,67%.

Di regola, sono state fornite agli Amministratori, con ragionevole anticipo, la documentazione e le informazioni necessarie per consentire al Consiglio di esprimersi con consapevolezza sulle materie sottoposte al suo esame. L'eventuale ulteriore documentazione messa a disposizione dei partecipanti alle riunioni consiliari viene inviata anche a coloro che sono collegati in audio-conferenza, al fine di garantire la costante parità informativa.

Nell'anno 2006, il Consiglio di Amministrazione si è già riunito una volta e sono previste almeno altre cinque riunioni consiliari.

### **1.2 Composizione del Consiglio di Amministrazione**

Il 27 aprile 2005 l'assemblea ha provveduto a nominare il nuovo Consiglio di Amministrazione, composto dai Signori:

- Marco Tronchetti Provera, Presidente;
- Carlo Alessandro Puri Negri, Vice Presidente e Amministratore Delegato – Chief Executive Officer;
- Giovanni Nassi, Vice Presidente;
- Carlo Bianco, Vice Presidente;
- Emilio Biffi, Amministratore Delegato Asset Management Sviluppo;
- Reginald Bartholomew;
- Carlo Buora;
- William Dale Crist;
- Olivier de Poulpiquet;
- Roberto Haggiag;
- Sergio Lamacchia;



- Paola Lucarelli;
- Claudio Recchi;
- Vincenzo Sozzani;
- Dario Trevisan.

Il 25 gennaio 2006 il Consiglio di Amministrazione ha cooptato il Signor Carlo Croce, a seguito del decesso del Consigliere Signor Sergio Lamacchia, avvenuto in data 29 dicembre 2005. Tale nomina resta valida fino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2005 e, ove confermata dall'assemblea, avrà la medesima scadenza del Consiglio di Amministrazione in carica. Nella stessa riunione consiliare, i Consiglieri Carlo Bianco e Emilio Biffi sono stati nominati alle nuove cariche, rispettivamente, di Vice Presidente e di Amministratore Delegato - Chief Technical Officer.

L'attuale Consiglio di Amministrazione, costituito da 15 membri, è stato nominato per tre esercizi, e quindi con scadenza alla data dell'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2007.

Si riporta l'elenco delle cariche di amministratore o sindaco ricoperte dai consiglieri in altre società quotate in mercati regolamentati anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni:

Marco Tronchetti Provera:

- Pirelli & C. S.p.A., Presidente;
- Camfin S.p.A., Presidente;
- G.P.I. - Gruppo Partecipazioni Industriali S.p.A., Presidente;
- Marco Tronchetti Provera & C. S.a.p.A., Presidente;
- Olimpia S.p.A., Presidente;
- Telecom Italia S.p.A., Presidente;

Carlo Alessandro Puri Negri:

- Pirelli & C. S.p.A., Vice Presidente;
- Pirelli & C. Real Estate SGR S.p.A., Presidente;
- Pirelli & C. Real Estate Opportunities SGR S.p.A., Presidente;
- Pirelli & C. Real Estate Franchising Holding S.r.l., Presidente;
- Partecipazioni Finanziarie S.r.l., Presidente;
- Partecipazioni Real Estate S.p.A. Presidente;
- Pirelli & C. Ambiente Holding S.p.A., Vice Presidente e Amministratore Delegato;
- GPI - Gruppo Partecipazioni Industriali S.p.A., Amministratore Delegato;
- Camfin S.p.A., Vice Presidente;
- Olimpia S.p.A., Consigliere;
- Telecom Italia S.p.A., Consigliere;
- AON Italia S.p.A., Consigliere;
- Capitalia S.p.A., Consigliere;
- Eurostazioni S.p.A., Consigliere;
- Istituto Europeo di Oncologia S.r.l., Consigliere;

Reginald Bartholomew:

- Merrill Lynch International, Presidente;
- Merrill Lynch Holdings Limited, Vice Presidente;
- Benetton Group S.p.A., Consigliere;

Carlo Buora:

- Pirelli & C. S.p.A., Amministratore Delegato;
- Telecom Italia S.p.A., Amministratore Delegato;
- RCS MediaGroup S.p.A., Consigliere;
- Mediobanca S.p.A., Consigliere;
- Olimpia S.p.A., Consigliere;
- RAS S.p.A., Consigliere;
- Istituto Europeo di Oncologia S.r.l., Consigliere;

Olivier de Poulpiquet:

- CFT Finanziaria S.p.A., Presidente;
- Pirelli & C. Real Estate Opportunities SGR S.p.A., Consigliere;
- Credit Servicing S.p.A., Consigliere;
- Partecipazioni Real Estate S.p.A., Consigliere;

Roberto Haggiag:

- E.C.L.A. S.p.A., Presidente Onorario e Consigliere;

Claudio Recchi:

- CIR S.p.A., Consigliere e membro del Comitato per il Controllo Interno;
- AON Italia S.p.A., Consigliere;
- Banca Albertini SYZ & C. S.p.A., Consigliere;

Vincenzo Sozzani:

- Banco di Desio e della Brianza S.p.A., Consigliere;
- Pirelli & C. Real Estate SGR S.p.A., Consigliere.

**1.3 Amministratori non esecutivi e indipendenti**Amministratori esecutivi

Il Codice prevede – all’art. 2.1 – che sono Amministratori esecutivi gli Amministratori Delegati, ivi compreso il Presidente quando allo stesso vengano attribuite deleghe, nonché gli Amministratori che ricoprono funzioni direttive nella società.

Alla luce di detta definizione, il Consiglio di Amministrazione ha valutato che dei 15 Amministratori di cui è composto l’organo consiliare 5 sono esecutivi e, precisamente, il Vice Presidente e Amministratore Delegato Signor Carlo Alessandro Puri Negri, i Vice Presidenti Signor Giovanni Nassi (che svolge funzioni direttive nel settore della sanità) e Signor Carlo Bianco (che svolge funzioni direttive nelle iniziative immobiliari strategiche nei vari settori di business), i Consiglieri Signor Emilio Biffi (Amministratore Delegato - Chief Technical Officer in aggiunta alla carica di Direttore Generale) e Signor Olivier de Poulpiquet (Direttore Generale Investment & Asset Management).

Amministratori indipendenti

Il Codice prevede – all’art. 3.1 – che sono Amministratori indipendenti coloro che:

- a) non intrattengono, direttamente, indirettamente o per conto di terzi, né hanno di recente intrattenuto, relazioni economiche con la Società, con le sue controllate, con gli Ammini-

stratori esecutivi, con l'azionista o gruppo di azionisti che controllano la società, di rilevanza tale da condizionarne l'autonomia di giudizio;

- b) non sono titolari, direttamente, indirettamente, o per conto di terzi, di partecipazioni azionarie di entità tale da permettere loro di esercitare il controllo o un'influenza notevole sulla Società, nè partecipano a patti parasociali per il controllo della Società stessa;
- c) non sono stretti familiari di Amministratori Esecutivi della Società o di soggetti che si trovino nelle situazioni indicate alle precedenti lettere a) e b).

Alla luce di detta definizione, il Consiglio di Amministrazione ha valutato che 6 dei rimanenti 10 Amministratori non esecutivi (Signori Reginald Bartholomew, William Dale Crist, Roberto Haggiag, Paola Lucarelli, Claudio Recchi e Dario Trevisan) sono qualificabili come Amministratori indipendenti.

Peraltro, in data 9 marzo 2006, il Consiglio di Amministrazione della Società – oltre a procedere alla periodica verifica della sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice – avuto riguardo alle disposizioni di cui al nuovo art. 147-ter, comma 4, del D.Lgs. 58/98 (Testo Unico della Finanza) introdotto dalla Legge n. 262 del 28 dicembre 2005 (c.d. "Legge sul Risparmio"), ha altresì provveduto a verificare anche gli ulteriori requisiti di indipendenza, già stabiliti per i sindaci ed ora richiesti per almeno uno degli Amministratori, essendo il Consiglio composto da più di sette membri. Tali ulteriori requisiti prevedono che non possono essere qualificati indipendenti:

- a) coloro che si trovano nelle condizioni previste dall'art. 2382 del Codice Civile;
- b) il coniuge, i parenti e gli affini entro il quarto grado degli Amministratori della società, gli Amministratori, il coniuge, i parenti e gli affini entro il quarto grado degli Amministratori delle società da questa controllate, delle società che la controllano e di quelle sottoposte a comune controllo;
- c) coloro che sono legati alla società od alle società da questa controllate od alle società che la controllano od a quelle sottoposte a comune controllo ovvero agli Amministratori della società e ai soggetti di cui alla lettera b) da rapporti di lavoro autonomo o subordinato ovvero da altri rapporti di natura patrimoniale o professionale che ne compromettano l'indipendenza.

Per tutti i sei Amministratori indipendenti ai sensi del Codice è stata accertata anche la sussistenza di tali ulteriori requisiti richiesti dal Testo Unico della Finanza.

Si evidenzia che gli Amministratori non esecutivi e indipendenti sono per numero ed autorevolezza tali da garantire che il loro giudizio abbia un peso significativo nelle deliberazioni assembleari ed, inoltre, che – in tale ambito – il numero di Amministratori qualificabili come indipendenti è certamente adeguato. Ai fini di tale giudizio, non essendo stati fissati dei criteri esatti per la valutazione di adeguatezza del rapporto tra gli Amministratori esecutivi e quelli non esecutivi e indipendenti, si è anche tenuto conto dei criteri dettati per il segmento STAR, che fissa in 4 consiglieri il numero adeguato di "Amministratori non esecutivi e indipendenti", se il Consiglio di Amministrazione è composto da un numero di membri superiore a 14.

Allo scopo di valorizzare ulteriormente il ruolo degli Amministratori indipendenti, in data 9 marzo 2006, il Consiglio di Amministrazione ha deciso, peraltro, di introdurre la figura del Lead Independent Director. Tale figura – individuata nel Presidente del Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance*, Dario Trevisan – funge da punto di riferimento e coordinamento delle istanze e dei contributi dei consiglieri indipendenti. Il Lead Independent Director può, inoltre, convocare – autonomamente o su richiesta di altri consiglieri – apposite riunioni di soli Amministratori indipendenti (c.d. Independent Directors' executive sessions) per la discussione di tematiche di volta in volta giudicate di interesse rispetto al funzionamento del Consiglio di Amministrazione o alla gestione dell'impresa.

#### Consiglieri non esecutivi

Avuto riguardo anche agli incarichi esecutivi svolti nell'ambito del Gruppo Pirelli & C. ed altri rapporti, i restanti 4 consiglieri – Signori Marco Tronchetti Provera, Carlo Buora, Vincenzo

Sozzani e Carlo Croce – non vengono annoverati tra gli Amministratori indipendenti e sono perciò qualificati come Amministratori non esecutivi.

#### Requisiti di onorabilità

Infine, sempre in data 9 marzo 2006, il Consiglio di Amministrazione della Società, preso atto delle previsioni di cui al nuovo art. 147-*quinques* del D.Lgs. 58/98 (Testo Unico della Finanza) introdotto dalla Legge n. 262 del 28 dicembre 2005 (c.d. “Legge sul Risparmio”), ha altresì provveduto a verificare la sussistenza dei requisiti di onorabilità, già stabiliti per i membri degli organi di controllo ed ora richiesti in capo anche agli Amministratori e Direttori Generali della Società, i quali – in attesa dell’emanazione di un nuovo Regolamento – sono fissati dal Decreto Ministeriale Grazia e Giustizia n. 162 del 30 marzo 2000.

Per tutti gli Amministratori e Direttori Generali è stata accertata anche la sussistenza di tali requisiti di onorabilità richiesti dal Testo Unico della Finanza.

#### **1.4 Comitati**

In attuazione delle previsioni del Codice, la Società ha costituito nell’ambito del proprio Consiglio di Amministrazione due Comitati, con funzioni consultive e propositive:

- Comitato per la Remunerazione;
- Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance*.

Il Consiglio di Amministrazione non ha, invece, ritenuto di costituire al proprio interno un Comitato per le proposte di nomina alla carica di Amministratore, non sussistendo – tenuto conto dell’attuale assetto proprietario – il rischio di particolari difficoltà nel predisporre le proposte di nomina.

Infatti, tali proposte vengono presentate dall’azionista di controllo, a seguito di una selezione preventiva dei candidati, che tiene conto di rigorosi criteri di valutazione delle caratteristiche personali e professionali, dell’autorevolezza ed esperienza maturati nonché – per alcuni di essi – dell’indipendenza necessaria per poter contribuire in maniera significativa alle decisioni del Consiglio.

Si segnala peraltro che, avendo l’assemblea chiamata ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2003, approvato, in sede straordinaria, l’adozione del c.d. sistema del voto di lista, la costituzione di tale Comitato risulta ancor meno necessaria, data la capacità di tale meccanismo di nomina ad attribuire trasparenza alla procedura di selezione ed indicazione dei candidati.

#### Comitato per la Remunerazione

Il Comitato per la Remunerazione – in piena conformità a quanto raccomandato dall’art. 8.1 del Codice – è composto da tre Amministratori indipendenti: i Consiglieri Signora Paola Lucarelli (che ha sostituito il Consigliere non esecutivo Signor Sergio Lamacchia), Signor Reginald Bartholomew e Signor Claudio Recchi, che ricopre la carica di Presidente; a ciascun membro del Comitato per la Remunerazione è riconosciuto, per le funzioni ivi svolte, un compenso annuo pari ad euro 15.000.

Più in particolare, con riferimento al Comitato per la Remunerazione, il Consiglio ha stabilito:

- a) di conferire al Comitato per la Remunerazione l’incarico di formulare proposte al Consiglio di Amministrazione per la remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche ai sensi dell’art. 2389 cod. civ., nonché, su indicazione del Vice Presidente ed Amministratore Delegato, per la determinazione dei criteri per la remunerazione dell’alta direzione della Società;

- b) che alle riunioni del Comitato per la Remunerazione partecipino il Collegio Sindacale e il Vice Presidente ed Amministratore Delegato, fermo restando l'impegno di quest'ultimo ad abbandonare le riunioni quando possano ravvisarsi situazioni di conflitto di interessi, nonché, su invito, ulteriori persone ritenute necessarie in relazione agli argomenti da trattare;
- c) quanto alle modalità di funzionamento, regole analoghe a quelle fissate per il Comitato Esecutivo Investimenti, facendone quindi espresso rinvio.

Nell'anno 2005 si sono tenute 4 riunioni, nel corso delle quali sono stati esaminati e valutati, fornendo le relative proposte al Consiglio di Amministrazione, le seguenti tematiche:

- retribuzione annua lorda, retribuzione variabile ancorata al raggiungimento di obiettivi collegati alle attività ed ai risultati di piano di gestione annuale ("MBO") e piani di incentivazione pluriennale – Long Term Incentive ("LTI") – legati al raggiungimento degli obiettivi fissati nel piano triennale di Amministratori Delegati e Direttori Generali, trattamento di fine mandato del Vice Presidente e Amministratore Delegato;
- adozione di piani di stock option a favore di Amministratori e dipendenti di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e sue controllate e sistemi di remunerazione del top management del Gruppo Pirelli RE.

#### Comitato per il Controllo Interno e Corporate Governance

Il Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance* – in piena conformità a quanto raccomandato dall'art. 10.1 del Codice – è composto da tre Amministratori indipendenti: i consiglieri Signori William Dale Crist, Roberto Haggiag e Dario Trevisan, che ricopre la carica di Presidente; a ciascun membro del Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance* è riconosciuto, per le funzioni ivi svolte, un compenso annuo pari ad euro 15.000.

Più in particolare, con riferimento al Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance*, il Consiglio ha stabilito:

- a) quanto alle sue funzioni, che svolga funzioni consultive e propositive nei confronti del Consiglio di Amministrazione e, in particolare, (a) assista il Consiglio di Amministrazione nella determinazione delle linee di indirizzo del sistema di controllo interno e nella periodica verifica della sua adeguatezza e del suo effettivo funzionamento, al fine di assicurarsi che i rischi aziendali siano gestiti in modo adeguato; (b) valuti il piano di lavoro preparato dai preposti al controllo interno e riceva le relazioni periodiche degli stessi; (c) valuti, unitamente ai responsabili amministrativi della Società ed ai revisori, l'adeguatezza dei principi contabili utilizzati; (d) valuti le proposte formulate dalle società di revisione per ottenere l'affidamento del relativo incarico, nonché il piano di lavoro predisposto per la revisione ed i risultati esposti nella relazione e nella lettera di suggerimenti; (e) riferisca al Consiglio di Amministrazione, di regola trimestralmente, in occasione dell'approvazione del bilancio e della relazione semestrale nonché delle relazioni trimestrali relative al 1° ed al 3° trimestre, sull'attività svolta, sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e sull'osservanza e sul periodico aggiornamento delle regole di *corporate governance* adottate dalla Società; (f) svolga gli ulteriori compiti di natura consultiva e/o propositiva che gli vengono attribuiti dal Consiglio di Amministrazione, in particolare con riferimento ai rapporti con la società di revisione; (g) vigili sull'osservanza e sul periodico aggiornamento delle regole di *corporate governance* adottate dalla Società;
- b) che alle riunioni del Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance* possono partecipare i membri del Collegio Sindacale ed il Vice Presidente ed Amministratore Delegato nonché, su invito, uno o più Direttori Generali ed ulteriori persone ritenute necessarie in relazione agli argomenti da trattare;
- c) quanto alle modalità di funzionamento, regole analoghe a quelle fissate per il Comitato Esecutivo Investimenti, facendone quindi espresso rinvio.

Nell'anno 2005 si sono tenute 4 riunioni, nel corso delle quali è stato, tra l'altro, valutata l'attività consuntiva e programmatica del preposto al controllo interno, rilevando la sostanziale adeguatezza del sistema di controllo interno della Società.

## 1.5 Remunerazione degli Amministratori

Relativamente alla remunerazione degli Amministratori, nel precisare che agli stessi spetta – ai sensi di statuto (art. 21) – il rimborso delle spese sostenute per ragioni del loro ufficio, il Consiglio di Amministrazione, anche tenuto conto di quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 27 aprile 2005, ha stabilito in euro 30.000 per singolo esercizio il compenso spettante a ciascun Consigliere, ferma restando la facoltà del suddetto organo di determinare la remunerazione aggiuntiva spettante ai consiglieri investiti di particolari cariche, tra cui il Vice Presidente e Amministratore Delegato, il Vice Presidente ed i componenti dei comitati che il Consiglio riterrà di costituire.

In particolare, la remunerazione del Vice Presidente e Amministratore Delegato (oltre a quella degli Amministratori Delegati di settore, Signori Emilio Biffi e Carlo Bianco – ora Vice Presidente –, nonché dei Direttori Generali) è legata in maniera significativa ai risultati economici della Società ed agli obiettivi fissati dal Consiglio di Amministrazione (MBO e LTI, oltre alla partecipazione a piani di stock option).

Per un'analitica individuazione dei compensi corrisposti agli Amministratori investiti di particolari cariche, nel corso del 2005, si fa rinvio all'apposito schema contenuto nella Nota Integrativa al bilancio dell'esercizio 2005.

Infine, con riferimento alla partecipazione degli Amministratori Delegati e dei Direttori Generali a piani di incentivazione, si rimanda all'apposita tabella contenuta nella nota integrativa cui fa espresso rinvio la relazione sulla gestione al bilancio 2005.

## 2. Funzioni e procedure aziendali

### 2.1 Le procedure interne del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati

#### Consiglio di Amministrazione

Lo statuto sociale (artt. 14, 15, 16 e 17) disciplina le regole per il funzionamento e lo svolgimento delle riunioni del Consiglio di Amministrazione.

È previsto, infatti, che il Presidente convochi il Consiglio e ne regoli lo svolgimento dei lavori, curando che agli Amministratori vengano fornite con ragionevole anticipo – ove possibile e non sussistano casi di necessità ed urgenza – la documentazione e le informazioni necessarie per consentire agli stessi di esprimersi con consapevolezza sulle materie poste all'ordine del giorno, e provveda, altresì, anche avvalendosi delle competenti funzioni interne, a comunicare agli Amministratori, e – se del caso – a discuterne, le principali novità legislative e regolamentari che riguardano la Società e gli organi sociali. In tal senso, si ritiene che il flusso di informazioni ai membri del Consiglio di Amministrazione sia adeguato e tempestivo.

In particolare, si precisa che il Consiglio si riunisce su iniziativa del Presidente o di chi ne fa le veci nella sede della società od in quell'altro luogo che sarà fissato dalla lettera d'invito (purché in Italia o nei paesi dell'Unione Europea), ogni qualvolta esso lo creda opportuno nell'interesse sociale, o quando ne sia fatta richiesta da uno degli Amministratori Delegati oppure da un quinto dei consiglieri in carica o da almeno due sindaci effettivi.

Tuttavia, il Consiglio di Amministrazione può validamente deliberare anche in assenza di formale convocazione, ove siano presenti tutti i suoi membri e tutti i sindaci effettivi in carica.

Nel ricordare che lo statuto sociale non prevede una cadenza minima delle riunioni e che è, tuttavia, prassi che esso venga convocato almeno cinque volte all'anno (per l'esame dei dati preliminari al 30 giugno, del progetto di bilancio e delle relazioni trimestrali e semestrale), in ottemperanza alle disposizioni di Borsa Italiana (art. 2.6.2, comma 1, lettera c), del Regolamento di Borsa), di norma, al termine dell'ultima riunione consiliare di ciascun esercizio, viene comunicata al mercato la tempistica degli eventi societari di maggior rilievo (ossia riunioni consiliari e

assemblee degli azionisti) previste per l'esercizio successivo. Ogni eventuale variazione della tempistica viene prontamente comunicata al mercato.

Le convocazioni del Consiglio di Amministrazione si fanno con lettera raccomandata, telegramma, telefax o posta elettronica inviati almeno cinque giorni prima (o, in caso di urgenza, con telegramma, telefax o messaggio di posta elettronica spediti almeno sei ore prima) di quello dell'adunanza, a ciascun amministratore e sindaco effettivo.

Le adunanze del Consiglio possono essere tenute con mezzi di telecomunicazione. In tal caso, devono essere assicurate (i) la partecipazione al dibattito e (ii) la parità informativa di tutti gli intervenuti.

La riunione si considera tenuta nel luogo in cui si devono trovare, simultaneamente, il Presidente e il segretario.

Per la validità delle deliberazioni del Consiglio è necessaria la presenza della maggioranza degli amministratori in carica ed occorre il voto favorevole della maggioranza dei voti espressi. A parità di voti prevarrà il partito a cui accede il Presidente.

Le deliberazioni del Consiglio, anche se assunte in adunanze tenute mediante mezzi di telecomunicazione, sono trascritte nell'apposito libro; ogni verbale è firmato dal Presidente e dal segretario della riunione. Le relative copie ed estratti che non siano fatti in forma notarile sono certificati conformi dal Presidente.

Alle riunioni consiliari intervengono – su invito – quei dirigenti della Società (di regola Direttori Generali ed altri Direttori) o soggetti terzi (normalmente consulenti della Società) la cui partecipazione sia, di volta in volta, necessaria o anche opportuna in relazione agli argomenti all'ordine del giorno, allo scopo di fornire al Consiglio di Amministrazione quelle informazioni o dettagli richiesti per le deliberazioni di competenza dell'organo consiliare.

### Comitati

Con riferimento ai Comitati, pur non essendo stati formalizzati appositi regolamenti, tali organi operano nell'osservanza di procedure e formalità analoghe a quelle previste per il Consiglio di Amministrazione, in particolare, per quanto riguarda le modalità di convocazione, di informazione sugli argomenti da discutere, sul funzionamento (costituzione e deliberazioni) e partecipazione di soggetti esterni, provvedendo sempre a riferire al Consiglio di Amministrazione, alla prima riunione di questo successiva alla riunione del Comitato stesso.

## **2.2 Le procedure per il trattamento delle informazioni riservate**

### Comunicazione all'esterno di documenti ed informazioni riservate

La gestione delle informazioni riservate, con particolare riferimento alle informazioni "privilegiate", è direttamente curata dal Vice Presidente e Amministratore Delegato.

La comunicazione all'esterno dei documenti ed informazioni riguardanti la Società e le sue controllate vengono effettuate – sempre d'intesa con il Vice Presidente e Amministratore Delegato – dalla Segreteria del Consiglio e dalla funzione Legale e Societario Corporate per le comunicazioni alle autorità e ai soci, dall'Ufficio Stampa per le comunicazioni alla stampa e dalla funzione Investor Relation per quelle dirette agli investitori istituzionali ed analisti finanziari.

Il Vice Presidente e Amministratore Delegato ed i responsabili delle funzioni sopra indicate sono costantemente in grado di raccordarsi al fine di far fronte ad eventuali urgenti necessità di comunicazioni all'esterno.



Per la comunicazione all'esterno di documenti e informazioni, viene fatto un costante riferimento ai principi fissati dalla Guida per l'Informazione al Mercato, redatta da Forum ref. sull'informativa societaria, ed i comunicati stampa vengono redatti in conformità alle recenti prescrizioni di Borsa Italiana che ha fissato i criteri per la definizione della struttura e dei contenuti minimi dei medesimi.

Peraltro, anche tenuto conto delle nuove disposizioni conseguenti al recepimento in Italia delle direttive comunitarie in materia di "market abuse", il Consiglio di Amministrazione del 9 marzo 2006 ha adottato, previa valutazione da parte del Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance*, un'apposita "Procedura per la gestione e la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate" (il cui testo è riportato in allegato alla presente relazione). Tale procedura formalizza e chiarisce i corretti processi e flussi nella gestione delle informazioni privilegiate, allocando le conseguenti competenze e responsabilità nelle diverse situazioni, al fine di ulteriormente garantire la piena compliance in materia, tenuto anche conto nei numerosi soggetti che possono essere coinvolti o venire comunque a conoscenza di tali informazioni privilegiate. Al riguardo, nell'ambito della procedura è stata prevista anche – a norma dell'art. 115-bis del D.Lgs. 58/98 (Testo Unico della Finanza) – l'istituzione di un apposito "Registro delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate", con la fissazione dei relativi criteri di tenuta, modalità di gestione e ricerca dati.

#### Insider Dealing

Come richiesto dalle disposizioni vigenti (art. 2.6.3 del Regolamento di Borsa Italiana), con decorrenza 1° dicembre 2002, la Società ha adottato un "Codice di Comportamento in materia di Insider Dealing" (il "Codice Insider Dealing"), che disciplina le modalità di comunicazione delle operazioni su Strumenti Finanziari del Gruppo (per tali intendendosi, in sintesi, azioni ordinarie e di risparmio Pirelli & C. S.p.A., azioni Pirelli & C. Real Estate S.p.A., strumenti che diano diritto ad acquistare/sottoscrivere le azioni sopra menzionate, quote di fondi comuni di investimento immobiliari promossi e gestiti da Pirelli & C. Real Estate SGR S.p.A.) effettuate dalle "persone rilevanti".

Per "persone rilevanti" si intende fare riferimento a quelle persone che, in funzione dell'incarico ricoperto nella Società, possano aver accesso ad informazioni su fatti tali da determinare variazioni significative nelle prospettive economiche, finanziarie e patrimoniali della Società e del gruppo ed idonee, se rese pubbliche, ad influenzare sensibilmente il prezzo dei relativi strumenti finanziari quotati. Per una più puntuale individuazione di tali soggetti, così come per la definizione di Strumenti Finanziari rilevanti ai fini degli obblighi di comunicazione, si rimanda al testo del Codice Insider Dealing (il cui testo è riportato in allegato alla presente relazione e pubblicato sul sito web della Società).

Tale Codice, i cui scopi primari sono quelli di assicurare la massima trasparenza nei confronti del mercato delle operazioni poste in essere da soggetti che hanno un particolare rapporto con la Società e le sue controllate, nonché di regolamentare i periodi durante i quali tali soggetti possono operare sui titoli in questione, si articola nelle seguenti principali disposizioni:

- 1) individuazione del novero delle persone assoggettate all'obbligo di disclosure;
- 2) obbligo di immediata comunicazione al mercato dell'effettuazione di operazioni su Strumenti Finanziari di ammontare significativo, ossia quelle il cui ammontare, anche cumulato con altre operazioni compiute nell'arco del trimestre, ecceda euro 80.000;
- 3) obbligo di comunicazione trimestrale al mercato di operazioni su Strumenti Finanziari il cui ammontare, anche cumulato, sia compreso tra euro 80.000 ed euro 35.000;
- 4) previsione di determinati periodi durante i quali le Persone Rilevanti non possono effettuare operazioni su Strumenti Finanziari.

Il Codice Insider Dealing prevede, in caso di violazione degli obblighi nel medesimo specificati, un rigoroso sistema sanzionatorio che, per Amministratori e Sindaci, contempla anche la possibilità di proporre all'assemblea la revoca dell'incarico.



Si evidenzia, in particolare, che, rispetto a quanto stabilito da Borsa Italiana, il Codice Insider Dealing ha adottato volontariamente regole più stringenti di comunicazione, avendo fissato – come sopra detto – quale controvalore rilevante ai fini delle comunicazioni trimestrali l'importo di euro 35.000 e per quelle significative, da effettuarsi senza indugio, l'importo di euro 80.000.

Si dà peraltro atto che, in relazione all'entrata in vigore – con decorrenza 1° aprile 2006 – delle nuove disposizioni di cui all'art. 114, comma 7, del D.Lgs. 58/98 (Testo Unico della Finanza), in materia di obblighi di comunicazione da parte dei soggetti che svolgono funzioni di amministrazione, di controllo o di direzione nella Società e dei suoi dirigenti che abbiano regolare accesso a informazioni privilegiate, detenendo il potere di adottare decisioni di gestione che possono incidere sull'evoluzione e sulle prospettive future della Società, nonché da parte degli altri soggetti "rilevanti", la Società provvederà ad adottare le conseguenti iniziative.

### **2.3 Procedure di nomina di amministratori e sindaci**

#### Nomina Amministratori

Per la nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione, a seguito delle modifiche statutarie deliberate dall'assemblea in data 10 maggio 2004, si procede con il meccanismo del c.d. voto di lista. Con tale disposizione si è inteso assicurare che – qualora i Soci si avvalgano della facoltà ivi prevista presentando, secondo le modalità specificate, almeno due liste – un quinto dei membri del Consiglio venga scelto tra soggetti indicati dalla c.d. minoranza. Le liste potranno essere presentate da soci che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di azioni rappresentanti almeno il 2% del capitale sociale avente diritto di voto nell'assemblea ordinaria e dovranno essere depositate, anche in conformità all'art. 7 del Codice, presso la sede sociale almeno dieci giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione. All'atto del deposito, dovranno essere presentati i curriculum vitae relativi ai singoli candidati, oltre alle dichiarazioni di accettazione della candidatura, con attestazione dell'inesistenza di cause di ineleggibilità o incompatibilità, nonché dell'esistenza dei requisiti che fossero prescritti per le rispettive cariche, e con l'eventuale indicazione dell'idoneità dei medesimi a qualificarsi come indipendenti (ai sensi dall'art. 3 del Codice).

L'attuale Consiglio di Amministrazione in carica è stato nominato per la prima volta con il meccanismo del voto di lista per tre esercizi e scadrà in occasione dell'assemblea di approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2007.

#### Nomina Sindaci

La nomina dei membri del Collegio Sindacale è fondata su criteri di trasparenza procedurale conformi a quanto previsto dall'art. 14 del Codice di Autodisciplina e prevede la presentazione di liste di candidati, in ottemperanza a quanto dispone l'art. 148 del Testo Unico della Finanza (D. Lgs. 58/98). Tali principi sono stati recepiti a livello statutario all'art. 22 dello statuto sociale.

L'assemblea ordinaria elegge il Collegio Sindacale e ne determina il compenso. Alla minoranza è riservata – nei termini di seguito precisati – l'elezione di un sindaco effettivo e di un sindaco supplente. La nomina del Collegio Sindacale, come detto, avviene sulla base di liste presentate dai soci nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo. Hanno diritto di presentare una lista i soci che, da soli o insieme ad altri soci, rappresentino almeno il 2 per cento delle azioni con diritto di voto nell'assemblea ordinaria.

Le liste dei candidati devono essere depositate presso la sede della Società almeno dieci giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione. In allegato alle liste devono essere fornite una descrizione del curriculum professionale dei soggetti designati e le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità o di incompatibilità nonché l'esistenza dei requisiti prescritti dalla legge o dallo statuto per la carica.

Non possono essere eletti sindaci coloro che non siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle norme applicabili o che già rivestano la carica di sindaco effettivo in oltre cinque società con titoli quotati nei mercati regolamentati italiani, con esclusione delle società controllanti e controllate di Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

Alla elezione dei membri del Collegio Sindacale si procede con il meccanismo del voto di lista, che prevede la nomina di due membri effettivi ed uno supplente tratti dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti (“lista di maggioranza”) e del restante membro effettivo e dell’altro membro supplente tratti dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti dopo la prima (“lista di minoranza”); nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio.

La presidenza del Collegio Sindacale spetta al membro effettivo indicato come primo candidato nella lista che ha ottenuto il maggior numero di voti.

Qualora sia stata presentata una sola lista, l’assemblea esprime il proprio voto su di essa; qualora la lista ottenga la maggioranza relativa, risultano eletti sindaci effettivi i primi tre candidati indicati in ordine progressivo e sindaci supplenti il quarto e il quinto candidato; la presidenza del Collegio Sindacale spetta alla persona indicata al primo posto nella lista presentata.

In mancanza di liste, il Collegio Sindacale ed il suo Presidente vengono nominati dall’Assemblea con le maggioranze di legge. I sindaci uscenti sono rieleggibili.

L’attuale Collegio Sindacale in carica è stato nominato, con il meccanismo del voto di lista, per tre esercizi e scadrà in occasione dell’assemblea di approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2006.

## **2.4 Il sistema di Controllo Interno**

### Controllo Interno

Il sistema di controllo interno di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e del gruppo che alla stessa fa capo, è strutturato per assicurare una corretta informativa ed una adeguata copertura di controllo su tutte le attività del Gruppo, con particolare attenzione alle aree ritenute potenzialmente a rischio.

La responsabilità del sistema di controllo interno compete al Consiglio di Amministrazione, che ne fissa le linee di indirizzo e ne verifica periodicamente l’adeguatezza e l’effettivo funzionamento. A tal fine, il Consiglio si avvale del Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance* nonché della Direzione Internal Audit della controllante Pirelli & C. S.p.A.. A tale Direzione è stato affidato il compito principale di seguire la dinamica e l’adeguatezza, in termini di efficacia ed efficienza, del sistema di controllo interno di tutto il Gruppo che fa capo a Pirelli & C. S.p.A..

Il Vice Presidente e Amministratore Delegato, in coerenza ed accordo con il Consiglio di Amministrazione, ha svolto le sue funzioni di attuazione, gestione e monitoraggio del sistema di controllo interno ed ha provveduto alla costituzione di un’apposita e specifica “funzione di controllo interno” alla quale è stato deputato quale soggetto “preposto” il Signor Sergio Romiti, Responsabile della Direzione Internal Audit di Pirelli & C. S.p.A. e, perciò, non sottoposto gerarchicamente ad alcun responsabile di aree operative della Società.

Il preposto al controllo interno predispone il “piano di lavoro” per l’attività di audit e verifica l’osservanza e l’efficacia dell’insieme di direttive, procedure e tecniche adottate dalla Società per il raggiungimento degli obiettivi prefissati, riferendo periodicamente del suo operato al Vice Presidente e Amministratore Delegato per le decisioni di competenza, nonché al Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance* ed ai Sindaci.

Nel corso dell’anno 2005, il preposto al controllo interno ha avuto modo di riferire sul proprio operato con cadenza media mensile al Vice Presidente e Amministratore Delegato e per quattro volte al Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance*.

Esiste, inoltre, un sistema di pianificazione e controllo, articolato per settore e unità operativa che, mensilmente, produce per le Direzioni Generali – affinché dispongano di un utile strumento per sovrintendere alle attività specifiche – un dettagliato rapporto.

Per il perseguimento delle strategie e degli indirizzi adottati dalla capogruppo siedono, inoltre, nei Consigli di Amministrazione delle principali società controllate i Direttori e i Dirigenti competenti per settore e funzione.

### Modello Organizzativo 231

Nel corso del 2003, il sistema di controllo interno sopra descritto è stato ulteriormente rafforzato attraverso l'adozione di un modello organizzativo, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 29 luglio 2003. Tale modello organizzativo, che mira ad assicurare la messa a punto di un sistema modulato sulle specifiche esigenze determinate dall'entrata in vigore del D.Lgs. n. 231/2001 concernente la responsabilità amministrativa delle società per reati commessi da soggetti apicali e sottoposti, si concreta in un articolato sistema piramidale di principi e procedure e che, partendo dalla base, si può così delineare:

- Codice etico di Gruppo, in cui sono rappresentati i principi generali (trasparenza, correttezza, lealtà) cui si ispira lo svolgimento e la conduzione degli affari;
- Sistema di controllo interno, ossia l'insieme degli "strumenti" volti a fornire una ragionevole garanzia in ordine al raggiungimento degli obiettivi di efficienza e di efficacia operativa, affidabilità delle informazioni finanziarie e gestionali, rispetto delle leggi e dei regolamenti, nonché salvaguardia del patrimonio sociale anche contro possibili frodi. Il sistema di controllo interno si fonda e si qualifica su alcuni principi generali, appositamente definiti nell'ambito del modello organizzativo il cui campo di applicazione si estende trasversalmente a tutti i diversi livelli organizzativi (Business Unit, Funzioni Centrali, Società);
- Linee di condotta, che introducono regole specifiche per i rapporti con i rappresentanti della pubblica amministrazione e che si sostanziano in comportamenti attivi di "fare" e in comportamenti passivi di "non fare", traducendo in chiave operativa quanto espresso nel Codice Etico di Gruppo;
- Schemi di controllo interno, che sono stati elaborati per tutti i processi operativi ad alto e medio rischio e per i processi strumentali. Tali schemi presentano un'analogia struttura, che si sostanzia in un complesso di regole volte ad individuare le principali fasi di ogni processo, i reati che possono essere commessi in relazione ai singoli processi, le specifiche attività di controllo per prevenire ragionevolmente i correlativi rischi di reato, nonché appositi flussi informativi verso l'Organismo di Vigilanza al fine di evidenziare situazioni di eventuale inosservanza delle procedure stabilite nei modelli di organizzazione. Gli schemi di controllo interno sono stati elaborati alla luce di tre regole cardine e precisamente:
  1. la separazione dei ruoli nello svolgimento delle attività inerenti ai processi;
  2. la c.d. "tracciabilità" delle scelte, cioè la costante visibilità delle stesse (ad. es. mediante apposite evidenze documentali), per consentire l'individuazione di precisi "punti" di responsabilità e la "motivazione" delle scelte stesse;
  3. l'oggettivazione dei processi decisionali, nel senso di prevedere che, nell'assumere decisioni, si prescinda da valutazioni meramente soggettive, facendosi invece riferimento a criteri precostituiti.

Il modello organizzativo si completa con l'Organismo di Vigilanza, dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo, organo preposto a vigilare sul funzionamento e sull'osservanza del modello stesso curandone altresì il costante aggiornamento. Tale Organismo è attualmente composto da Dario Trevisan, Amministratore indipendente e Presidente del Comitato per il Controllo Interno e per la *Corporate Governance*, da Roberto Bracchetti, Presidente del Collegio Sindacale e da Massimo Cunico della Direzione Internal Audit di Pirelli & C. S.p.A..

Con riferimento alle altre società italiane del Gruppo non quotate, che hanno provveduto ad adottare un proprio modello organizzativo per ciascuna di esse l'Organismo di Vigilanza è stato individuato ricercando la soluzione tecnico/operativa che, pur rispettando mandato e poteri riservati allo stesso dalla normativa, risulti adeguata alla dimensione ed al contesto organizzativo di ciascuna realtà aziendale.

È stata prevista, infine, l'introduzione di un sistema disciplinare idoneo a sanzionare il mancato rispetto delle misure indicate nei modelli di organizzazione, gestione e controllo.

Nel corso del 2005, sono stati attivati specifici flussi informativi verso gli Organismi di Vigilanza, in attuazione a quanto previsto dall'art. 6, comma 2, lettera d) del D.Lgs. 231/2001, che individua precisi obblighi di informazione nei confronti dell'Organismo deputato a vigilare sul funzionamento e l'osservanza dei modelli.

All'inizio del 2006, è peraltro iniziata un'attività di analisi e verifica del Modello Organizzativo vigente, al fine di assicurarne la costante adeguatezza ed efficacia di funzionamento, mediante l'adozione delle modifiche ed integrazioni necessarie o anche solo opportune.

#### Valutazione del sistema di Controllo Interno

Con particolare riferimento alla valutazione del sistema di controllo interno, per quanto riguarda il presidio efficace dei rischi tipici delle principali attività esercitate dalla Società e dalle sue controllate nonché del monitoraggio della situazione economico-finanziaria della Società e del Gruppo, il Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance* ed il Consiglio di Amministrazione, anche sulla base delle indicazioni ricevute dal Collegio Sindacale, hanno ritenuto sostanzialmente adeguato il sistema di controllo interno e, quindi, idoneo alla tutela degli interessi aziendali ed agli scopi per cui è stato realizzato.

### **2.5 La funzione di Investor Relations**

La Società si adopera per instaurare un dialogo costante con gli azionisti e con gli investitori istituzionali, fondato sulla comprensione dei reciproci ruoli, non mancando di promuovere periodicamente incontri con esponenti della comunità finanziaria non solo italiana, nel pieno rispetto delle disposizioni vigenti in materia e relativamente al trattamento delle informazioni "privilegiate".

In tal senso, la Società ha nominato un investor relations manager, provvedendo ad istituire un'apposita struttura aziendale, nell'ambito della Direzione Centrale Amministrazione Finanza e Controllo, cui è dedicata un'apposita sezione del sito web della Società [www.pirellire.com](http://www.pirellire.com).

In tale sezione l'investitore può reperire ogni utile documento pubblicato dalla Società, sia di natura contabile (quali, ad esempio, bilanci, relazioni semestrali, relazioni trimestrali), sia sul proprio sistema di *Corporate Governance* (quali, ad esempio, i Principi di comportamento per l'effettuazione di operazioni con parti correlate, la Procedura per l'adempimento degli obblighi di cui all'art. 150, comma primo, D.Lgs. n. 58/1998, il Codice Insider Dealing). Nella sezione si può, altresì, accedere alla documentazione messa a disposizione di analisti e/o investitori finanziari nel corso di presentazioni e/o incontri della Società con gli stessi e trovare ogni utile informazione relativa alla composizione del capitale sociale ed all'azionariato.

La funzione di investor relations è contattabile, da parte di azionisti ed investitori ai seguenti recapiti:

- indirizzo: Via Negri, 10 - Milano;
- tel. 02/85354057;
- fax 02/85354387;
- e-mail: [dario.fumagalli@pirellire.com](mailto:dario.fumagalli@pirellire.com).

La Società, nello svolgimento delle attività di investor relations, si attiene ai suggerimenti contenuti nella Guida per l'Informazione al Mercato, redatta da Forum ref. sull'informativa societaria.

### 3. Assemblee

È costante politica della Società cogliere l'occasione delle assemblee per la comunicazione agli azionisti di informazioni sulla Società e sulle sue prospettive; ciò, ovviamente, nel rispetto della disciplina sulle informazioni "privilegiate" e quindi, ove il caso ricorra, procedendo ad una contestuale diffusione al mercato di dette informazioni.

Così pure, non si manca di porre attenzione alla scelta del luogo, della data e dell'ora di convocazione al fine di agevolare la partecipazione degli azionisti alle assemblee; per quanto possibile, inoltre, tutti gli amministratori e sindaci sono – di regola – presenti alle assemblee, in particolare quegli amministratori che, per gli incarichi ricoperti, possano apportare un utile contributo alla discussione assembleare.

Con l'assemblea del 10 maggio 2004, è stato adottato un Regolamento Assembleare (il cui testo è riportato in allegato alla presente relazione e pubblicato sul sito web della Società), allo scopo di disciplinare, come raccomandato dal Codice di Autodisciplina delle Società Quotate, l'ordinato e funzionale svolgimento dell'assemblea ordinaria e straordinaria e di garantire il diritto di ciascun socio di prendere la parola sugli argomenti in discussione.

### 4. Sindaci

L'assemblea del 10 maggio 2004 ha nominato Sindaci effettivi i Signori Roberto Bracchetti, Presidente, Paolo Carrara e Gianfranco Polerani. I Signori Franco Ghiringhelli e Paola Giudici sono stati nominati sindaci supplenti.

Come detto, l'attuale Collegio – espressione delle proposte presentate dall'azionista di controllo, in quanto all'epoca della sua nomina non sono state presentate liste di minoranza – cessa dalle proprie funzioni in occasione dell'assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2006.

Per quanto riguarda le altre cariche di amministratore e sindaco ricoperti dai Sindaci in altre società quotate in mercati regolamentati anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni, si riportano di seguito le società in cui i medesimi ricoprono tali incarichi:

#### Roberto Bracchetti (Presidente del Collegio Sindacale):

- Pirelli & C. Real Estate SGR S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale;
- Pirelli & C. Real Estate Opportunities SGR S.p.A. Presidente del Collegio Sindacale;
- Mediolanum Farmaceutici S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale;
- Olimpia S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale;
- Ratti S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale;
- Coface Assicurazioni S.p.A., Sindaco Effettivo;
- Coface Factoring Italia S.p.A., Sindaco Effettivo;
- ABB S.p.A., Sindaco Effettivo;
- Alstom Power Italia S.p.A., Sindaco Effettivo;
- Rinascente/Upim S.p.A. Sindaco Effettivo;

#### Paolo Carrara (Sindaco effettivo):

- Zürich SIM S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale;
- Peg Perego S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale;
- Zürich Investments Life S.p.A., Sindaco Effettivo;
- Züritel S.p.A., Sindaco Effettivo;

Gianfranco Polerani (Sindaco Effettivo):

- Mediolanum Assicurazioni S.p.A., Sindaco Supplente;
- Mediolanum Vita S.p.A., Sindaco Supplente;

Franco Ghiringhelli (sindaco supplente):

- Mondadori Pubblicità S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale;
- Camfin S.p.A., Sindaco Effettivo;
- Grifogest SGR S.p.A., Sindaco Effettivo;
- I Grandi Viaggi S.p.A., Sindaco Effettivo;
- Pirelli & C. S.p.A., Sindaco Supplente.

La partecipazione dei Sindaci alle riunioni del Collegio Sindacale nel corso del 2005 è stata pari al 100% per tutti i Sindaci effettivi e, per quanto riguarda le riunioni del Consiglio di Amministrazione, è stata del:

- 100% per il Presidente Roberto Bracchetti;
- 90% per il Sindaco Gianfranco Polerani;
- 100% per il Sindaco Paolo Carrara,

con una percentuale di partecipazione complessiva pari al 96,67%.

## 5. Legge sul Risparmio

Con riferimento all'entrata in vigore della Legge n. 262 del 28 dicembre 2005 (c.d. "Legge sul Risparmio"), la Società ha preso atto della portata delle innovazioni introdotte al D.Lgs. n. 58/98 (Testo Unico della Finanza) ed ha provveduto a dare immediata attuazione a tutte le disposizioni con efficacia immediata. Per tutte le altre disposizioni con efficacia differita o, comunque, subordinata all'emanazione di norme regolamentari o di attuazione da parte di Consob o altre autorità competenti, la Società provvederà tempestivamente ad assumere tutte le necessarie iniziative, ivi comprese le modifiche statutarie all'uopo richieste.

Nelle tabelle che seguono sono riassunte le modalità di adozione delle principali raccomandazioni del Codice da parte della Società:

1. Struttura del Consiglio di Amministrazione, del Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance* e del Comitato per la Remunerazione.
2. Struttura del Collegio Sindacale.
3. Altre previsioni del Codice di Autodisciplina.

Tabella 1: Struttura del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati

Consiglio di Amministrazione													
Carica	Componenti	Esecutivi	Non- esecutivi	Indi- pendenti	Numero di altri incarichi	Comitato Controllo Interno		Comitato Remunerazione		Eventuale Comitato Nomine		Comitato Investimenti	
						(**)	(***)	(***)	(****)	(***)	(****)	(***)	(****)
Presidente	Tronchetti Provera Marco		X		100%	6						X	100%
Vice Presidente e Amministratore Delegato	Puri Negri Carlo Alessandro	X			100%	15						X	66,66%
Vice Presidente	Nassi Giovanni	X			100%	-							
Amministratore Delegato di Settore (1)	Bianco Carlo	X			100%	-							
Amministratore Delegato di Settore	Biffi Emilio	X			90%	-							
Amministratore	Bartholomew Reginald			X	100%	3		X	100%				
Amministratore	Buora Carlo		X		50%	7						X	33,33%
Amministratore	Crist William Dale			X	90%	-	X	100%					
Amministratore	de Poulpique Olivier	X			90%	4							
Amministratore	Haggiag Roberto			X	100%	1	X	75%					
Amministratore (cessato il 29.12.05)	Lamacchia Sergio		X		100%	-			X	100%			
Amministratore (nominato il 25.01.06)	Croce Carlo		X			-							
Amministratore (nominato il 27.04.05)	Lucarelli Paola			X	100%								
Amministratore	Recchi Claudio			X	90%	3			X	100%		X	66,66%
Amministratore	Sozzani Vincenzo		X		90%	2						X	33,33%
Amministratore	Trevisan Dario			X	100%	-	X	100%					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sintesi delle motivazioni dell'eventuale assenza del Comitato o diversa composizione rispetto alle raccomandazioni del Codice;</li> <li>◆ Sintesi delle motivazioni dell'eventuale assenza del Comitato o diversa composizione rispetto alle raccomandazioni del Codice;</li> <li>◇ Sintesi delle motivazioni dell'eventuale diversa composizione rispetto alle raccomandazioni del Codice:</li> </ul>													
Numero riunioni svolte durante l'esercizio di riferimento		CdA: 10		Comitato Controllo Interno: 4		Comitato Remunerazioni: 4		Comitato Nomine: -		Comitato Investimenti: 3			

## NOTE

(\*) La presenza dell'asterisco indica se l'amministratore è stato designato attraverso liste presentate dalla minoranza.

(\*\*) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di Amministratore o Sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni. Nella Relazione sulla *corporate governance* gli incarichi sono indicati per esteso.

(\*\*\*) In questa colonna è indicata con una "X" l'appartenenza del membro del Consiglio di Amministrazione al Comitato.

(\*\*\*\*) In questa colonna è indicata la percentuale di partecipazione degli Amministratori rispettivamente alle riunioni rispettivamente del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati.

(1) In data 25 gennaio 2006, nominato alla carica di Vice Presidente.

Tabella 2: Collegio Sindacale

Carica	Componenti	Percentuale di partecipazione alle riunioni del Collegio	Numero altri incarichi (*)
Presidente	Bracchetti Roberto	100%	1
Sindaco Effettivo	Carrara Paolo	100%	–
Sindaco Effettivo	Polerani Gianfranco	100%	–
Sindaco Supplente	Ghiringhelli Franco	–	3
Sindaco Supplente	Giudici Paola	–	–

Numero riunioni svolte durante l'esercizio di riferimento: 6

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri effettivi (ex art. 148 TUF): 2%

## NOTE

(\*) L'asterisco indica se il Sindaco è stato designato attraverso liste presentate dalla minoranza.

(\*\*) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di Amministratore o Sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati italiani. Nella Relazione sulla *corporate governance* i principali incarichi, anche in società non quotate, sono indicati per esteso.



Tabella 3: Altre previsioni del codice di autodisciplina

	SI	NO	Sintesi delle motivazione dell'eventuale scostamento dalle raccomandazioni del Codice
<b>Sistema delle deleghe e operazioni con parti correlate</b>			
Il Consiglio di Amministrazione ha attribuito deleghe definendone:			
a) limiti	X		
b) modalità d'esercizio	X		
c) e periodicità dell'informativa?	X		
Il Consiglio di Amministrazione si è riservato l'esame e approvazione delle operazioni aventi un particolare rilievo economico, patrimoniale e finanziario (incluse le operazioni con parti correlate)?	X		
Il Consiglio di Amministrazione ha definito linee-guida e criteri per l'identificazione delle operazioni "significative"?	X		
Le linee-guida e i criteri di cui sopra sono descritti nella relazione?	X		
Il Consiglio di Amministrazione ha definito apposite procedure per l'esame e approvazione delle operazioni con parti correlate?	X		
Le procedure per l'approvazione delle operazioni con parti correlate sono descritte nella relazione?	X		
<b>Procedure della più recente nomina di Amministratori e Sindaci</b>			
Il deposito delle candidature alla carica di Amministratore è avvenuto con almeno dieci giorni di anticipo?	X		
Le candidature alla carica di Amministratore erano accompagnate da esauriente informativa?	X		
Le candidature alla carica di Amministratore erano accompagnate dall'indicazione dell'idoneità a qualificarsi come indipendenti?	X		
Il deposito delle candidature alla carica di Sindaco è avvenuto con almeno dieci giorni di anticipo?	X		
Le candidature alla carica di Sindaco erano accompagnate da esauriente informativa?	X		
<b>Assemblee</b>			
La Società ha approvato un Regolamento di Assemblea?	X		
Il Regolamento è allegato alla relazione (o è indicato dove esso è ottenibile/scaricabile)?	X		
<b>Controllo Interno</b>			
La società ha nominato i preposti al Controllo Interno?	X		
I preposti sono gerarchicamente non dipendenti da responsabili di aree operative?	X		
Unità organizzativa preposta del Controllo Interno (ex art. 9.3 del Codice)			Direzione Internal Audit della controllante Pirelli & C. S.p.A., di cui si avvale il preposto al Controllo Interno nominato dalla Società
<b>Investor Relations</b>			
La società ha nominato un responsabile <i>Investor Relations</i> ?	X		
Unità organizzativa e riferimenti (indirizzo/telefono/fax/e-mail) del responsabile <i>Investor Relations</i>			<i>Investor Relations</i> - indirizzo: Via Negri, 10 - Milano; - tel. 02/85354057; - fax 02/85354387; - e.mail: dario.fumagalli@pirellire.com

## 9.2 Partecipazioni detenute da Amministratori, Sindaci e Direttori Generali

Ai sensi dell'art. 79 del Regolamento Consob approvato con deliberazione n. 11971 del 14/5/1999, sono di seguito indicate le partecipazioni detenute, nella Pirelli RE e nelle sue controllate da Amministratori, Sindaci e Direttori Generali, nonché dai coniugi non legalmente separati e dai figli minori, direttamente o per il tramite di società controllate, società fiduciarie, o per interposta persona, risultanti al 31 dicembre 2005 dal libro soci, da comunicazioni ricevute e da altre informazioni acquisite dagli stessi Amministratori, Sindaci e Direttori Generali.

Nome e Cognome	Società	Numero azioni possedute al 31.12.2004	Numero azioni acquistate nel corso del 2005	Numero azioni vendute nel corso del 2005	Numero azioni possedute al 31.12.2005
Marco Tronchetti Provera	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Carlo Alessandro Puri Negri	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	449.500	-	449.500
Giovanni Nassi	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Carlo Bianco	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	13.145	41.000	23.145	31.000
Emilio Biffi	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	59.000	62.000	31.000	90.000
Reginald Bartholomew	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Carlo Buora	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Carlo Croce	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	600	-	-	600
William Dale Crist	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Olivier de Poulpiquet	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	482	-	482
Roberto Haggiag	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Paola Lucarelli	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Claudio Recchi	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Vincenzo Sozzani	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Dario Trevisan	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Roberto Bracchetti	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Paolo Carrara	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Gianfranco Polerani	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	500	-	-	500
Franco Ghiringhelli	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Paola Giudici	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	-

## 9.3 Piani di Stock Option

Si segnala che le informazioni relative ai piani di stock option fornite in precedenza ai sensi della comunicazione Consob n 11508 del 15 febbraio 2000, sono state inserite nelle note illustrative al Bilancio Consolidato, come richiesto dai Principi Contabili Internazionali IAS/IFRS.

## 9.4 Azioni proprie

Al 31 dicembre 2005 il Gruppo possiede complessivamente n. 1.777.212 azioni proprie del valore nominale di euro 0,50, per un valore di carico complessivo di 48.546 migliaia di euro; al 31 dicembre 2004 il Gruppo possedeva n. 1.437.175 azioni proprie, per un valore di carico complessivo di 32.934 migliaia di euro. In particolare n. 1.706.675 azioni sono possedute direttamente dalla Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per un valore di carico complessivo di 45.445 migliaia di euro; le restanti n. 70.537 sono possedute dalla controllata Partecipazioni Real Estate S.p.A. per un valore di carico complessivo di 3.101 migliaia di euro.

L'incremento rilevato nel periodo deriva dall'effetto combinato di operazioni di *buy back* effettuate direttamente da Pirelli & C. Real Estate per n. 278.750 azioni con un esborso di 12.868 migliaia di euro e dalla controllata Partecipazioni Real Estate S.p.A. per n. 70.537 azioni con un esborso di 3.101 migliaia di euro e dalla vendita di 9.250 azioni effettuate dalla controllata Progetto Grande Bicocca S.r.l. con un ricavo di 405 migliaia di euro e una plusvalenza di 48 migliaia di euro.

Il valore di carico unitario a fine esercizio è pari a 26,63 euro per le azioni detenute dalla Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ed a 43,96 euro per le azioni detenute da Partecipazioni Real Estate S.p.A., a fronte di una quotazione media di Borsa del mese di dicembre di euro 45,79 euro per azione e di un prezzo di riferimento di euro 46,09 per azione al 30 dicembre 2005.

Il valore di libro delle azioni proprie, in ottemperanza ai principi contabili IAS/IFRS, è stato riclassificato nel bilancio consolidato e in quello separato di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. a riduzione del patrimonio netto.

## 9.5 Consolidato Fiscale

A partire dall'esercizio 2004 la Società ha esercitato l'opzione per la tassazione consolidata congiuntamente con la consolidante Pirelli & C. S.p.A., ai sensi dell'art. 117 e seguenti del TUIR, con regolazione dei rapporti nascenti dall'adesione al consolidato mediante un apposito accordo, corredato da un "Regolamento", che prevede una procedura comune per l'applicazione delle disposizioni normative e regolamentari.

La Comunicazione relativa all'opzione, così come prevista dall'art. 5, comma 1, del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 9 giugno 2004, è stata presentata dalla Consolidante Pirelli & C. S.p.A. all'Agenzia delle Entrate in data 23 dicembre 2004 mediante invio telematico.

L'adozione del consolidato consente di compensare, in capo alla Capogruppo Pirelli & C. S.p.A., gli imponibili positivi o negativi della Capogruppo stessa con quelli delle società controllate residenti che abbiano esercitato l'opzione, tenuto conto che le perdite fiscali maturate nei periodi precedenti all'introduzione della tassazione di gruppo possono essere utilizzate solo dalle società cui competono.

Con il Consolidato Fiscale è altresì possibile ottenere ulteriori benefici quali, a titolo esemplificativo, la completa detassazione dei dividendi distribuiti dalle società partecipanti al consolidato e la deducibilità degli oneri finanziari sugli investimenti partecipativi in società consolidate.

## 9.6 Modello organizzativo D.Lgs. 231/2001 e Organismo di Vigilanza

In data 29 luglio 2003 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il Modello Organizzativo previsto dal D.Lgs. 231/2001, per la cui predisposizione si è provveduto ad una puntuale mappatura dei rischi e ad una verifica dell'adeguatezza dei rigorosi sistemi organizzativi e procedure già esistenti, rispetto al nuovo contesto normativo in materia di responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica.

Contestualmente è stata prevista la nomina di un Organismo di Vigilanza, che resta in carica per la medesima durata del mandato del Consiglio di Amministrazione, di volta in volta nominato dall'Assemblea. L'attuale Organismo di Vigilanza è formato da Dario Trevisan, amministratore indipendente e Presidente del Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance*, Roberto Bracchetti, Presidente del Collegio Sindacale, e Massimo Cunico, componente della Direzione Internal Audit di Pirelli & C. S.p.A.. Tale composizione assicura la presenza nell'Organismo di tutte le diverse competenze professionali che concorrono al controllo della gestione sociale, affermandosi altresì appieno il carattere di autonomia e indipendenza richiesto dalla disciplina legale.

All'Organismo di Vigilanza sono stati attribuiti tutti i poteri per assicurare una puntuale ed efficiente vigilanza sul funzionamento e l'osservanza del Modello Organizzativo adottato dalla Società nonché per verificare l'efficienza e l'efficacia dello stesso rispetto alla prevenzione e all'impedimento della commissione dei reati attualmente previsti dal D.Lgs. 231/2001, con la possibilità di formulare al Consiglio di Amministrazione eventuali proposte di aggiornamento ed adeguamento del Modello Organizzativo.

La Società ha, inoltre, attivato i flussi informativi periodici verso l'Organismo di Vigilanza al fine di agevolare l'attività di vigilanza da parte dello stesso.

La Società adempie alle necessarie attività di divulgazione dei principi etico-comportamentali nei confronti dei dipendenti, anche attraverso l'organizzazione di corsi di formazione periodici,

e dei terzi, prevedendo, tra l'altro, una serie di azioni volte a dare piena e completa attuazione alle prescrizioni contenute nel Modello Organizzativo.

La Società, conformemente a quanto previsto dal D.Lgs. 231/2001, ha infine iniziato una prima revisione del Modello Organizzativo adottato, al fine di garantirne la costante efficacia di funzionamento, l'eshaustività di previsioni e l'adeguatezza di impostazione e struttura, anche a seguito delle recenti novità di carattere normativo e di organizzazione interna.

Per ogni ulteriore approfondimento, si rinvia a quanto contenuto nella Relazione sulla *Corporate Governance*.

## 9.7 Tutela della Privacy e Protezione dei dati

Anche nel 2005 il Gruppo Pirelli & C. Real Estate ha posto in essere attività atte a garantire il rispetto della vigente normativa sulla protezione dei dati personali e a migliorare la gestione degli stessi.

Dal punto di vista organizzativo, la Direzione Centrale Human Resources & Corporate Development si occupa dei seguenti compiti:

- coordinamento dell'applicazione della normativa sulla protezione dei dati personali a livello di Gruppo Pirelli & C. Real Estate, implementando le azioni necessarie ad adeguare / migliorare l'applicazione della normativa vigente in tema di trattamento dei dati personali, monitorando i relativi avanzamenti;
- coordinamento e cura dei rapporti con i soggetti terzi (es. gestione delle richieste degli interessati, nel caso dell'esercizio, da parte di questi ultimi, dei diritti di accesso ai propri dati personali garantiti dalla vigente normativa).

Si segnala altresì che il Gruppo Pirelli & C. Real Estate sta realizzando azioni di miglioramento per una corretta applicazione delle disposizioni di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 (*"Codice della Privacy"*), anche in conformità ai Provvedimenti Generali dell'Autorità Garante.

Si rende inoltre noto che Pirelli & C. Real Estate S.p.A., in ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs. 196/2003, ha provveduto ad aggiornare il Documento Programmatico sulla Sicurezza (DPS). Il DPS si propone, tra l'altro, di individuare i rischi, definire i compiti e distribuire le responsabilità al fine di garantire un'obiettiva analisi relativa all'effettiva sicurezza del trattamento dei dati personali.

Dell'avvenuto aggiornamento del DPS per l'anno 2005 viene qui data menzione, ai sensi del Codice della Privacy, Allegato B, comma 26.

## 9.8 Direzione e coordinamento

La Società è sottoposta al controllo di diritto di Pirelli & C. S.p.A. (ex art. 2359, comma 1, n. 1, C.C.), in virtù della titolarità da parte di questa del 50,398% del capitale sociale (54,6% del capitale sociale includendo le azioni detenute dalle società del Gruppo). Tuttavia, gli elementi fattuali che caratterizzano l'attività in concreto esercitata da Pirelli & C. S.p.A. inducono, nel caso di specie, a considerare vinta la presunzione relativa di attività di direzione e coordinamento sancita dall'art. 2497-sexies C.C. e, di conseguenza, ad escludere l'applicabilità della connessa disciplina (artt. 2497 ss. del C.C.).

Al riguardo, si precisa che il Consiglio di Amministrazione della controllante Pirelli & C. S.p.A. ha valutato, sulla base degli elementi fattuali, che la stessa non esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti della Società. Apposita comunicazione in tal senso è stata inviata alla Società in data 12.03.2004, con richiesta di esprimere le proprie valutazioni in merito. Il Consiglio di Amministrazione della Società, nella riunione del 22 marzo 2004, ha convenuto con le considerazioni prospettate da Pirelli & C. S.p.A., ritenendo di non essere soggetta ad attività di direzione e coordinamento, ed ha inviato conseguente comunicazione alla controllante in data 16.04.2004.

## 10) BILANCIO SOCIALE

### Capitolo Sostenibilità

Che contributo può portare oggi un'impresa al progresso della società? Dibattito, riflessioni, suggestioni e interventi che esprimono valori individuali e aziendali in un'evoluzione costante del rapporto con la società civile.

Se un'azienda può e deve proporsi quale agente di sviluppo, integrando virtuosamente le istanze sociali e ambientali nelle proprie strategie industriali, crediamo che la dimensione etica sia assegnabile ad aspetti profondi della cultura d'impresa, ai valori e alle scelte strategiche che indirizzano l'attività gestionale e le relazioni positive con i pubblici interni ed esterni. In altre parole, ai valori delle persone che fanno l'impresa e che si esprimono in fatti e comportamenti di ogni giorno.

La diffusione della responsabilità sociale, tassello fondamentale per lo sviluppo sostenibile, può trasformarsi in una straordinaria opportunità per accrescere non solo la reputazione, ma anche la competitività e la cittadinanza d'impresa.

Pirelli RE da diversi anni fa della responsabilità di impresa quale cittadina di una comunità e di un sistema di relazioni con i propri stakeholders uno dei fulcri del proprio sviluppo e della propria attività, nell'ottica anglosassone di "give back to community". Per la prima volta quest'anno tale attività è stata codificata in una rendicontazione tecnica, il presente documento, che ne fotografa le caratteristiche troppo spesso forse lasciate in secondo piano.

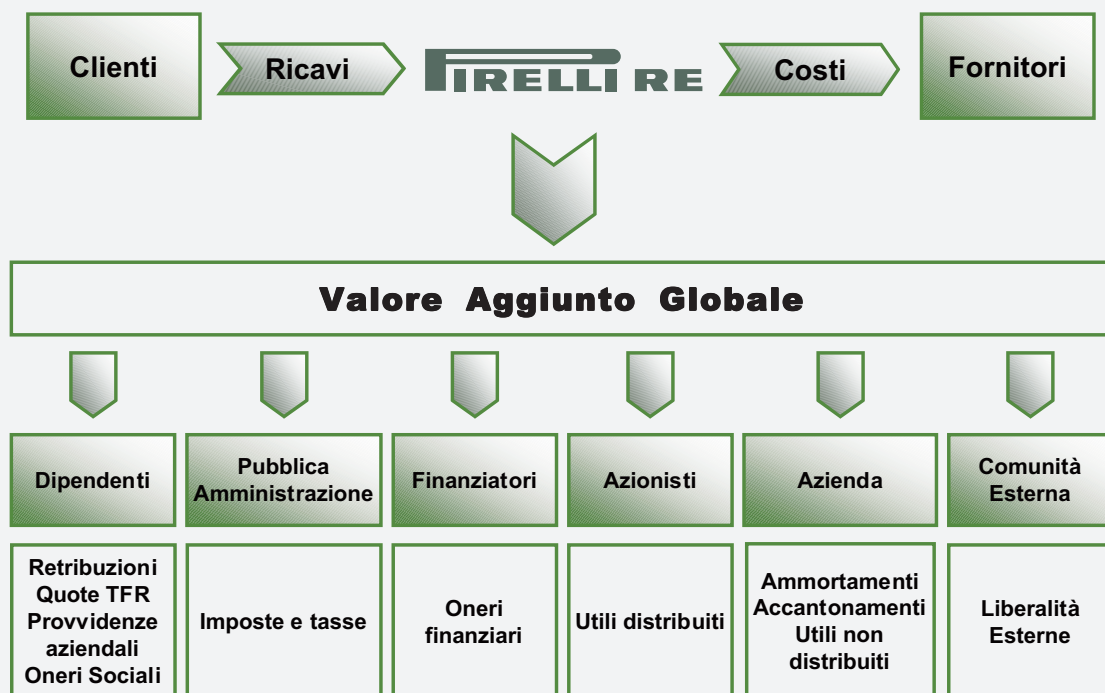
### 10.1 Dimensione Economica

Pirelli RE intende contribuire al benessere economico e alla crescita delle comunità, nelle quali si trova ad operare, attraverso l'erogazione di servizi specialistici e la gestione di patrimoni immobiliari nei quali coinveste con quote di minoranza.

#### 1.1 Valore Aggiunto

Per Valore Aggiunto si intende la ricchezza prodotta nel periodo, calcolata come la differenza fra i ricavi generati e i costi esterni sostenuti nell'esercizio, distribuita fra gli stakeholder.

Il Valore Aggiunto permette di esprimere in termini monetari le relazioni esistenti tra Pirelli RE e i principali portatori di interesse, spostando l'attenzione sul sistema socio-economico in cui opera (come sintetizzato nello schema seguente).



Nell'esercizio 2005, Pirelli RE ha creato valore aggiunto lordo per complessivi 335,9 milioni di euro. Il 52,7% della ricchezza creata da Pirelli RE è stata distribuita ai finanziatori, al personale e alla Pubblica Amministrazione, il 23,7% è stato utilizzato per la remunerazione del capitale di rischio e per liberalità esterne, mentre il rimanente 23,6% è stato messo a disposizione del sistema impresa.

In particolare il personale è stato remunerato per complessivi 122,6 milioni di euro, nei confronti della Pubblica Amministrazione sono state rilevate imposte e tasse per 42,7 milioni di euro mentre le risorse messe a disposizione del sistema impresa sono ammontate a 79,3 milioni di euro.

#### Il valore aggiunto creato da Pirelli RE risulta così ripartito:

(importi in milioni di euro) Distribuzione del valore aggiunto	2005	
	VA	%
<b>VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO</b>	<b>335,9</b>	
A - Remunerazione del personale (*)	(122,6)	36,5%
B - Remunerazione della Pubblica Amministrazione (**)	(42,7)	12,7%
C - Remunerazione del capitale di credito	(11,6)	3,5%
D - Remunerazione del capitale di rischio (***)	(76,6)	22,8%
E - Remunerazione dell'azienda (****)	(79,3)	23,6%
F - Liberalità esterne	(3,1)	0,9%

(\*) Il valore include anche il costo per lavoro interinale.

(\*\*) La voce include imposte dirette, indirette oltre a tasse varie.

(\*\*\*) Proposta di distribuzione di euro 1,90 per azione calcolata sulle azioni in circolazione al 31 dicembre 2005.

(\*\*\*\*) Ottenuta dal risultato consolidato per il quale non è prevista la distribuzione oltre che dagli ammortamenti.



- Pirelli & C. Real Estate Project Management Certificata ISO 9001:2000
- Pirelli & C. Real Estate Facility Management Certificata ISO 9001:2000 e ISO 14001 <sup>(1)</sup>

Questa struttura, coordinata a livello centrale dalla Direzione Qualità e Processi, permette di assicurare che tutte le attività svolte da società del Gruppo, coinvolte a vario titolo nell'erogazione di servizi, operino con criteri di qualità congruenti e rispondano a requisiti riconosciuti a livello internazionale. La validità ed efficacia di questa impostazione si basa su sistemi di controllo e rilevazione interni della qualità dei processi (legati anche ai sistemi informativi aziendali) e sulla conduzione di sondaggi di customer satisfaction che vengono svolti semestralmente coinvolgendo complessivamente circa 300 clienti del Gruppo. Le modalità di conduzione dei sondaggi prevedono che il 50% del campione sia intervistato personalmente usando metodo "face to face" e che per il rimanente 50% le interviste avvengano telefonicamente.

Nel corso delle interviste vengono approfonditi in modo particolare gli aspetti del rapporto tra l'azienda ed i clienti e le eventuali richieste di miglioramento o ampliamento del servizio.

L'insieme di tutti gli elementi descritti assicura lo sviluppo, senza soluzione di continuità, di un insieme di processi che pur focalizzati su momenti diversi del ciclo (efficienza ed efficacia nell'erogazione del servizio, rapporti con fornitori, misurazione e miglioramento dei servizi) portano alla soddisfazione delle esigenze dei clienti e di tutte le altre parti coinvolte.

(1) Certificazione ambientale per tutte le attività svolte in Lombardia

### 1.3 Fornitori

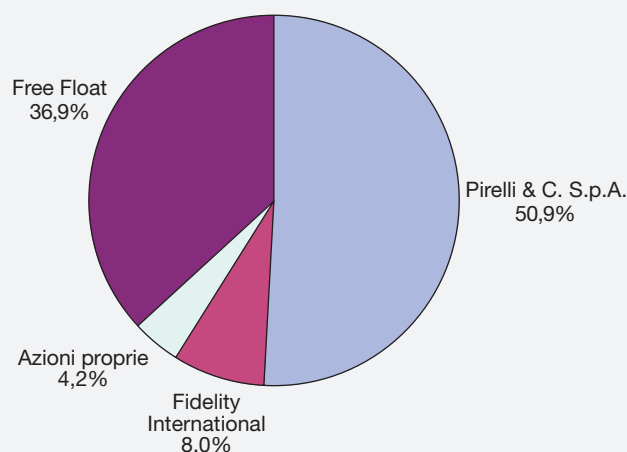
La gestione delle relazioni con i fornitori è supportata da apposite procedure che permettono di instaurare un corretto rapporto di collaborazione con i fornitori. Il presidio del processo di approvvigionamento viene svolto a livello centrale dalla Direzione Acquisti che provvede alla qualificazione ed omologazione dei fornitori assicurando omogeneità e coordinamento nelle diverse attività, ma anche la massima flessibilità ed adattabilità del sistema alle caratteristiche del tipo di business in cui opera il Gruppo.

### 1.4 Azionisti

#### 1.4.1 Capitale Sociale e Azionariato

A fine 2005 il numero di azioni emesse da Pirelli RE era di n. 42.074.982, di cui n. 1.777.212 detenute come azioni proprie (4,2%).

Sempre al 31 dicembre 2005, l'azionista di maggioranza di Pirelli RE è Pirelli & C. S.p.A. con una quota del 50,9%, seguito da Fidelity Investments, titolare di una quota pari all'8,0%. Il flottante, pari al 36,9% risulta essere detenuto in gran parte da investitori istituzionali con il 31,7%, di cui la maggioranza esteri (25,1%), la componente retail risulta essere invece di circa il 5,2%.





### 1.4.2 Quotazioni e Capitalizzazione

Prezzo di riferimento al 31 dicembre 2005	euro	46,09
Prezzo di riferimento massimo dell'anno 2005	euro	50,23
Prezzo di riferimento minimo dell'anno 2005	euro	38,35
Capitalizzazione borsistica al 31 dicembre 2005	euro	1,9 miliardi
Dividendo per azione pagato	euro	1,70

Dalla quotazione, avvenuta nel giugno 2002, il titolo Pirelli RE ha sovraperformato sia gli indici italiani di riferimento Mibtel e Midex, sia l'indice EPRA, che raccoglie le maggiori società europee del settore. Nel corso del 2005 la performance di Pirelli & C. Real Estate è stata pari al 19,6%, associata ad un importante aumento della media giornaliera dei volumi scambiati (da 62.348 nel 2004 a 72.264).

Dal Settembre 2005, inoltre, il titolo Pirelli RE è entrato a far parte dell'indice delle società italiane a media capitalizzazione Midex.

Pirelli RE, dal novembre 2005, è entrata a far parte dei nuovi Corporate Social Responsibility Indexes elaborati dalla società di valutazioni etico-finanziarie Axia. È l'unica società immobiliare presente nell'indice azionario sia italiano che europeo ed è stata classificata con un rating etico pari a A++ (tra i più alti nella scala di valutazione di Axia Financial Research).

Di seguito è riportato l'andamento del titolo Pirelli RE e degli indici di riferimento, dalla quotazione della società a fine 2005.



### 1.4.3 Rapporti con gli Azionisti

È primario interesse di Pirelli RE S.p.A. instaurare e mantenere un dialogo costante con i suoi azionisti e con gli investitori istituzionali. La Società promuove una politica attiva di comunicazione con gli investitori istituzionali tramite un programma di Investor Relations.

Alla funzione Investor Relations è affidato il compito di organizzare nel corso dell'anno presentazioni dal vivo o tramite conference call in occasione della pubblicazione periodica dei risultati del gruppo o di altri eventi che richiedano comunicazione diretta al mercato.

L'attività di relazione con gli investitori si è tradotta nel 2005, tra le altre cose, in:

- partecipazioni attive a 6 conferenze promosse da istituzioni finanziarie;
- 2 conference call con investitori ed analisti per commentare l'andamento del semestre e i risultati di fine anno;
- 275 incontri one-to-one con investitori istituzionali e circa 90 incontri/conference call con analisti;

- 16 roadshows (12 nel 2004) nelle principali piazze finanziarie (Milano, Londra, Parigi, New York, Amsterdam, Francoforte, Vienna);
- 1 analyst meeting per la presentazione al mercato del piano triennale 2006-2008.

A fine 2005, i brokers che hanno copertura sul titolo Pirelli RE sono 15, di cui 8 stranieri. Il target price medio indicato dai brokers è salito da €36,3 a €51,9 al 31/12/2005, valore ulteriormente salito a €53,4 nel febbraio 2006.

#### Analysts coverage al 31 dicembre 2005

Broker	Analyst
Actinvest	Carlo Castelli
Banca Leonardo	Filippo Faccenda
Caboto IntesaBci	Alessandro La Scalia
CAI Cheuvreux	Marco Cristofori
Citigroup	Roberto Casoni
Deutsche Bank	Alberto Checchinato
Euromobiliare	Martino De Ambroggi
Intermonte Securities	Alberto Villa
JP Morgan	Timothy Leckie
Mediobanca	Simonetta Chiriotti
Merryll Lynch	Bernd Stahli
Morgan Stanley	Martin Allen
Rasfin Sim	Oriana Cardani
Banca Akros	Andrea Scauri
Kepler	Alessandra Panella

#### 1.5 Garanzie per gli azionisti

In quanto società quotata sul mercato telematico azionario di Borsa Italiana, Pirelli RE ha posto particolare attenzione all'implementazione di un avanzato sistema di regole di governo societario e allo sviluppo della comunicazione con tutti i propri azionisti improntata a criteri di trasparenza e completezza. Nel 2005 il Gruppo ha redatto la Relazione annuale di Corporate Governance <sup>(1)</sup>, in conformità alle Istruzioni al Regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana <sup>(2)</sup>. Nel 2002, Pirelli RE ha aderito al "Codice di Autodisciplina" redatto a cura del Comitato per la Corporate Governance delle Società Quotate <sup>(3)</sup>. Nello stesso anno, il Gruppo si è dotato di un Codice di comportamento in tema di insider dealing, per disciplinare gli obblighi informativi e di comportamento inerenti le operazioni su Strumenti Finanziari del Gruppo effettuate da persone rilevanti <sup>(4)</sup> e le relative comunicazioni nei confronti del mercato.

Nel loro complesso, questi provvedimenti sono finalizzati a promuovere correttezza, trasparenza ed efficienza dell'operato gestionale, migliorando le relazioni tra proprietà e organi gestionali e tra azionisti di maggioranza e azionisti di minoranza, essendo la tutela delle minoranze centrale nella disciplina della *corporate governance*.

Nel 2004 Pirelli RE ha inoltre approvato una serie di modifiche statutarie volte a favorire una sempre maggiore partecipazione di tutti gli azionisti alla vita sociale e alle decisioni strategiche,

(1) Per "corporate governance" si intende "l'insieme di regole imposte dalla legge o autonomamente adottate da una società e protese ad assicurare agli investitori un'adeguata tutela da parte di coloro che sono tenuti a gestire la società." Da Emilio Girino "Dizionario della Finanza", Ipsos 2005

(2) Nelle redazioni si è tenuto conto inoltre delle indicazioni contenute nelle "Linee Guida per la redazione della relazione annuale in materia di corporate governance" elaborate da Borsa Italiana e nella "Guida alla compilazione della relazione sulla corporate governance" redatta da Assonime.

(3) Versione redatta nel 1999 e successivamente aggiornata nel luglio 2002.

(4) Per "persone rilevanti" si intende fare riferimento a quelle persone che, in funzione dell'incarico ricoperto nella Società, possono aver accesso ad informazioni su fatti tali da determinare variazioni significative nelle prospettive economiche, finanziarie e patrimoniali della Società e del Gruppo ed idonee, se rese pubbliche, ad influenzare sensibilmente il prezzo dei relativi strumenti finanziari quotati.

introducendo tra l'altro il meccanismo del "voto di lista" anche per la nomina degli amministratori, come già per i sindaci, e adottando un Regolamento Assembleare per disciplinare l'ordinato e funzionale svolgimento delle assemblee.

In considerazione delle recenti modifiche normative introdotte a seguito delle direttive comunitarie in materia di "market abuse", la Società ha inoltre adottato – all'inizio del 2006 – un'apposita "Procedura per la gestione e comunicazione al pubblico di informazioni privilegiate", prevenendo in tale ambito anche l'istituzione di un Registro su cui iscrivere le persone che vengono in possesso di informazioni suscettibili di divenire privilegiate e le relative regole di gestione.

Per quanto concerne la relazione con i propri azionisti, il Gruppo si è distinto per le pratiche e gli strumenti di comunicazione rivolti agli azionisti di minoranza, testimoniando ancora una volta la tensione innovativa e la proattività rivolte allo sviluppo di un dialogo diretto con i propri shareholder.

Pirelli RE, insieme a Pirelli & C. S.p.A., è stata la prima società quotata in Italia a predisporre uno strumento informativo dedicato esclusivamente all'azionista retail: la Guida dell'Azionista, redatta in base all'esperienza delle best practice internazionali, rappresenta un benchmark di riferimento per le aziende quotate in Italia che intendono comunicare direttamente al proprio azionariato.

Quale ideale prosecuzione della Guida dell'Azionista, Pirelli RE pubblica periodicamente sul proprio sito internet una newsletter dedicata all'azionista retail, attraverso cui si informano i piccoli investitori circa le attività, le iniziative e le novità dell'azienda, i fatti di rilievo, l'andamento del business e i risultati di periodo, le strategie industriali e finanziarie.

## 10.2 Dimensione Ambientale

### LO SVILUPPO DEL TERRITORIO

Pirelli RE è una realtà dinamica in continua evoluzione, in cui il perimetro di riferimento delle attività svolte e degli asset è soggetto a rapide mutazioni; variazioni che influenzano in modo significativo le relazioni con gli stakeholder.

La società sta implementando un sistema completo di rendicontazione per poter gestire e monitorare, in modo sistematico e continuativo, le interazioni delle proprie attività con tutti gli interlocutori afferenti alle dimensioni: economica, ambientale e sociale.

	Consumi Totali		Consumi per dipendente	
<b>Acqua</b>	mc	12539	mc/dip	20,2
<b>Riscaldamento</b>	MWh	2208	MWh/dip	3,6
<b>Energia Elettrica</b>	MWh	4036	MWh/dip	6,5

Esempio di monitoraggio dei consumi della Sede di Milano Bicocca (Head Quarter).

Pirelli RE è uno dei principali operatori italiani nei grandi progetti di sviluppo urbano – ovvero nelle iniziative di riqualificazione di aree dismesse – ambito in cui è stato pioniere realizzando alcuni tra i più importanti interventi di trasformazione urbanistica in Italia e definendo nuovi standard a livello internazionale.

Le attività di valorizzazione sono guidate da una specifica teoria dello sviluppo urbano, che ruota intorno al concetto di "città metropolitana" e che interpreta la città contemporanea come sistema policentrico. Ciascuna polarità urbana è caratterizzata da una propria identità e autonomia e al contempo perfettamente integrata nel territorio circostante, superando così frammentazione e contrapposizione centro-periferia.

In questa prospettiva assume un'importanza cruciale la fase di progettazione dell'ambiente urbano, che non può prescindere da un pensiero strategico sulle dinamiche e i trend sociali: fenomeni quali la globalizzazione, lo sviluppo tecnologico, la deindustrializzazione, la multiculturalità determinano trasformazioni così rapide e radicali da imporre il ripensamento del concetto stesso di città e delle sue funzioni.

Il progetto deve integrare le potenzialità del luogo, farsi sintesi di analisi e dialogo con la collettività per rispondere al mutamento degli stili di vita, alla qualità dell'abitare e del vivere. Il progetto, in altre parole, deve dare significato alla trasformazione urbanistica e porre le basi per lo sviluppo sostenibile – sociale, economico e ambientale – valorizzando l'identità del territorio e accrescendone attrattività e competitività nello scenario globale.

Progettare la città – un tema che ha affascinato intellettuali e scienziati di ogni epoca – significa infatti fare in modo che l'ambiente urbano accresca la capacità di attrarre e trattenere potenziale creativo, ricerca e innovazione, e inserirsi in network virtuosi a livello internazionale. In ultima istanza, contribuire alla crescita economica e al benessere sociale.

Milano Bicocca è forse la testimonianza più evidente di questo approccio, un intervento di riqualificazione che costituisce un modello per i suoi contenuti, la qualità del progetto, l'attenzione alle variabili sociali e ambientali. La valorizzazione dell'area ha fatto perno sulla dialettica tra antica e attuale vocazione del territorio – tra passato industriale e odierna identità di distretto culturale – per dar vita a una centralità urbana con un innovativo mix funzionale e una forte mescolanza sociale.

Di seguito le schede di alcuni interventi di sviluppo di Pirelli RE, quale esempio di utilizzo di best practice:

### **Scheda “Progetto Malaspina”**

#### 1. Introduzione

L'area in oggetto è situata alle porte di Milano, sul lago Malaspina; il progetto di Pirelli Re, sviluppato in Joint Venture con Aedes e Banca Antonveneta, nasce con un'attenzione particolare al benessere e alla qualità della vita, per vivere e lavorare in un contesto ambientale di pregio. Residenze e uffici si affacciano sul lago Malaspina, in una delle più grandi aree verdi della Lombardia, nell'ambito del progetto regionale “Dieci grandi foreste per la pianura”, un polmone d'ossigeno e natura che si estende per un totale di 720.000 mq.

**Residenza** 44.000 mq - slp complessiva

**Business Park** 22.000 mq - superficie coperta 81.671 mq - slp complessiva edificabile 80.850 mq - aree a verde

**Aree a Parcheggio** 20.000 mq - parcheggi pubblici 54.115 mq - parcheggi privati

All'interno dell'area di Progetto Malaspina vi sono ampi spazi pedonali, piste ciclabili e aree ricreative. I servizi previsti includono tra gli altri impianti sportivi, spazi commerciali, ristorante, banca, ufficio postale.



## 2. Impianti innovativi ed efficienza energetica

Il progetto prevede la fornitura di energia termica ed energia frigorifera ad un comprensorio residenziale/terziario di complessivi 400.000 mc. Si prevede la costruzione di una centrale di cogenerazione nel corso dell'anno 2006, al fine di fornire i quantitativi richiesti sia di energia termica sia di energia frigorifera. Una centrale di cogenerazione, a differenza di una centrale termica convenzionale, produce energia termica, energia frigorifera e energia elettrica. Al fine di confrontare i quantitativi di combustibile necessario per produrre la stessa quantità di energia termica tramite una caldaia convenzionale e una centrale di cogenerazione, si considera di detrarre la quota di gas naturale utilizzata dalla centrale di cogenerazione per produrre l'equivalente di energia elettrica trasformata in equivalente termico.

L'impianto di cogenerazione consuma una quantità di gas naturale inferiore (del 6,5%) rispetto alla caldaia tradizionale, ne consegue che le emissioni rilasciate in atmosfera da una centrale di cogenerazione sono inferiori a quelle rilasciate da una caldaia tradizionale a gas naturale.

## 3. Efficienza energetica

Pirelli RE, in collaborazione con l'Istituto BEST (Dipartimento di Scienza e Tecnologia dell'ambiente - Politecnico di Milano), ha effettuato uno studio tecnico economico sul lotto n. 3 del Progetto Malaspina per valutare:

- Costi di costruzione di un involucro edilizio più performante e rispondente ai requisiti della LR n. 39 ed al D.Lgs. N. 192;
- Risparmio energetico annuo ottenibile grazie a queste modifiche;
- Classe di efficienza energetica degli edifici nel caso di adozione o non adozione delle soluzioni tecnologiche valutate. I primi risultati ottenuti hanno evidenziato che:
  - Il maggior isolamento comporta un costo aggiuntivo di 20€/mq a fronte di un risparmio energetico annuo di circa 4€/mq; in altri termini, un appartamento di 100 mq comporterebbe un extra-costi iniziale di circa 2.000€ a fronte di un risparmio annuo di circa 400€ di riscaldamento;
  - Senza le modifiche ipotizzate, l'edificio si troverebbe nella classe di efficienza energetica D con un fabbisogno specifico di calore pari a 76,4 kWh/mq anno; questo valore passerebbe a 49,5 kWh/mq anno (pari alla classe di efficienza B), con l'adozione delle soluzioni citate, per un risparmio energetico pari a circa 35%.

## 4. L'utilizzo dell'Ecorivestimento

Nel Progetto Malaspina è stato utilizzato Ecorivestimento, un prodotto ecoattivo per l'edilizia che sfrutta la fotocatalisi per ridurre efficacemente l'inquinamento (riduzioni fino al 45% delle emissioni nocive), lo sporco che agredisce le superfici, i batteri, le muffe.

La fotocatalisi è il fenomeno naturale in cui una sostanza, detta fotocatalizzatore, attraverso l'azione della luce modifica la velocità di una reazione chimica. In presenza di aria e luce si attiva sulle superfici fotocatalitiche un processo ossidativo che porta alla trasformazione e la conseguente decomposizione delle sostanze organiche ed inorganiche (assimilabili a tutte le polveri sottili - PM10), dei microbi, degli ossidi di azoto, degli aromatici policondensati, del benzene, dell'anidride solforosa, del monossido di carbonio, della formaldeide, dell'acetaldeide, del metanolo, dell'etanolo, del benzene, dell'etilbenzene, del metilene, del monossido e del biossido di azoto. Le sostanze inquinanti e tossiche, vengono trasformate, attraverso il processo di fotocatalisi, in nitrati di sodio ( $\text{NaNO}_3$ ), nitrati di calcio  $\text{Ca}(\text{NO}_3)_2$  e calcare ( $\text{CaCO}_3$ ), innocui e misurabili in ppb (parti per miliardo).

Il risultato è una sensibile riduzione degli inquinanti tossici prodotti dalle automobili, dalle fabbriche, dal riscaldamento domestico e da altre fonti, e l'eliminazione di sporco, muffa, batteri che degradano le superfici, interne o esterne.

## Scheda “Concorso internazionale di progettazione Grande Bicocca (Area Ex Ansaldo)”

### 1. Introduzione

A seguito dell’approvazione del Piano di Lottizzazione dell’Area Ex Ansaldo (10-12-2004), iniziativa che sarà sviluppata da Pirelli RE in Joint Venture con Morgan Stanley è stato avviato un concorso internazionale di progettazione (preliminare e definitiva) ad inviti per due lotti all’interno dell’area in oggetto.

### 2. Il concorso

I criteri di valutazione delle proposte pervenute utilizzati dalla Giuria sono stati:

- qualità urbanistica della soluzione progettuale proposta;
- qualità architettonica della soluzione progettuale proposta;
- rispondenza ai requisiti funzionali richiesti dal Committente;
- rispondenza ai requisiti di sostenibilità ambientale richiesti dal Bando.

Proprio in merito alla sostenibilità ambientale ed ai parametri di valutazione delle proposte, si segnala che Pirelli RE ha collaborato con:

- IISBE (International Initiative for a Sustainable Built Environment), organizzazione internazionale volta alla diffusione di politiche, metodologie e strumenti per la promozione di un ambiente costruito più sostenibile;  
L’IISBE con sede a Ottawa (Canada), è gestita da un comitato composto da rappresentanti di 15 differenti nazioni. Le attività riguardano in particolare il processo internazionale Green Building Policy Network (costruzione e mappatura di un database di normative, policy ed iniziative di incentivazione per la diffusione di edifici ad alta sostenibilità, certificazione edifici) e la realizzazione del Sustainable Building Information System (organismo per la diffusione delle informazioni riguardo la sostenibilità dell’ambiente costruito attraverso eventi, convegni, internet, etc.);
- ITC-CNR (Istituto per le Tecnologie della Costruzione del Consiglio Nazionale delle Ricerche), espressione dell’impegno del CNR nel campo della sperimentazione nel settore delle costruzioni. Svolge attività di ricerca, servizi, formazione, collaborazione a reti tecnico-scientifiche internazionali. Da questa collaborazione è nata l’applicazione al Concorso Ex Ansaldo del sistema di valutazione della sostenibilità degli edifici “Green Building Challenge” (GBC), sviluppato da IISBE ed implementato in Italia da IISBE Italia, ITC-CNR e Environment Park (Torino).

Obiettivo del sistema di valutazione GBC è l’attribuzione di un punteggio sulla qualità ambientale di un edificio e la successiva classificazione in una scala di performance. È infatti utile sottolineare che un “Green building” offre vantaggi competitivi in termini di bassi costi di gestione, minimo impatto ambientale, ambienti di lavoro ad elevato confort, flessibilità d’uso e prestazioni ottimali nel lungo periodo.

Si elencano i criteri di valutazione utilizzati nel sistema GBC, raggruppati in 5 aree tematiche:

- **Consumo di risorse**
  - *Isolamento termico*
  - *Sistemi solari passivi*
  - *Raffrescamento*
  - *Produzione di acqua calda sanitaria*
  - *Energia elettrica*
  - *Consumo di acqua potabile*
  - *Materiali eco-compatibili*
  - *Efficienza impianti di riscaldamento*
  - *Efficienza impianti di condizionamento*



- **Carichi ambientali**
  - *Emissioni di CO<sub>2</sub>*
  - *Area centralizzata per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi*
  - *Permeabilità aree esterne*
  - *Rifiuti liquidi*
  - *Isole di calore*
- **Qualità dell'ambiente indoor**
  - *Confort termico*
  - *Confort visivo*
  - *Confort acustico*
  - *Qualità dell'aria*
  - *Inquinamento elettromagnetico*
- **Funzionalità ed efficienza**
  - *Funzionalità del lay-out*
  - *Efficienza nell'uso degli ambienti*
  - *Controllabilità degli impianti tecnologici*
- **Prestazioni a lungo termine**
  - *Possibilità di modificare gli impianti tecnici dell'edificio*
  - *Adattabilità a futuri cambiamenti nel tipo di energia fornita*
  - *Mantenimento delle prestazioni dell'involucro dell'edificio*
  - *Monitoraggio e verifica delle prestazioni*
  - *Libretto dell'edificio*

Le proposte progettuali pervenute sono state valutate, secondo i criteri indicati, in via prevalentemente quantitativa, rispetto a scenari di performance obiettivo. Ogni voce, sulla base della documentazione allegata al progetto e comprovante la performance attesa, ha ricevuto un punteggio compreso tra -1 e +5, dove 0 rappresenta la pratica costruttiva corrente.

Esempio – elementi utilizzati per il calcolo del punteggio rispetto al criterio 1.2 “Sistemi solari passivi”:

- Calcolo dell'area complessiva delle superfici trasparenti soleggiate alle ore 12 del 21/12;
- Calcolo del rapporto tra l'area delle superfici vetrate soleggiate e l'area complessiva delle superfici vetrate dell'edificio;
- Nel caso di impiego di serre solari e muri Trombe, calcolo del rapporto tra l'area di pavimento dell'ambiente servito e quella del sistema solare passivo.

Il sistema GBC, oltre ad aver – di fatto – “guidato” la progettazione delle proposte pervenute, consentirà il monitoraggio delle fasi successive di progetto definitivo/esecutivo e sarà utilizzato per la certificazione finale da parte dell'IISBE dell'edificio realizzato.

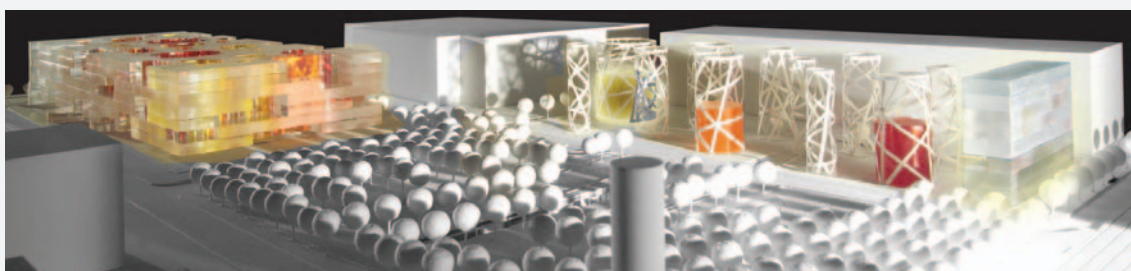
### 3. I vincitori

La giuria ha selezionato come vincitori ex aequo del concorso gli studi di progettazione Archea Associati (Italia) e Michael Maltzan Architecture (USA). Il progetto di Archea ha riportato il punteggio migliore per quanto concerne la rispondenza ai requisiti di sostenibilità ambientale richiesti dal Bando.

Si riportano alcune caratteristiche del progetto di Archea Associati:

- Lotto A: edificio a parallelepipedo in cemento armato di 7 piani f.t./Lotto B-b1: struttura mista acciaio/cemento armato composta da più volumi cilindrici;
- Facciate a “doppia pelle” con serramenti vetrati, irraggiamento invernale e tende a scomparsa estive;

- Coperture con possibilità di installazione di sistemi di produzione di energie alternative, pannelli solari e celle fotovoltaiche;
- Studio di massima flessibilità e assortimento offerta unità uffici da circa 2.000 mq (multi-tenant) fino a 48.500 mq (single tenant) con opzioni intermedie;
- Impianti ad energia geotermica con sonde geotermiche in profondità per scambio di calore con il terreno, pompe di calore all'interno degli edifici e sistema di distribuzione del raffreddamento e riscaldamento all'interno degli ambienti (pannelli radianti), recupero acqua piovana.



### 10.3 Dimensione Sociale

#### LA COMUNITÀ INTERNA

*“Il successo della nostra società e il raggiungimento dei suoi obiettivi è stato possibile e sarà possibile grazie ad un team di collaboratori eccezionali e di assoluta qualità”*

*C.A. Puri Negri, Vice Presidente e Amministratore Delegato*

*Le Società del Gruppo riconoscono la centralità delle risorse umane nella convinzione che il principale fattore di successo di ogni impresa sia costituito dal contributo professionale delle persone che vi operano, in un quadro di lealtà e fiducia reciproca. Le Società del Gruppo tutelano la sicurezza e la salute nei luoghi di lavoro e ritengono fondamentale, nell'espletamento dell'attività economica, il rispetto dei diritti dei lavoratori. La gestione dei rapporti di lavoro è orientata a garantire pari opportunità e a favorire la crescita professionale di ognuno. (art. 6 - Risorse Umane, Codice Etico del Gruppo Pirelli)*

Consapevole dell'importanza strategica che il Capitale Umano riveste, Pirelli RE ha impostato una politica di gestione del personale orientata a coniugare, in modo sempre più stretto, le esigenze di business e di produttività con le esigenze e le aspettative delle singole persone.

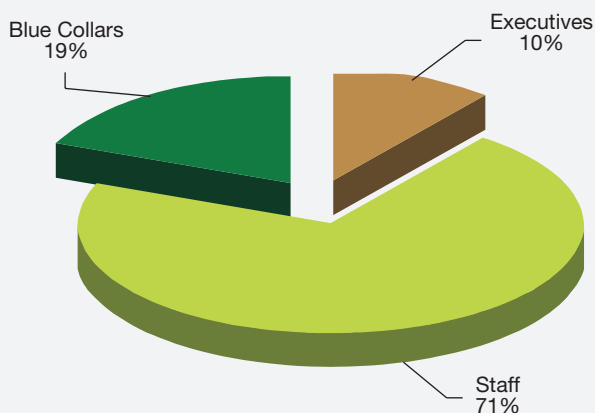
#### I NUMERI – Descrizione dell'Organico

Gli organici al 31 dicembre 2005 sono così costituiti:

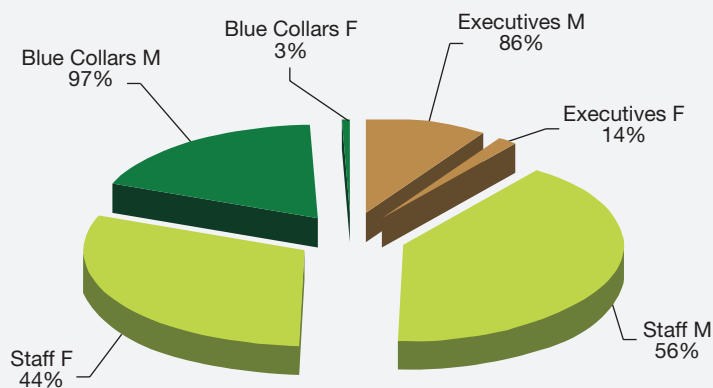
Dirigenti	166
Impiegati	1.127
Operai	303
<b>Totale dipendenti</b>	<b>1.596</b>
Interinali	18
<b>Totale</b>	<b>1.614</b>



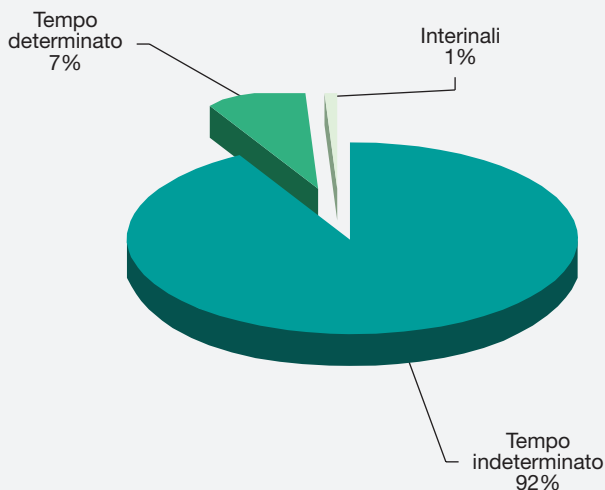
La presenza di Blue Collars in Pirelli RE è riferita esclusivamente al business relativo ai servizi di Facility. Staff (quadri e impiegati) ed Executives costituiscono la forza lavoro tipica di tutte le altre Società del Gruppo.



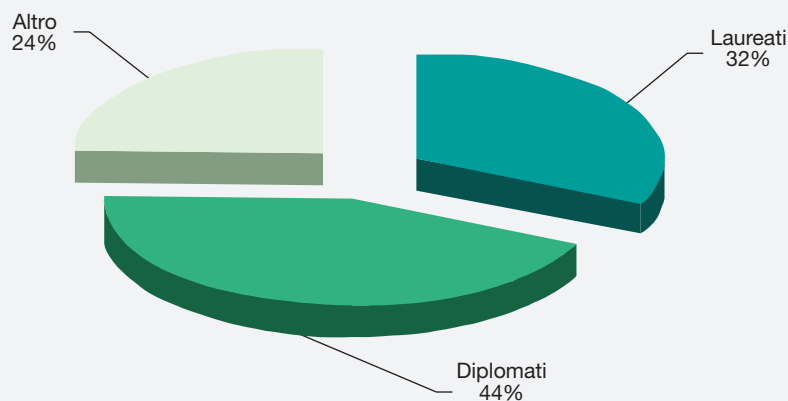
Le percentuali mostrano una buona presenza femminile soprattutto per quanto riguarda gli staff.



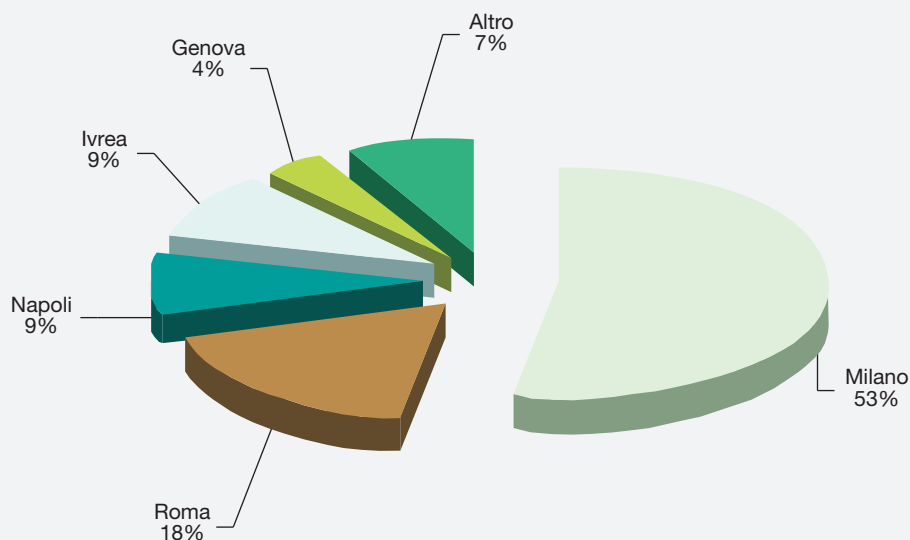
La quasi totalità delle persone è assunta a tempo indeterminato. Questo dato è tipico di un gruppo che ha oggi raggiunto dimensioni importanti sia in termini di persone coinvolte sia in termini di risultati di business.



La percentuale delle risorse laureate è significativa. Le lauree più rappresentate sono economia, ingegneria, giurisprudenza e architettura.



La maggior parte dell'organico è localizzato sulle sedi di Milano e Roma. Con il termine 'altro' si indica la presenza di personale di Pirelli RE o presso immobili o presso cliente su tutto il territorio nazionale.



#### Flussi di personale al 31/12/2005

Assunzioni	303
Uscite	258
Anni medi di servizio (dirigenti)	4,75
Anni medi di servizio (Q+Imp)	3,5
Anni medi di servizio (Operai)	3,6

L'apparente alto turnover è tipico dei cambiamenti di perimetro che un Gruppo come Pirelli RE, costituito da tante Società, registra come fisiologico.

Questo dato è inoltre influenzato dalle numerose acquisizioni di società di servizi e/o rami d'azienda avvenute a partire dal 2000.

La media degli anni trascorsi in Pirelli RE è relativamente bassa, principalmente per la giovane età della società, oltre che per quanto descritto sopra.

## LE POLITICHE DI PERFORMANCE & COMPENSATION

Le politiche di Salary Review vengono gestite centralmente dalla Holding di Pirelli RE.

Strettamente legate alle politiche di salary review sono quelle che riguardano la valutazione/miglioramento della Performance.

Il 100% dei dirigenti e il 70% dei quadri partecipa al sistema di incentivazione annuale (MBO) di Gruppo che prevede la chiara definizione di obiettivi economico-finanziari di Gruppo/Business ed individuali e che subordina l'erogazione di un compenso variabile alla valutazione e al grado di raggiungimento degli stessi.

Inoltre a circa il 50% dei Dirigenti viene assegnato un piano di incentivazione triennale (LTI), basato su obiettivi economici dell'Azienda e delle relative *Business Units*.

## SELEZIONE, FORMAZIONE & SVILUPPO

### Selezione delle candidature

Le modalità di selezione utilizzate nel corso del 2005 vedono centralizzata e gestita internamente tutta la selezione dei neolaureati. Questa è gestita attraverso la metodologia dell'Assessment di selezione basato su in – basket, dinamiche di gruppo e colloqui individuali. I candidati valutati positivamente vengono inseriti in azienda attraverso un percorso di formazione e orientamento reso possibile da un periodo di stage che diviene per Pirelli RE una modalità d'ingresso delle persone molto giovani ed appena uscite dal mondo accademico. La percentuale di stage che durante il 2005 si è trasformata in assunzione è del 52%.

Il processo di reclutamento riferito ai neolaureati registra una notevole importanza delle occasioni di incontro con i diversi atenei. Nel corso del 2005 Pirelli RE ha stretto accordi e convenzioni con la maggior parte degli atenei italiani ed ha partecipato a diversi job meeting (giornate dedicate alla carriera) nelle principali università Milanesi.

Per le ricerche di professional o manager qualificati ci si affida, invece, a società esterne.

### Formazione

Nel corso del 2005 in parallelo alla formazione a catalogo, riferita allo sviluppo delle skills manageriali, al percorso neolaureati, e allo sviluppo delle conoscenze tecniche più diffuse; l'offerta formativa si è notevolmente ampliata con l'obiettivo di rispondere ai bisogni specifici provenienti da singole famiglie professionali o settori di attività.

Questi i progetti realizzati:

- a. DA AGENTE A CONSULENTE IMMOBILIARE: cinque giornate a cui si somma mezza giornata di follow up, dedicate al personale di vendita di Pirelli RE Agency, con la finalità di approfondire sia tematiche economico-finanziarie di base, sia skills relazionali strettamente connesse al ruolo.
- b. LE OPERAZIONI DI M&A: progetto di approfondimento economico - finanziario sull'attività di Merger & Acquisition, realizzato in due edizioni una completamente dedicata alla funzione Advisory & Acquisition (SR e JR) di cinque giornate, e una dedicata all'Asset Management di 3 giornate.
- c. UNA SQUADRA PER L'INQUILINO: due giorni dedicati al personale di Pirelli RE Property con l'obiettivo di comprendere l'importanza di ruoli ed attività sia all'interno della catena del valore generata da Pirelli RE sia nella dinamica relazionale instaurata con l'inquilino.
- d. L'AZIENDA VA IN SCENA: progetto di teambuilding in outdoor attraverso la tecnica teatrale. La prima linea del Management di Pirelli RE Facility è stata coinvolta in un proget-

to di formazione volto a sviluppare la comunicazione e le relazioni interpersonali agite e desiderate nel lavoro di squadra. L'esperienza vissuta ha permesso di acquisire strumenti di accrescimento della consapevolezza di sé e della sicurezza in se stessi; di migliorare i sistemi di socializzazione nel gruppo fornendo consapevolezza degli strumenti a disposizione di ciascuno; di sintonizzarsi con gli altri componenti del team per giungere, attraverso un lavoro d'insieme, al risultato desiderato.

- e. **CREARE VALORE ATTRAVERSO L'HR:** workshop in outdoor mirato a sviluppare una visione del "mestiere" di gestore Risorse Umane, che sia coerente con le strategie di Pirelli RE. Ulteriore obiettivo è la diffusione ed il potenziamento delle abilità e delle conoscenze di metodi e strumenti di gestione e sviluppo delle risorse, in coerenza le responsabilità organizzative dei diversi attori coinvolti. Al workshop è stato affiancato un momento serale di teambuilding condotto attraverso la tecnica della rappresentazione teatrale, che ha permesso di riflettere sulle problematiche comunicative e relazionali.

La politica di gestione 'in house' dei diversi progetti ha permesso di ridurre notevolmente la partecipazione a corsi esterni, con un conseguente aumento delle possibilità di adesione nonché una parallela riduzione dei costi.

La partecipazione a corsi esterni, che si è principalmente registrata in riferimento a convegni di aggiornamento su tematiche di vario genere sia per i Professional sia per il Management, con l'obiettivo di acquisire punti di vista diversi da portare come motivo di confronto nella realtà Pirelli RE.

In aula si alternano momenti di docenza frontale e metodologie attive (role playing, esercitazioni, autocasi, business game, learning history...) con l'obiettivo di creare il giusto mix metodologico volto a favorire un efficace apprendimento.

È inoltre nostra consuetudine creare, ove possibile, situazioni di co-docenza esterna ed interna, tali da rendere i contenuti dei diversi progetti sempre più calati nella nostra realtà organizzativa.

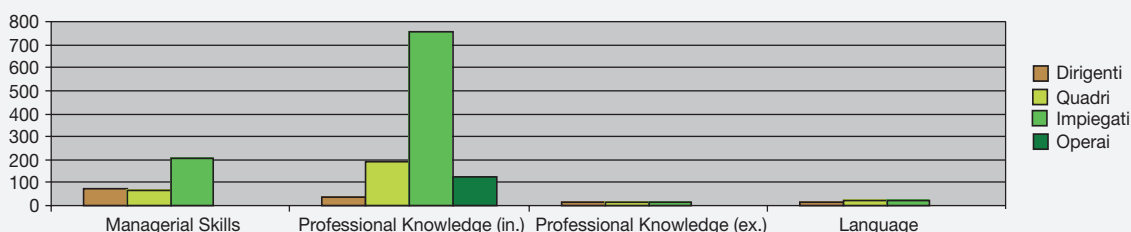
Questa pratica di competence sharing ci permette di coinvolgere in ambito formativo numerose persone tra Manager e Professional che divengono importanti anelli di congiunzione tra un sapere prettamente accademico e una prassi lavorativa eccellente.

In ambito formativo, non possiamo comunque dimenticare che spesso Pirelli RE eroga formazione, in particolare nel mondo accademico, essendo riconosciuta come 'pioniera' nel mercato italiano del Real Estate.

Numerose persone di Pirelli RE, vengono coinvolte in momenti di incontro tra Università e Azienda, al fine di trasferire conoscenze ed esperienze tipiche della loro attività lavorativa.

Nel corso del 2005 in collaborazione con SDA Bocconi, Pirelli RE è diventata protagonista di un caso aziendale riferito alla peculiarità della sua struttura organizzativa e delle sue evoluzioni; questo caso è stato redatto a scopo didattico e utilizzato nel Master in Real Estate nato nel 2005 da un accordo tra due fra le più celebri Business School milanesi, SDA Bocconi e MIP Politecnico.

Il grafico seguente rappresenta il numero di partecipanti alle iniziative di formazione svoltesi nel corso del 2005:



## Sviluppo

Le attività di sviluppo condotte nel corso del 2005 si sono caratterizzate per una particolare attenzione alla valutazione del potenziale e alla valutazione delle competenze. L'attenzione data a questi processi permette di creare un impegno importante sia in termini di rispondenza alle esigenze del business, sia in termini di azioni migliorative e a tutela delle competenze core. Altro obiettivo importante è il concetto di responsabilizzazione delle singole persone in riferimento ai propri punti di forza e punti di debolezza.

In particolare al fine della rilevazione del potenziale sono state attivate le seguenti iniziative:

- *PROGETTO DEVELOPMENT CENTER*: destinato ai giovani con ottimi risultati di performance con anzianità aziendale di almeno 2/3 anni.
- *PROGETTO MGC (MANAGING GROWING COMPLEXITY)*: destinato a persone in sviluppo con una anzianità aziendale di almeno 5/7 anni; realizzato in collaborazione con la Capogruppo.
- *PROGETTO INDIVIDUAL DEVELOPMENT CENTER*: destinato a giovani dirigenti con prospettive di crescita e potenziale.

Questi momenti valutativi si svolgono attraverso momenti d'aula che vedono le persone impegnate in una serie di prove sia individuali sia di gruppo atte a sondare capacità e comportamenti tipici e distintivi di manager con alto potenziale.

Al termine del percorso d'aula ogni persona riceve un feedback puntuale su ogni comportamento osservato; questo permette alle persone di comprendere a fondo quali sono le capacità necessarie per affrontare al meglio le sfide professionali definendo al tempo stesso un proprio piano di sviluppo laddove necessario.

Per i manager con altissimo potenziale viene, invece organizzato dalla Capogruppo, una volta l'anno, un seminario di approfondimento su tematiche manageriali complesse (*Developing Managerial Excellence*).

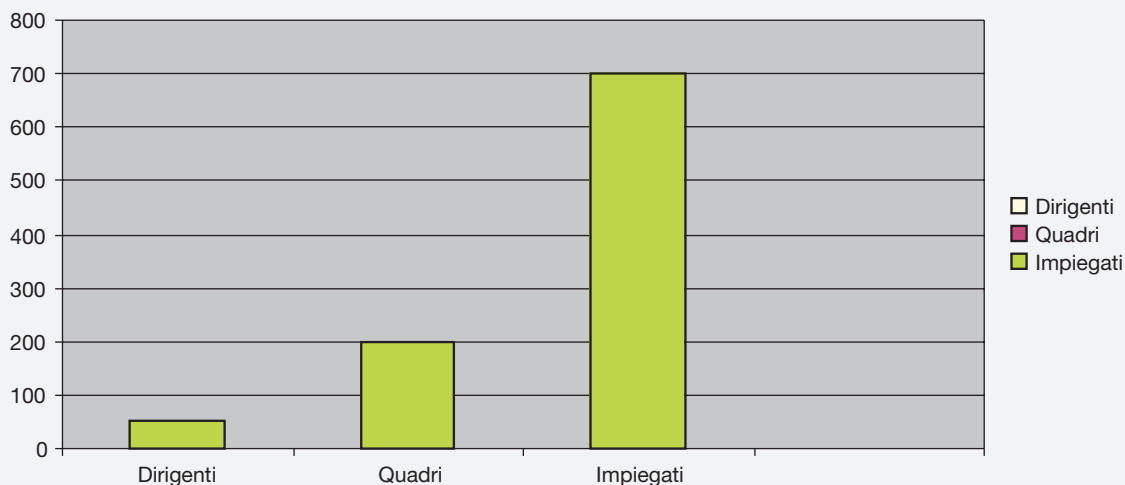
Per quanto riguarda il processo di valutazione delle competenze, sono stati realizzati i seguenti progetti:

- *FOCUS ON AGENCY E FOCUS ON FRANCHISING*: mappatura della popolazione appartenente alle due società. Sono state definite, attraverso un'analisi dei diversi ruoli presenti, le conoscenze e le capacità richieste dal ruolo target; in seguito, attraverso un'intervista strutturata con il capo diretto, viene evidenziato il gap esistente tra il suddetto ruolo target e il ruolo agito da ogni singolo collaboratore.

Parallelamente a queste azioni di sviluppo viene annualmente monitorato in Pirelli RE il risultato sulla prestazione, che diviene una sorta di azione di controllo in riferimento alla crescita professionale a diversi livelli.

Il 2005 è stato l'anno di consolidamento della **Scheda di miglioramento della Prestazione (MdP)**, che permette un sistema di valutazione delle prestazioni oggettivo, trasparente e condiviso. Il processo di formalizzazione dell'**MdP** prevede un momento di feedback tra capo e collaboratore per delineare in modo condiviso e strutturato quali sono i punti di forza e i punti di debolezza riferiti alla prestazione annuale; diviene anche momento formale per definire le azioni di miglioramento e le aspettative di entrambi.

Il 2004 (anno di lancio dello strumento) ha registrato a consuntivo il seguente utilizzo dell'**MdP**:



Nell'ottobre 2005 è stato, inoltre, avviato un progetto di *JOB ROTATION* per dodici neolaureati (in economia, architettura e ingegneria) denominato *PROGETTO CAMPUS*.

I dodici candidati selezionati ruoteranno per un anno su 3 funzioni o aree aziendali attraverso la logica dello sviluppo trasversale di professionalità con l'obiettivo di imparare il senso del fare real estate a 360°.

Il progetto è stato studiato a partire dalla catena del valore tipica del nostro business, sono stati individuati Manager disposti a diventare per un periodo di tempo veri 'maestri' rispetto alla loro attività lavorativa.

Al progetto di formazione on the job si affianca un percorso di formazione d'aula teso a sviluppare e trasferire competenze sia tecniche sia manageriali.

### Pari Opportunità

Pirelli RE, in linea con i Principi di Gruppo, riconosce nella **Diversità** all'interno della propria Organizzazione una fonte di creatività ed innovazione.

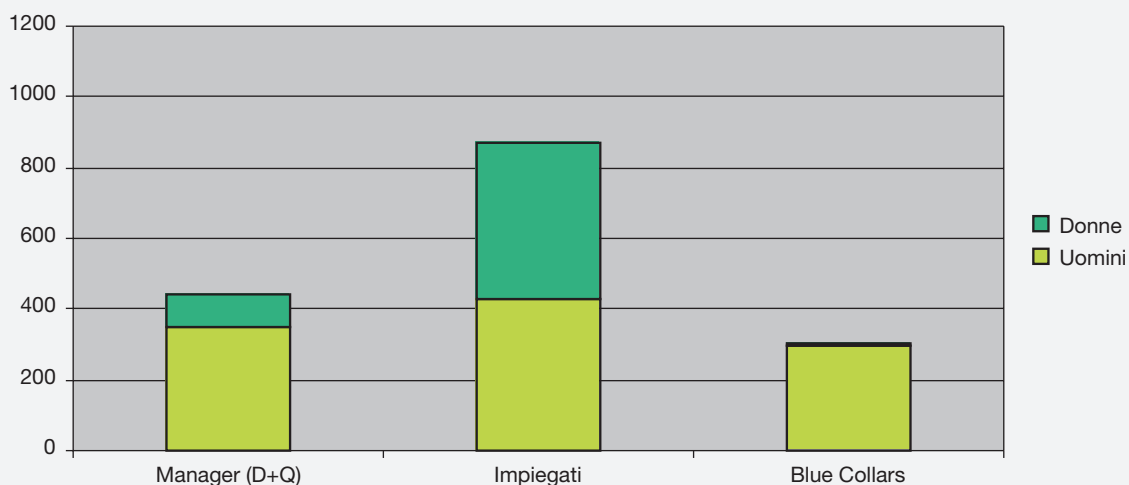
Nel 2005 nasce il **Progetto di Gruppo sulle Pari Opportunità**, con l'obiettivo di garantire pari opportunità di crescita professionale in tutte le Funzioni e ambiti del Gruppo, aiutando l'azienda nel suo complesso a gestire il tema delle "Diversities" in modo avanzato ed efficace nel raggiungimento dei risultati aziendali.

I Principi ed i Valori di cui sopra sono esplicitati nella "**Dichiarazione del Gruppo sulle Pari Opportunità**" la quale, insieme ai contenuti del Progetto, verrà implementata in Pirelli RE nel corso del 2006, a valle della campagna di comunicazione a tutte le Affiliate ad opera della Capogruppo.

Al fine di garantire concreta tutela ai principi di parità di trattamento enunciati dalla Dichiarazione, la Capogruppo intende inoltre rendere operativa una **Procedura interna di Segnalazione e Tutela**, presso ognuna delle proprie Affiliate, coerentemente con le normative e prassi locali.

La suddivisione degli organici secondo il genere dimostra che la percentuale femminile è elevata, sia per quanto riguarda la popolazione manageriale (Dirigenti + Quadri), che è pari al 20%, sia per quanto riguarda il livello impiegatizio, pari al 50%.

Il Gruppo monitora anche l'aspetto della parità di trattamento in termini di remunerazione, in modo da avere una sostanziale equità retributiva tra uomo e donna.



## LE RELAZIONI CON I DIPENDENTI

### Il grado di soddisfazione del personale.

Per il terzo anno consecutivo è stata effettuata in Pirelli RE tra i mesi di giugno e luglio una *survey on-line* finalizzata alla rilevazione del clima aziendale.

L'indagine di clima 2005 ha visto l'adesione del 64% della popolazione coinvolta. La percentuale di soddisfazione rilevata è del 77,8% e registra un incremento del 2,8% rispetto ai risultati 2004.

Al termine del processo di consolidamento dei risultati, è stato prodotto un documento presentato nel corso del Comitato di Direzione, e reso visibile a tutti attraverso la sua pubblicazione nella intranet aziendale.

## COMUNICAZIONE INTERNA

Pirelli RE reputa la comunicazione interna uno strumento fondamentale ed efficace al fine di permettere ai lavoratori di conoscere sempre meglio la propria azienda e sentirsi parte del valore da essa generato.

In Pirelli RE esistono vari strumenti/momenti di comunicazione interna, tra cui:

- *INTRANET AZIENDALE*: spazio con spiccata connotazione di servizio, nonché come area comune e trasversale a tutto il gruppo.
- *NEWSLETTER*: mensilmente riporta informazioni inerenti le diverse iniziative nelle quali le società di Pirelli RE sono coinvolte; oltre a successi, curiosità, giochi e divertimento. Nel 2005 è stato attivato il servizio *REMIND*, che attraverso una e-mail a tutti i dipendenti, permette di ricordare a pochi giorni dalla scadenza eventi o appuntamenti di tipo culturale o ricreativo descritti nella newsletter mensile.
- *CONVENTION DI SOCIETÀ*: organizzate dalle singole Società del Gruppo hanno lo scopo di diffondere a tutti i livelli consuntivi riferiti ai risultati di business e prospettive di crescita nonché obiettivi specifici.
- *EXECUTIVE MANAGEMENT MEETING*: incontro periodico con il Management aziendale con lo scopo di diffondere risultati di Gruppo, linee strategiche e obiettivi futuri.

### **Iniziative aziendali a favore dei dipendenti**

Tra le varie iniziative si possono citare, come più ricorrenti tra le varie Sedi presenti sul territorio, le vacanze assistite per i figli dei dipendenti, le borse di studio, l'attività di prevenzione delle malattie attraverso vaccinazione, le convenzioni a favore dei dipendenti con esercizi commerciali e studi medici.

### **ASPETTI DI RELAZIONI SINDACALI**

*Le Relazioni Sindacali di Pirelli RE si svolgono nel rispetto del dialogo costruttivo, della correttezza e del rispetto dei ruoli.*

### **Sindacalizzazione, Agitazioni Sindacali e Armonizzazione del Contratto Collettivo di Lavoro**

Nel corso del 2005 si rileva che la Sindacalizzazione è ancora molto contenuta.

Non si è verificato alcuno sciopero.

Quanto all'armonizzazione verso un unico contratto collettivo nazionale, applicato a tutti i dipendenti (ovvero il CCNL Gommoplastica), il processo è in via di conclusione.

### **SALUTE, SICUREZZA E IGIENE SUL LAVORO**

#### **Comitati di Direzione Generale**

Dal 2005 la funzione Sicurezza partecipa ai comitati di Direzione Generale (periodicità mensile) di Property e Facility con il preciso obiettivo di informare periodicamente i riporti delle rispettive Direzioni in tema di Infortuni, Prevenzione, Protezione e azioni tese a gestire e migliorare costantemente i livelli di sicurezza aziendale e dei patrimoni immobiliari gestiti.

#### **Servizio di Prevenzione e Protezione**

Nell'ambito del Facility da marzo 2005 sono presenti addetti al servizio prevenzione e protezione in ogni area operativa territoriale (Milano, Ivrea, Genova, Roma, Pozzuoli, Palermo) mentre per le altre società opera centralmente una risorsa dedicata.

Gli addetti (oltre alla formazione di legge) sono costantemente informati su nuovi adempimenti di legge. Ricevono inoltre aggiornamenti tecnici specifici attraverso documenti e azioni di supporto a carico del Responsabile del Servizio

#### **Informazione**

Completata la consegna di KIT contenenti opuscoli informativi per mansione e per rischio a tutti i dipendenti del gruppo con particolare riferimento alle risorse operative del Facility (rischio chimico, rischio elettrico, macchine).

Da fine 2005 è stato istituito un servizio di informazione periodica (bimestrale) a tutti i Delegati in materia di sicurezza e Preposti in tema di nuove normative in materia di Sicurezza, Prevenzione, Protezione, Ambiente e Gestione di Patrimoni Immobiliari.

Inoltre con cadenza periodica verranno distribuiti opuscoli informativi specifici tesi a sensibilizzare le risorse operative ed i preposti in materia di sicurezza e prevenzione sul lavoro (prima uscita: dicembre 2005 "Il Global Service tra 626 e 494, la sicurezza per i lavori manutentivi").



## Formazione

Complessivamente nel 2005 sono state erogate 2920 ore di formazione in materia di sicurezza e prevenzione (246 nel 2004) con riferimento all'estratto del catalogo corsi allegato ed ai seguenti titoli:

- D.Lgs. 626/1994 per i neoassunti;
- Responsabilità e deleghe in materia di sicurezza;
- Formazione addetti al Primo Soccorso;
- Formazione addetti squadre antincendio;
- Rischio Elettrico interventi in sicurezza;
- Rischio Elettrico interventi in sicurezza (sessione speciale in conformità alle norme CEI 11.27 per persona esperta B.T.);
- Rischio Elettrico operatori di cabina;
- Presenza di materiali contenenti Amianto negli edifici;
- Sicurezza Cantieri in regime di art. 7;
- Sicurezza cantieri in regime di 494.

Il responsabile del Servizio Prevenzione e Protezione ha infine curato personalmente l'erogazione di una giornata informativa (supportata da specifico materiale didattico) rivolta a tutti i preposti di Pirelli & C. Real Estate Facility tesa a sensibilizzare le risorse in tema di:

- deleghe e responsabilità in capo ai Dirigenti ed ai Preposti;
- ruolo del preposto e compiti in tema di prevenzione e protezione dei collaboratori;
- l'importanza della formazione / informazione nella gestione della sicurezza sul lavoro;
- l'articolo 7 D.Lgs. 626/1994 e la comunicazione dei rischi specifici di commessa alle maestranze;
- la gestione della sicurezza nei grandi cantieri in regime di 494;
- il rischio amianto;
- il Piano Operativo di Sicurezza nella gestione delle commesse Pirelli & C. Real Estate Facility.

## Campagne specifiche sicurezza

Nell'ambito di Pirelli & C. Real Estate Facility sono state lanciate alcune iniziative tese a migliorare la sicurezza sul lavoro delle funzioni operative (tecnici e operai). In particolare sono state lanciate:

- campagna straordinaria informazione, formazione e consegna DPI specifici sul rischio amianto (vedere anche catalogo corsi modulo C08);
- nuova mappatura di lavorazioni a "rischio specifico" con emanazione di norme operative specifiche e consegna/sensibilizzazione di Preposti e Operai;
- distribuzione a tutti gli operai di 13 schede di sicurezza riguardanti utensili ed attrezzature comprendenti informazioni riguardanti: acquisto (norme di riferimento), utilizzo, rischi, manutenzione, DPI;
- procedura di gestione officine e/o attrezzature che possono costituire rischio particolare per i lavoratori;
- valutazione rischi, informazione, formazione, DPI rivolti a custodi di fabbricato (dipendenti diretti del Pirelli & C. Real Estate Property).

## Infortuni

In data 10/1/06 per ogni società del Gruppo è stata redatta la consueta statistica triennale degli infortuni con precisi riferimenti alla norma UNI 7249.

Nel periodo 2003-2005 i dati relativi agli infortuni complessivi (tutte le società del gruppo) parametrati al totale delle ore lavorate ed alle giornate lavorative perse sono i seguenti:

	Ore lavorate	N. infortuni	Giornate perse
2003	2.623.980	13	182
2004	2.662.084	12	156
2005	2.764.272	9	202

Dal 2005 inoltre viene redatta una statistica separata riguardante gli infortuni “in itinere” che nel 2005 sono risultati complessivamente 6.

### **Segnalazioni di situazioni di pericolo da parte di dipendenti e da parte dei Rappresentanti dei Lavoratori per la Sicurezza (luoghi di lavoro)**

Il servizio di prevenzione e protezione gestisce tutte le segnalazioni (scritte e telefoniche) entro le 24 ore dal momento della segnalazione. In apposito archivio viene contenuta la documentazione che attesta tale attenzione alle varie segnalazioni.

### **No Smoking Company**

Conformemente alla politica del Gruppo Pirelli, volta da sempre a tutelare la salute dei propri dipendenti, in tutti i Paesi in cui opera, dal 2004 è stato introdotto il divieto di fumo in tutte le Sedi di Pirelli & C. Real Estate, nell’ambito del Progetto No Smoking Company.

Le sedi principali sono dotate di locali fumatori certificati.

Le segnalazioni di violazione da parte dei dipendenti vengono sempre gestite sulla base delle procedure in vigore, con il coinvolgimento dei responsabili Risorse Umane di Società.

### **La campagna Antinfluenzale di Gruppo**

Come tutte le Affiliate del Gruppo Pirelli, anche i dipendenti di Pirelli RE hanno beneficiato dell’opportunità di effettuare gratuitamente la vaccinazione antiinfluenzale stagionale.

Come è noto e come è stato indicato dall’OMS, la situazione attuale è di incertezza circa la natura, la possibile evoluzione e la diffusione del virus comunemente chiamato “Influenza Aviaria”.

In questo contesto la vaccinazione antinfluenzale con il vaccino trivalente in uso nella corrente campagna vaccinale, pur non conferendo una protezione specifica verso il ceppo A (H5N1), è utile al fine di evitare la co-infezione, ovvero la contemporanea infezione da virus influenzali umani e virus aviario.

### **Il Progetto My Time for Indonesia**



Di fronte alla tragedia che ha colpito i paesi asiatici a fine 2004, i dipendenti di Pirelli RE si sono uniti ai colleghi di tutto il mondo e a Pirelli & C. S.p.A. nel dare un proprio contributo economico per la ricostruzione delle zone danneggiate, partecipando al Progetto My Time for Indonesia.

Obiettivo economico del Progetto promosso da Pirelli & C. S.p.A. è stata la raccolta di €500.000, somma destinata alla costruzione di 2 scuole, una nella capitale di Banda Aceh (progetto per 1.000 ragazzi) ed una nella provincia di Aceh Besar (per 200 ragazzi), come da formale accordo sottoscritto da Pirelli e dalle Autorità indonesiane il 28 aprile 2005.

Si è convenuto di destinare la cifra raccolta alla ricostruzione di scuole nella convinzione che queste abbiano un ruolo primario nella società, in quanto luogo in cui le nuove generazioni si preparano ad affrontare il futuro ed in quanto, allo stesso tempo, luoghi che possono costituire un punto di riferimento per la popolazione infantile ed adulta nel processo di ricostruzione successivo alla calamità.

Il raggiungimento della cifra citata si è basato sulla donazione di contributi volontariamente devoluti dai lavoratori, tramite trattenuta dalla busta paga del numero di ore che gli stessi hanno deciso di donare, e sul contributo da parte dell'azienda pari alla differenza tra l'ammontare raccolto e l'intera somma promessa.

In totale i dipendenti del Gruppo Pirelli & C. S.p.A. hanno donato 9.900 ore di lavoro, equivalenti a €166.713, mentre l'azienda ha donato €333.287, così da raggiungere la somma di €500.000.

In seno al Progetto sono stati costituiti un Comitato Garante per l'Italia (composto dall'alto Management di Pirelli, dal Sindacato, da un rappresentante di Price Waterhouse Coopers) ed un Comitato Garante per l'Indonesia (composto dall'alto Management di Pirelli, dall'Indonesian Minister of National Education e da un rappresentante di Deloitte). I Comitati hanno avuto ed hanno il compito di: verificare e garantire la trasparenza del processo di raccolta fondi, approvare i progetti proposti dal gruppo di lavoro locale, autorizzare il trasferimento di fondi a soggetti terzi per la realizzazione dei progetti, verificare l'impiego dei fondi per gli obiettivi e nei tempi previsti.

Gli aggiornamenti sullo stato degli investimenti, quindi sull'andamento del processo di ricostruzione (che è in corso), vengono costantemente pubblicati nella Intranet aziendale, nella sezione dedicata al Progetto, a favore di tutti i dipendenti che vi abbiano interesse.

## LA COMUNITÀ ESTERNA

### Valori e azioni

Corporate culture e valori aziendali sono alla base dell'articolata strategia di relazione col territorio e attività nell'ambito sociale di Pirelli RE. I principi guida sono contenuti nel Codice Etico, che informa l'attività interna ed esterna e si traduce in specifiche scelte strategiche, organizzative e gestionali. Pirelli RE ha inoltre assunto un documento denominato Linee di Condotta, che specifica in chiave operativa quanto espresso dai principi del Codice.

L'attività nel settore immobiliare è legata peculiarmente al territorio, sul quale Pirelli RE agisce come propulsore di sviluppo modificandolo, progettando l'ambiente e ridisegnando le aree urbane, adattandole alle istanze delle comunità. Se da un lato la "buona cittadinanza di impresa" si traduce nel rispetto dei principi di sostenibilità nelle proprie attività e nella presenza responsabile sul territorio in cui opera, dall'altro trova espressione in un sistema di interventi specifici a favore della comunità. Caratteri comuni di queste azioni sono la progettualità, la coerenza nel tempo, l'attenzione al benessere sociale e alle generazioni future e la selettività rispetto a quattro grandi aree:

- Il sociale e lo sport
- L'ambiente e il territorio
- L'arte e la cultura
- La formazione

Gli interventi di Pirelli RE presentano come denominatore comune il legame al mondo immobiliare: l'immobile è in alcuni casi oggetto di intervento diretto, in altri è sede od origine di una problematica da affrontare e risolvere, in altri casi ancora fonte di un disagio da alleviare.

Nel sociale le azioni sono caratterizzate dalla presenza di assistenza domiciliare o legate alla necessità di alloggio, nello sport sono state privilegiate iniziative mirate a dotare associazioni sportive di nuove strutture o per migliorare quelle esistenti. Anche gli interventi nella cultura sono prevalentemente di tipo migliorativo di strutture ed edifici, oppure figurano come sostegno a iniziative radicate nel territorio. Nell'ambito della formazione, Pirelli RE è impegnata nel promuovere lo sviluppo di cultura avanzata e di professionalità nel settore immobiliare.

## 11) DELIBERAZIONI

### Punto 1) Relazione degli Amministratori sulla gestione; relazione del Collegio Sindacale; bilancio al 31 dicembre 2005; destinazione dell'utile

Signori Azionisti,

l'esercizio al 31 dicembre 2005 chiude con un utile di Euro 145.407.782 a livello consolidato e Euro 113.581.076 a livello individuale.

Il Consiglio Vi propone la distribuzione di un dividendo, al lordo delle eventuali ritenute di legge, di Euro 1,90 per ciascuna delle azioni ordinarie.

Per effetto della riforma fiscale, entrata in vigore il 1° gennaio 2004, ai dividendi proposti per la distribuzione non verrà attribuito alcun credito di imposta agli azionisti percettori.

Se siete d'accordo sulla nostra proposta, Vi invitiamo ad assumere la seguente

#### DELIBERAZIONE

L'Assemblea degli azionisti:

- esaminata la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione;
- preso atto della relazione del Collegio Sindacale;
- esaminato il bilancio al 31 dicembre 2005 che chiude con un utile di Euro 145.407.782 a livello consolidato e Euro 113.581.076 a livello individuale;

#### DELIBERA

- 1) di approvare:
  - a) la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione;
  - b) il bilancio dell'esercizio 1° gennaio-31 dicembre 2005 costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, così come presentati dal Consiglio di Amministrazione nel loro complesso, nelle singole appostazioni, con gli stanziamenti proposti;
- 2) di destinare l'utile di esercizio di Euro 113.581.076 come segue:
  - a) agli azionisti: Euro 1,90 per ciascuna delle azioni ordinarie in circolazione alla data di stacco del dividendo;
  - b) a riserva legale complessivi Euro 105.000;
  - c) a nuovo il residuo utile;
- 3) di autorizzare gli Amministratori, per il caso in cui prima dello stacco del dividendo di cui al precedente punto 2) a) risultino acquistate azioni proprie, a destinare agli utili portati a nuovo l'importo del dividendo a tali azioni spettante, nonché imputare alla medesima voce il saldo degli arrotondamenti che si dovessero determinare in sede di pagamento del dividendo.

## Punto 2) Nomina di un Amministratore

Signori Azionisti,

a seguito dell'improvvisa scomparsa del Consigliere Signor Sergio Lamacchia, avvenuta in data 29 dicembre 2005, il Consiglio di Amministrazione, riunitosi il giorno 25 gennaio 2006, ha proceduto – ai sensi dell'art. 2386 del Codice Civile – alla cooptazione del Signor Carlo Emilio Croce.

In relazione a quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea di confermare nella carica il Signor Carlo Emilio Croce, nominandolo Amministratore della Società e confermando altresì il numero di 15 Amministratori determinato dall'Assemblea in data 27 aprile 2005. In caso di approvazione della proposta, il nuovo Amministratore Signor Carlo Emilio Croce cesserà dall'ufficio – per scadenza del termine, unitamente al Consiglio di Amministrazione in carica – alla data dell'Assemblea di approvazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2007.

Al medesimo Signor Carlo Emilio Croce, ove nominato Amministratore dall'Assemblea, verrebbe riconosciuta la quota parte di remunerazione a lui spettante (pari ad Euro 30.000 annui), tenuto conto di quanto deliberato in merito dall'Assemblea del 27 aprile 2005.

Si ricorda, in proposito, che – ai sensi dell'art. 7.1 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate, cui la Società ha aderito – per la nomina alla carica di Amministratore si procede sulla base di un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati, con l'indicazione dell'eventuale idoneità dei medesimi a qualificarsi come indipendenti ai sensi dell'art. 3.1 del medesimo Codice, da depositarsi presso la sede sociale almeno dieci giorni prima della data prevista per l'assemblea. Non trattandosi di integrale rinnovo del Consiglio di Amministrazione, non trova invece applicazione il meccanismo del voto di lista previsto dall'art. 12 dello Statuto Sociale.

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione

invita l'Assemblea

- a confermare in 15 (quindici) il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione;
- a confermare nella carica il Signor Carlo Emilio Croce, nominandolo Amministratore della Società per la medesima durata di scadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione.

Si riportano in calce gli artt. 3.1 e 7.1 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate.

### **Art. 3 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate – Amministratori indipendenti**

3.1 Un numero adeguato di Amministratori non esecutivi sono indipendenti, nel senso che:

- a) non intrattengono, direttamente, indirettamente o per conto di terzi, né hanno di recente intrattenuto, relazioni economiche con la società, con le sue controllate, con gli Amministratori Esecutivi, con l'azionista o gruppo di azionisti che controllano la società, di rilevanza tale da condizionarne l'autonomia di giudizio;
- b) non sono titolari, direttamente, indirettamente o per conto di terzi, di partecipazioni azionarie di entità tale da permettere loro di esercitare il controllo o un'influenza notevole sulla società, né partecipano a patti parasociali per il controllo della società stessa;
- c) non sono stretti familiari di Amministratori Esecutivi della società o di soggetti che si trovino nelle situazioni indicate alle precedenti lettere a) e b).

### **Art. 7 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate – Nomina degli Amministratori**

7.1 Le proposte di nomina alla carica di Amministratore, accompagnate da un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati, con l'indicazione dell'eventuale idoneità dei medesimi a qualificarsi come indipendenti ai sensi dell'art. 3, sono depositate presso la sede sociale almeno dieci giorni prima della data prevista per l'assemblea, ovvero al momento del deposito delle liste, ove previste.

**Relazione illustrativa degli amministratori sulle proposte di autorizzazione all'acquisto e/o alienazione di azioni proprie ai sensi dell'art. 73 del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato.**

**Punto 3) Proposta di acquisto e modalità di disposizione di azioni proprie, previa revoca della deliberazione assunta dall'assemblea del 27 aprile 2005, per quanto non utilizzato. Deliberazioni inerenti e conseguenti. Conferimento di poteri.**

Signori Azionisti,

con deliberazione assunta in data 27 aprile 2005 avete autorizzato l'acquisto di azioni proprie (ordinarie) entro il limite massimo previsto dall'art. 2357 cod. civ., pari al 10% del capitale sociale *pro-tempore*, tenuto conto delle azioni proprie già detenute dalla Società e di quelle eventualmente possedute dalle società controllate, e per un periodo di 18 mesi dalla data della deliberazione, nonchè la loro successiva eventuale disposizione.

Il prossimo 26 ottobre 2006 l'autorizzazione di cui sopra verrà a scadere.

Con riferimento alla specifica materia, si ricorda che – nel quadro di recepimento delle Direttive Comunitarie sul “*market abuse*” – la Legge n. 62/2005 (c.d. “Legge comunitaria 2004”) ha modificato l'art. 132 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (c.d. Testo Unico della Finanza, di seguito “TUF”), disponendo che le modalità di acquisto di azioni proprie – che devono in ogni caso assicurare la parità di trattamento tra gli azionisti – fossero stabilite dalla Consob con proprio Regolamento.

In attuazione di quanto sopra, Consob ha provveduto – con propria Delibera n. 15232 in data 29 novembre 2005 – ad inserire un nuovo art. 144-*bis* nel Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 (c.d. “Regolamento Emittenti”), che disciplina appunto l'acquisto di azioni proprie, fissando le relative modalità di effettuazione che l'assemblea può autorizzare oltre a specifici obblighi di comunicazione al pubblico dei dettagli relativi al programma di acquisto autorizzato ed alla sua realizzazione.

Con la medesima Delibera n. 15232/2005, Consob ha altresì provveduto ad abrogare le proprie Comunicazioni n. 92005334 del 23 luglio 1992 e n. 94375 del 22 dicembre 2000 che prevedevano e regolamentavano l'attività di sostegno alla liquidità delle azioni di società quotate da parte degli emittenti stessi. Va, peraltro, ricordato che le citate Direttive Comunitarie sul “*market abuse*” (in particolare: Direttiva 2003/6/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 28 gennaio 2003 e Direttiva 2004/72/CE della Commissione del 29 aprile 2004) hanno previsto che le autorità competenti di ogni Stato membro possano valutare e, quindi, decretare l'ammissibilità di determinate prassi di mercato. Tale indicazione comunitaria ha, peraltro, già trovato un primo recepimento a livello nazionale nell'ambito dei nuovi artt. 59 e 60 del Regolamento Consob n. 11768 del 23 dicembre 1998 (c.d. “Regolamento Mercati”) che disciplinano i criteri e le procedure per l'ammissione di dette prassi.

Alla luce del nuovo quadro normativo che si è venuto a delineare ed anche tenuto conto che la Società ha approvato in data 16 dicembre 2005 un nuovo piano di *stock option* per il periodo 2006-2009, a favore di amministratori e dipendenti del Gruppo Pirelli RE, che ha assegnato ai beneficiari opzioni per l'acquisto di azioni proprie della Società, si propone di autorizzare la Società stessa (i) ad acquistare azioni proprie (nei modi di legge ed assicurando la parità di trattamento degli azionisti) nella misura che si renderà di volta in volta necessaria, avuto riguardo alle diverse finalità contemplate dalla normativa, anche regolamentare, vigente ed anche alla disponibilità di azioni proprie da destinare ai piani di *stock option* in corso e (ii) ad intervenire, nel rispetto delle disposizioni vigenti, direttamente o tramite intermediari autorizzati, per contenere movimenti anomali delle quotazioni del titolo Pirelli RE e per regolarizzare l'andamento delle negoziazioni e dei corsi, a fronte di momentanei fenomeni distorsivi legati ad un eccesso di volatilità o a una scarsa liquidità degli scambi.

Con specifico riferimento, poi, all'alienazione delle azioni proprie, si ritiene opportuno poter disporre delle stesse per cogliere le opportunità di massimizzazione del valore che possano derivare dall'andamento del mercato – e, quindi, perseguendo anche finalità di *trading* – o, comunque, connesse ad eventuali operazioni di natura strategica di interesse della Società.

Per tutto quanto sopra considerato, riteniamo quindi utile proporVi, con l'occasione dell'odierna assemblea ed al fine di evitare un'apposita convocazione in prossimità della scadenza del 26 ottobre 2006, di procedere al rilascio di una nuova autorizzazione in materia – opportunamente riformulata per tenere conto del nuovo contesto normativo in precedenza delineato e della possibile finalità connessa ai citati piani di *stock option* in corso – proponendoVi contestualmente la revoca della precedente deliberazione in data 27 aprile 2005, per quanto non utilizzato.

Nella proposta di deliberazione che segue sono contenute le relative modalità di acquisto e di vendita, nonché le modalità di vendita delle azioni proprie già in portafoglio.

Se siete d'accordo sulla nostra proposta, Vi invitiamo ad assumere la seguente

#### DELIBERAZIONE

L'Assemblea degli azionisti:

- preso atto della proposta degli Amministratori;
- avute presenti le disposizioni degli articoli 2357 e 2357-ter del cod. civ., dell'art. 132 del D.Lgs. 58/1998 e dell'art. 144-*bis* della Delibera Consob n. 11971/1999 nonché degli artt. 59 e 60 della Delibera Consob n. 11768/1998;
- preso atto, tra l'altro, dei piani di *stock option* in corso, sinteticamente descritti nella nota integrativa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2005, cui fa espresso rinvio la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione;
- preso atto che, alla data odierna, la Società è intestataria di numero 1.795.792 azioni ordinarie, pari a circa il 4,2% del capitale sociale ammontante ad Euro 21.258.053,50, per numero 42.516.107 azioni;
- visto il bilancio chiuso al 31 dicembre 2005;

#### DELIBERA

- a) di revocare la deliberazione assunta dall'assemblea ordinaria del 27 aprile 2005 in relazione all'autorizzazione all'acquisto ed alle modalità di disposizione di azioni proprie, per quanto non utilizzato;
- b) di autorizzare l'acquisto di azioni proprie (ordinarie) del valore nominale unitario di Euro 0,50, entro il limite massimo previsto dall'art. 2357 cod. civ., pari al 10% del capitale sociale *pro-tempore*, tenuto conto delle azioni proprie già detenute dalla Società e di quelle eventualmente possedute dalle società controllate, stabilendo che:
  - l'acquisto potrà essere effettuato in una o più volte entro 18 mesi dalla data della presente deliberazione;
  - l'acquisto potrà essere effettuato, secondo le modalità previste dal combinato disposto di cui all'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 ed all'art. 144-*bis* della Delibera Consob n. 11971/1999, tenuto conto della specifica esenzione prevista dal comma 3 del medesimo art. 132 del D.Lgs. 58/1998 e, comunque, con ogni altra modalità consentita dalle disposizioni di legge e regolamentari in materia;
  - il prezzo di acquisto di ciascuna azione non dovrà essere né inferiore né superiore, in entrambi i casi, di massimo il 15% rispetto alla media dei prezzi ufficiali di Borsa nelle tre sedute precedenti ogni singola operazione;
  - l'acquisto dovrà essere effettuato utilizzando gli utili distribuibili e le riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio regolarmente approvato, costituendo una riserva azioni proprie nei modi e limiti di legge;

quanto sopra, in ogni caso, in conformità e nel rispetto delle altre eventuali disposizioni di legge e regolamentari in materia;



- c) di autorizzare a disporre, senza limiti di tempo, secondo le finalità e modalità ammesse dalla legge, delle azioni proprie già possedute o acquistate ai sensi della deliberazione di cui al punto b) anche prima di aver esaurito gli acquisti; la cessione potrà avvenire in una o più volte; le azioni potranno essere cedute mediante vendita o scambio (anche con offerta al pubblico, agli azionisti e ai dipendenti e/o amministratori e/o collaboratori della Società o di società dalla stessa controllate, anche nell'ambito di eventuali piani di incentivazione azionaria - "*stock option*"); in caso di vendita il prezzo non dovrà essere inferiore al minore tra i prezzi di acquisto; tale limite di prezzo non sarà applicabile qualora la cessione di azioni avvenisse nei confronti di dipendenti e/o amministratori e/o collaboratori della Società o di società dalla stessa controllate, nell'ambito di eventuali piani di *stock option*; le azioni potranno essere cedute anche tramite abbinamento ad obbligazioni o *warrant* per l'esercizio degli stessi;
- d) di conferire al Consiglio di Amministrazione - e per esso al Presidente ed al Vice Presidente e Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro - ogni potere occorrente per effettuare gli acquisti e le cessioni, anche mediante operazioni successive tra loro, e comunque per dare attuazione alle deliberazioni che precedono, anche a mezzo di procuratori, ottemperando a quanto eventualmente richiesto dalle autorità competenti.

## 12) ALLEGATI (\*)

### 12.1 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 Fund e 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% Fund e Asset Management: apertura per iniziative consolidate e collegate, fees
9. Pirelli RE – Conto Economico pro-quota
10. Pirelli RE – Conto Economico pro-quota Fund e Asset Management: apertura per iniziative consolidate e collegate, fees
11. Pirelli RE – Dettaglio Valore della Produzione Aggregato al 100%
12. Pirelli RE – Dettaglio Valore della Produzione Aggregato al 100% Fund e Asset Management: apertura per iniziative consolidate e collegate, fees
13. Pirelli RE – Dettaglio Valore della Produzione pro-quota: iniziative consolidate e collegate, fees
14. Pirelli RE – Dettaglio Valore della Produzione pro-quota Fund e Asset Management: apertura per iniziative consolidate e collegate, fees
15. Pirelli RE – Altro: Conto Economico Consolidato

#### Dettagli per area di attività

16. Asset Management Residenza – Conto Economico Consolidato
17. Asset Management Residenza – Conto Economico Aggregato al 100%
18. Asset Management Residenza – Conto Economico pro-quota
19. Asset Management Terziario – Conto Economico Consolidato
20. Asset Management Terziario – Conto Economico Aggregato al 100%
21. Asset Management Terziario – Conto Economico pro-quota
22. Asset Management Crediti Immobiliari – Conto Economico Consolidato
23. Asset Management Crediti Immobiliari – Conto Economico Aggregato al 100%
24. Asset Management Crediti Immobiliari – Conto Economico pro-quota

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

## 1. Pirelli RE - Conto Economico Consolidato

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005 Totale	IAS/IFRS dicembre 2004 Totale	Crescita %	Principi contabili italiani dicembre 2004 Totale	Crescita %
<b>1 Ricavi totali</b>	<b>700,2</b>	<b>586,2</b>		<b>570,1</b>	
2. M.O.L.	92,8	49,9		82,8	
3. Ammortamenti	(9,0)	(10,9)		(22,1)	
4. Risultato operativo	83,9	39,0		60,6	
5. Risultati da partecipazioni	102,3 (*)	94,0 (**)		96,8	
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>186,1</b>	<b>133,0</b>	<b>40%</b>	<b>157,5</b>	<b>18%</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	12,9	14,2		14,2	
<b>8. Risultato operativo complessivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>199,1</b>	<b>147,2</b>		<b>171,7</b>	
9. Altri oneri e proventi finanziari	(11,7)	0,7		(9,3)	
<b>10. Risultato ante Oneri/Proventi straordinari</b>	<b>187,4</b>	<b>148,0</b>		<b>162,4</b>	
11. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0		(3,4)	
<b>12. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>187,4</b>	<b>148,0</b>		<b>159,0</b>	
13. Oneri fiscali	(40,5)	(30,5)		(31,3)	
<b>14. Risultato netto</b>	<b>146,9</b>	<b>117,5</b>		<b>127,7</b>	
15. Risultato netto di terzi	(1,5)	(0,4)		0,3	
<b>16. Risultato netto di competenza</b>	<b>145,4</b>	<b>117,1</b>	<b>24%</b>	<b>128,0</b>	<b>14%</b>

(\*) Comprende euro 3,5 milioni di proventi da fondi.

(\*\*) Include euro 0,2 milioni di proventi da fondi.

## 2. Pirelli RE – Stato Patrimoniale Consolidato

(in milioni di euro)	Consuntivo dicembre 2005 IAS	Consuntivo dicembre 2004 IAS	Principi contabili italiani dicembre 2004
<b>1. Immobilizzazioni</b>	<b>410,7</b>	<b>375,7</b>	<b>372,1</b>
<i>di cui partecipazioni in junior bonds, fondi e società di investimento immobiliare</i>	<i>303,3</i>	<i>241,5</i>	<i>225,1</i>
<b>2. Capitale circolante netto</b>	<b>215,9</b>	<b>204,6</b>	<b>231,6</b>
Rimanenze	128,8	192,1	274,8
Crediti per immobili sviluppo	89,3	103,4	0,0
Acconti per immobili sviluppo	(84,0)	(94,5)	(95,0)
Crediti commerciali	288,4	275,3	308,3
Debiti fornitori	(169,1)	(241,5)	(194,4)
Altri crediti/debiti	(67,7)	(68,8)	(62,0)
Crediti e debiti tributari	30,2	38,6	0,0
<b>3. Capitale netto investito</b>	<b>626,6</b>	<b>580,3</b>	<b>603,6</b>
<b>4. Patrimonio netto</b>	<b>552,1</b>	<b>491,9</b>	<b>520,0</b>
<i>di cui Patrimonio di competenza</i>	<i>535,4</i>	<i>485,5</i>	<i>510,4</i>
<b>5. Fondi</b>	<b>44,0</b>	<b>48,2</b>	<b>48,2</b>
<b>6. Posizione finanziaria netta</b>	<b>30,5</b>	<b>40,2</b>	<b>35,4</b>
<i>di cui Finanziamenti soci</i>	<i>(262,0)</i>	<i>(209,8)</i>	<i>(209,8)</i>
<b>7. Totale a copertura CNI</b>	<b>626,6</b>	<b>580,3</b>	<b>603,6</b>
<b>Gearing</b>	<b>0,53</b>	<b>0,51</b>	<b>0,47</b>

## 3. Pirelli RE – Cash Flow Netto Consolidato

(in milioni di euro)	Consuntivo dicembre 2005 IAS	Consuntivo dicembre 2004 IAS	Consuntivo dicembre 2004 CAP
<b>1. Risultato operativo</b>	<b>186,1</b>	<b>133,0</b>	<b>157,5</b>
2. Ammortamenti	9,0	10,9	22,1
3. Variazioni immobilizzazioni finanziarie	(61,8)	(36,8)	(74,9)
4. Variazioni altre immobilizzazioni	(10,0)	(14,0)	(23,1)
5. Variazione CCN	(10,2)	(57,6)	(40,6)
6. Variazione fondi	(6,4)	10,5	6,2
<b>7. Free cash flow</b>	<b>106,8</b>	<b>45,9</b>	<b>47,2</b>
8. Oneri/Proventi finanziari, fiscali	(36,8)	(44,9)	(40,5)
<b>9. Cash flow prima dei dividendi</b>	<b>70,0</b>	<b>1,0</b>	<b>6,6</b>
10. Dividendi erogati	(68,3)	(53,8)	(53,8)
<b>11. Cash flow netto</b>	<b>1,7</b>	<b>(52,8)</b>	<b>(47,2)</b>
12. Aumento di capitale	23,6	19,3	21,0
13. Acquisto/Vendita azioni proprie	(15,6)	0,0	-
<b>14. Cash flow totale</b>	<b>9,7</b>	<b>(33,5)</b>	<b>(26,2)</b>

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

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005					
	Totale	Fund e Asset manage- ment	Servizi	Franchi- sing	Altro	Intereli- minazioni
<b>1. Ricavi totali</b>	<b>700,2</b>	<b>302,0</b>	<b>352,1</b>	<b>19,5</b>	<b>60,0</b>	<b>(33,5)</b>
2. M.O.L.	92,8	44,4	65,7	1,6	(18,8)	0,0
3. Ammortamenti	(9,0)	(1,1)	(2,0)	(0,3)	(5,6)	0,0
4. Risultato operativo	83,9	43,2	63,7	1,3	(24,4)	0,0
5. Risultati da partecipazioni (*)	102,3	98,4	4,8	0,0	(1,0)	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>186,1</b>	<b>141,6</b>	<b>68,5</b>	<b>1,3</b>	<b>(25,3)</b>	<b>0,0</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	12,9	11,9	0,0	0,0	1,0	0,0
<b>8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>199,1</b>	<b>153,6</b>	<b>68,5</b>	<b>1,3</b>	<b>(24,3)</b>	<b>0,0</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	(11,7)	(9,1)	(1,4)	(0,1)	(1,1)	0,0
<b>10. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>187,4</b>	<b>144,4</b>	<b>67,2</b>	<b>1,2</b>	<b>(25,4)</b>	<b>0,0</b>
11. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>12. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>187,4</b>	<b>144,4</b>	<b>67,2</b>	<b>1,2</b>	<b>(25,4)</b>	<b>0,0</b>
13. Oneri fiscali	(40,5)					
<b>14. Risultato netto</b>	<b>146,9</b>					
15. Risultato netto di terzi	(1,5)					
<b>16. Risultato netto di competenza</b>	<b>145,4</b>					

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2004					
	Totale	Fund e Asset manage- ment	Servizi	Franchi- sing	Altro	Intereli- minazioni
<b>1. Ricavi totali</b>	<b>586,2</b>	<b>246,8</b>	<b>340,5</b>	<b>7,9</b>	<b>23,7</b>	<b>(32,7)</b>
2. M.O.L.	49,9	26,5	56,6	(10,4)	(22,8)	0,0
3. Ammortamenti	(10,9)	(1,1)	(3,6)	(1,5)	(4,8)	0,0
4. Risultato operativo	39,0	25,4	53,0	(11,9)	(27,5)	0,0
5. Risultati da partecipazioni (**)	94,0	93,5	0,0	0,0	0,5	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>133,0</b>	<b>118,9</b>	<b>53,0</b>	<b>(11,9)</b>	<b>(27,0)</b>	<b>0,0</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	14,2	12,8	0,0	0,0	1,4	0,0
<b>8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>147,2</b>	<b>131,7</b>	<b>53,0</b>	<b>(11,9)</b>	<b>(25,6)</b>	<b>0,0</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	0,7	(8,6)	(0,9)	(0,2)	10,4	0,0
<b>10. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>148,0</b>	<b>123,1</b>	<b>52,1</b>	<b>(12,1)</b>	<b>(15,1)</b>	<b>0,0</b>
11. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>12. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>148,0</b>	<b>123,1</b>	<b>52,1</b>	<b>(12,1)</b>	<b>(15,1)</b>	<b>0,0</b>
13. Oneri fiscali	(30,5)					
<b>14. Risultato netto</b>	<b>117,5</b>					
15. Risultato netto di terzi	(0,4)					
<b>16. Risultato netto di competenza</b>	<b>117,1</b>					

(\*) Comprende euro 3,5 milioni di proventi da fondi.

(\*\*) Include euro 0,2 milioni di proventi da fondi.

(in milioni di euro)	Principi contabili italiani dicembre 2004					
	Totale	Fund e Asset manage- ment	Servizi	Franchi- sing	Altro	Intereli- minazioni
<b>17. Ricavi totali</b>	<b>570,1</b>	<b>239,3</b>	<b>337,5</b>	<b>7,9</b>	<b>18,2</b>	<b>(32,7)</b>
18. M.O.L.	82,8	32,5	67,8	(3,2)	(14,4)	0,0
19. Ammortamenti	(22,1)	(1,7)	(10,4)	(3,4)	(6,6)	0,0
20. Risultato operativo	60,6	30,8	57,4	(6,5)	(21,0)	0,0
21. Risultati da partecipazioni (**)	96,8	96,4	(0,1)	0,0	0,5	0,0
<b>22. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>157,5</b>	<b>127,2</b>	<b>57,3</b>	<b>(6,5)</b>	<b>(20,5)</b>	<b>0,0</b>
23. Proventi finanziari da partecipazioni	14,2	12,8	0,0	0,0	1,4	0,0
<b>24. Risultato Operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>171,7</b>	<b>140,0</b>	<b>57,3</b>	<b>(6,5)</b>	<b>(19,1)</b>	<b>0,0</b>
25. Altri oneri e proventi finanziari	(9,3)	(8,6)	(0,9)	(0,2)	0,4	0,0
<b>26. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>162,4</b>	<b>131,4</b>	<b>56,4</b>	<b>(6,7)</b>	<b>(18,7)</b>	<b>0,0</b>
27. Oneri/Proventi straordinari	(3,4)	(0,8)	(8,3)	0,3	5,4	0,0
<b>28. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>159,0</b>	<b>130,6</b>	<b>48,1</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(13,3)</b>	<b>0,0</b>
29. Oneri fiscali	(31,3)					
<b>30. Risultato netto</b>	<b>127,7</b>					
31. Risultato netto di terzi	0,3					
<b>32. Risultato netto di competenza</b>	<b>128,0</b>					

(\*\*) Include euro 0,2 milioni di proventi da fondi.

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

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005			
	Totale	A.M. residenza	A.M. terziario	A.M. crediti immobiliari
<b>1. Ricavi totali</b>	<b>302,0</b>	<b>46,3</b>	<b>246,4</b>	<b>9,3</b>
2. M.O.L.	44,4	13,0	30,5	0,8
3. Ammortamenti	(1,1)	0,0	(1,1)	0,0
4. Risultato operativo	43,2	13,0	29,3	0,8
5. Risultati da partecipazioni	98,4	24,9	71,3	2,2
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>141,6</b>	<b>37,9</b>	<b>100,7</b>	<b>3,0</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	11,9	6,4	3,9	1,6
<b>8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>153,6</b>	<b>44,3</b>	<b>104,6</b>	<b>4,6</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	(9,1)	(2,7)	(6,4)	(0,1)
<b>10. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>144,4</b>	<b>41,7</b>	<b>98,2</b>	<b>4,6</b>
11. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>12. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>144,4</b>	<b>41,7</b>	<b>98,2</b>	<b>4,6</b>

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2004			
	Totale	A.M. residenza	A.M. terziario	A.M. crediti immobiliari
<b>1. Ricavi totali</b>	<b>246,8</b>	<b>60,1</b>	<b>180,3</b>	<b>6,3</b>
2. M.O.L.	26,5	5,5	21,1	(0,1)
3. Ammortamenti	(1,1)	0,0	(0,8)	(0,2)
4. Risultato operativo	25,4	5,5	20,3	(0,3)
5. Risultati da partecipazioni	93,5	37,3	56,9	(0,7)
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>118,9</b>	<b>42,8</b>	<b>77,2</b>	<b>(1,0)</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	12,8	5,9	4,9	2,0
<b>8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>131,7</b>	<b>48,7</b>	<b>82,1</b>	<b>1,0</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	(8,6)	(2,9)	(4,7)	(1,0)
<b>10. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>123,1</b>	<b>45,8</b>	<b>77,4</b>	<b>(0,1)</b>
11. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>12. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>123,1</b>	<b>45,8</b>	<b>77,4</b>	<b>(0,1)</b>



(in milioni di euro)	Principi contabili italiani dicembre 2004			
	Totale	A.M. residenza	A.M. terziario	A.M. crediti immobiliari
<b>13. Ricavi totali</b>	<b>239,3</b>	<b>60,1</b>	<b>172,9</b>	<b>6,3</b>
14. M.O.L.	32,5	6,1	25,8	0,6
15. Ammortamenti	(1,7)	0,0	(1,4)	(0,3)
16. Risultato operativo	30,8	6,1	24,4	0,3
17. Risultati da partecipazioni	96,4	36,3	60,8	(0,7)
<b>18. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>127,2</b>	<b>42,4</b>	<b>85,2</b>	<b>(0,4)</b>
19. Proventi finanziari da partecipazioni	12,8	5,9	4,9	2,0
<b>20. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>140,0</b>	<b>48,3</b>	<b>90,1</b>	<b>1,6</b>
21. Altri oneri e proventi finanziari	(8,6)	(2,9)	(4,7)	(1,1)
<b>22. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>131,4</b>	<b>45,4</b>	<b>85,4</b>	<b>0,5</b>
23. Oneri/Proventi straordinari	(0,8)	0,0	(0,5)	(0,3)
<b>24. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>130,6</b>	<b>45,4</b>	<b>85,0</b>	<b>0,2</b>

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

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005						IAS/IFRS dicembre 2005 rete di franchising
	Totale (*)	Agency	Property	Project	Facility	Credit servicing	
<b>1. Ricavi totali</b>	<b>352,1</b>	<b>96,4</b>	<b>56,2</b>	<b>19,1</b>	<b>184,7</b>	<b>1,8</b>	<b>19,5</b>
2. M.O.L.	65,7	42,8	9,0	1,2	11,9	0,7	1,6
3. Ammortamenti	(2,0)	0,0	(0,5)	(0,1)	(1,3)	0,0	(0,3)
4. Risultato operativo	63,7	42,8	8,5	1,2	10,5	0,7	1,3
5. Risultati da partecipazioni	4,8	0,0	0,0	0,0	1,5	3,3	0,0
<b>6. Risultato operativo e Risultato da partecipazioni</b>	<b>68,5</b>	<b>42,8</b>	<b>8,5</b>	<b>1,2</b>	<b>12,1</b>	<b>3,9</b>	<b>1,3</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>68,5</b>	<b>42,8</b>	<b>8,5</b>	<b>1,2</b>	<b>12,1</b>	<b>4,0</b>	<b>1,3</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	(1,4)	0,2	(0,6)	(0,2)	(0,7)	0,0	(0,1)
<b>10. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>67,2</b>	<b>43,0</b>	<b>7,9</b>	<b>1,0</b>	<b>11,3</b>	<b>4,0</b>	<b>1,2</b>
11. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>12. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>67,2</b>	<b>43,0</b>	<b>7,9</b>	<b>1,0</b>	<b>11,3</b>	<b>4,0</b>	<b>1,2</b>
<b>13. ROS</b>	<b>18%</b>	<b>44%</b>	<b>15%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>N S</b>	<b>7%</b>

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2004						IAS/IFRS dicembre 2004 rete di franchising
	Totale (*)	Agency	Property	Project	Facility	Credit servicing	
<b>14. Ricavi totali</b>	<b>340,5</b>	<b>96,1</b>	<b>58,4</b>	<b>24,5</b>	<b>160,2</b>	<b>5,6</b>	<b>7,9</b>
15. M.O.L.	56,6	40,0	6,3	1,3	7,9	1,1	(10,4)
16. Ammortamenti	(3,6)	(0,4)	(0,6)	(0,3)	(2,2)	(0,2)	(1,5)
17. Risultato operativo	53,0	39,7	5,7	1,0	5,7	1,0	(11,9)
18. Risultati da partecipazioni	0,0	(0,1)	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
<b>19. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>53,0</b>	<b>39,6</b>	<b>5,7</b>	<b>1,0</b>	<b>5,8</b>	<b>1,0</b>	<b>(11,9)</b>
20. Proventi finanziari da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>21. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>53,0</b>	<b>39,6</b>	<b>5,7</b>	<b>1,0</b>	<b>5,8</b>	<b>1,0</b>	<b>(11,9)</b>
22. Altri oneri e proventi finanziari	(0,9)	0,0	(0,7)	0,7	(0,9)	0,0	(0,2)
<b>23. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>52,1</b>	<b>39,6</b>	<b>5,0</b>	<b>1,7</b>	<b>4,9</b>	<b>0,9</b>	<b>(12,1)</b>
24. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>25. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>52,1</b>	<b>39,6</b>	<b>5,0</b>	<b>1,7</b>	<b>4,9</b>	<b>0,9</b>	<b>(12,1)</b>
<b>26. ROS</b>	<b>16%</b>	<b>41%</b>	<b>10%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>17%</b>	<b>N S</b>

(\*) Il totale comprende le intereliminazioni delle operazioni generate tra linee di prodotto dello stesso settore.

(in milioni di euro)	Principi contabili italiani dicembre 2004						IAS/IFRS dicembre 2004 rete di franchising
	Totale (*)	Agency	Property	Project	Facility	Credit servicing	
<b>27. Ricavi totali</b>	<b>337,5</b>	<b>96,1</b>	<b>58,4</b>	<b>21,4</b>	<b>160,2</b>	<b>5,6</b>	<b>7,9</b>
28. M.O.L.	67,8	43,0	8,5	3,8	11,5	0,9	(3,2)
29. Ammortamenti	(10,4)	(1,6)	(2,3)	(1,0)	(5,4)	(0,2)	(3,4)
30. Risultato operativo	57,4	41,4	6,3	2,9	6,1	0,8	(6,5)
31. Risultati da partecipazioni	(0,1)	(0,1)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>32. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>57,3</b>	<b>41,3</b>	<b>6,3</b>	<b>2,9</b>	<b>6,1</b>	<b>0,8</b>	<b>(6,5)</b>
33. Proventi finanziari da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>34. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>57,3</b>	<b>41,3</b>	<b>6,3</b>	<b>2,9</b>	<b>6,1</b>	<b>0,8</b>	<b>(6,5)</b>
35. Altri oneri e proventi finanziari	(0,9)	0,1	(0,8)	0,7	(0,9)	0,0	(0,2)
<b>36. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>56,4</b>	<b>41,4</b>	<b>5,5</b>	<b>3,6</b>	<b>5,2</b>	<b>0,7</b>	<b>(6,7)</b>
37. Oneri/Proventi straordinari	(8,3)	(1,0)	(1,8)	(2,5)	(3,0)	(0,1)	0,3
<b>38. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>48,1</b>	<b>40,4</b>	<b>3,7</b>	<b>1,1</b>	<b>2,2</b>	<b>0,7</b>	<b>(6,4)</b>
<b>39. ROS</b>	<b>17%</b>	<b>43%</b>	<b>11%</b>	<b>13%</b>	<b>4%</b>	<b>14%</b>	<b>N S</b>

(\*) Il totale comprende le intereliminazioni delle operazioni generate tra linee di prodotto dello stesso settore.

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

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005		
	Totale attività gestita	Iniziative consolidate	Iniziative collegate
<b>1. Ricavi (**)</b>	<b>3.507,2</b>	<b>700,2</b>	<b>2.807,0</b>
2. M.O.L.	1.041,9	92,8	949,1
3. Ammortamenti	(43,9)	(9,0)	(34,9)
4. Risultato operativo	998,0	83,9	914,1
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>998,0</b>	<b>83,9</b>	<b>914,1</b>
7. Oneri e proventi finanziari	(246,5)	1,2	(247,8)
<b>8. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>751,5</b>	<b>85,1</b>	<b>666,4</b>
9. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0
<b>10. Risultato lordo (P.B.T.) (*)</b>	<b>751,5</b>	<b>85,1</b>	<b>666,4</b>
11. Risultato netto 100%			430,3
12. Risultato da partecipazioni PRE			102,3
<b>ALTRI DATI</b>			
<b>13. Conferimento Tecla</b>			
<b>14. Conferimento Cloe</b>			
<b>15. Conferimento Olinda</b>			
<b>16. Conferimento Clarice</b>			
<b>17. Conferimento Berenice</b>	<b>750,0</b>		750,0
<b>18. Vendite immobili</b>	<b>2.479,8</b>	248,6	2.231,2
<b>19. Plusvalenze lorde (***)</b>	<b>658,9</b>	19,1	639,7
<b>20. Acquisizioni immobili</b>	<b>2.727,4</b>	127,6	2.599,8
<b>21. Acquisizioni crediti immobiliari (BV)</b>	<b>456,3</b>	<b>33,6</b>	<b>422,7</b>
<b>(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO</b>			
<b>22. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA</b>	<b>751,5</b>		
23. PBT Iniziative Collegate al 100%	(666,4)		
24. Risultato netto pro-quota Società Collegate	102,3		
<b>25. Consolidato</b>	<b>187,4</b>		

(\*\*) Non include ricavi relativi alla parte commerciale di Upim Rinascente.

(\*\*\*) Nel 2005 non sono inclusi euro 29,6 milioni e nel 2004 euro 193 milioni di liberazione intereliminazione derivanti dai conferimenti ai fondi.

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2004		
	Totale attività gestita	Iniziative consolidate	Iniziative collegate
<b>1. Ricavi</b>	<b>2.714,0</b>	<b>586,2</b>	<b>2.127,8</b>
2. M.O.L.	853,0	49,9	803,2
3. Ammortamenti	(12,9)	(10,9)	(2,0)
4. Risultato operativo	840,1	39,0	801,1
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>840,1</b>	<b>39,0</b>	<b>801,1</b>
7. Oneri e proventi finanziari	(285,3)	15,0	(300,3)
<b>8. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>554,8</b>	<b>54,0</b>	<b>500,8</b>
9. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0
<b>10. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>554,9</b>	<b>54,0</b>	<b>500,8</b>
11. Risultato netto 100%			311,5
12. Risultato da partecipazioni PRE			94,0
<b>ALTRI DATI</b>			
<b>13. Conferimento Tecla</b>	<b>786,9</b>		786,9
<b>14. Conferimento Cloe</b>	<b>746,0</b>		746,0
<b>15. Conferimento Olinda</b>	<b>652,6</b>		652,6
<b>16. Conferimento Clarice</b>	<b>201,3</b>		201,3
<b>17. Conferimento Berenice</b>			
<b>18. Vendite immobili</b>	<b>1.706,8</b>	185,3	1.521,6
<b>19. Plusvalenze lorde (***)</b>	<b>430,6</b>	4,1	426,6
<b>20. Acquisizioni immobili</b>	<b>1.119,9</b>	82,8	1.037,1
<b>21. Acquisizioni crediti immobiliari (BV)</b>	<b>1.004,8</b>	<b>0,0</b>	<b>1.004,8</b>
<b>(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO</b>			
<b>22. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA</b>	<b>554,9</b>		
23. PBT Iniziative Collegate al 100%		(500,8)	
24. Risultato netto pro-quota Società Collegate			94,0
<b>25. Consolidato</b>			<b>148,0</b>

(in milioni di euro)	Principi contabili italiani dicembre 2004		
	Totale attività gestita	Iniziative consolidate	Iniziative collegate
<b>1. Ricavi</b>	<b>2.737,4</b>	<b>570,1</b>	<b>2.167,2</b>
2. M.O.L.	903,8	82,8	821,1
3. Ammortamenti	(76,7)	(22,1)	(54,6)
4. Risultato operativo	827,1	60,6	766,4
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>827,1</b>	<b>60,6</b>	<b>766,4</b>
7. Oneri e proventi finanziari	(224,2)	4,9	(253,9)
<b>8. Risultato ante Oneri/Proventi Straordinari</b>	<b>578,0</b>	<b>65,5</b>	<b>512,5</b>
9. Oneri/Proventi straordinari	(5,0)	(3,4)	(1,6)
<b>10. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>573,1</b>	<b>62,2</b>	<b>510,9</b>
11. Risultato netto 100%			323,4
12. Risultato da partecipazioni PRE			96,8
<b>ALTRI DATI</b>			
<b>13. Conferimento Tecla</b>	<b>786,9</b>		786,9
<b>14. Conferimento Cloe</b>	<b>746,0</b>		746,0
<b>15. Conferimento Olinda</b>	<b>652,6</b>		652,6
<b>16. Conferimento Clarice</b>	<b>201,3</b>		201,3
<b>17. Conferimento Berenice</b>			
<b>18. Vendite immobili</b>	<b>1.733,1</b>	172,2	1.561,0
<b>19. Plusvalenze lorde (***)</b>	<b>422,1</b>	0,8	421,4
<b>20. Acquisizioni immobili</b>	<b>1.119,9</b>	82,8	1.037,1
<b>21. Acquisizioni crediti immobiliari (BV)</b>	<b>1.004,8</b>	<b>0,0</b>	<b>1.004,8</b>
<b>(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO</b>			
<b>22. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA</b>	<b>573,1</b>		
23. PBT Iniziative Collegate al 100%	(510,9)		
24. Risultato netto pro-quota Società Collegate	96,8		
<b>25. Consolidato</b>	<b>159,0</b>		

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

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005			
	Totale attività gestita	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Fund e Asset management
<b>1. Ricavi (*)</b>	<b>2.957,1</b>	<b>216,4</b>	<b>2.655,1</b>	<b>87,2</b>
2. M.O.L.	966,9	4,0	922,6	40,4
3. Ammortamenti	(35,0)	(0,7)	(33,8)	(0,5)
4. Risultato operativo	932,0	3,3	888,8	39,9
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>932,0</b>	<b>3,3</b>	<b>888,8</b>	<b>39,9</b>
7. Oneri e proventi finanziari	(238,2)	3,1	(241,0)	(0,3)
<b>8. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>693,7</b>	<b>6,3</b>	<b>647,7</b>	<b>39,7</b>
9. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>10. Risultato lordo (P.B.T.) (*)</b>	<b>693,7</b>	<b>6,3</b>	<b>647,7</b>	<b>39,7</b>
11. Risultato netto 100%			415,7	
12. Risultato da Partecipazioni PRE			98,4	
<b>ALTRI DATI</b>				
<b>13. Vendite Immobili</b>	<b>2.451,2</b>	209,6	2.241,6	
<b>14. Plusvalenze lorde</b>	<b>653,3</b>	14,7	638,7	
<b>15. Acquisizioni Immobili</b>	<b>2.727,4</b>	127,6	2.599,8	
<b>16. Acquisizioni crediti immobiliari (BV)</b>	<b>456,3</b>	<b>33,6</b>	<b>422,7</b>	
<b>(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO</b>				
<b>17. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA</b>	<b>693,7</b>			
18. PBT Iniziative Collegate al 100%	(647,7)			
19. Risultato netto pro-quota Società Collegate	98,4			
<b>20. Consolidato</b>	<b>144,4</b>			

(\*\*) Non include ricavi relativi alla parte commerciale di Upim Rinascente.

## 9. Pirelli RE – Conto Economico pro-quota

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005		
	Totale attività pro-quota	Iniziative consolidate	Iniziative collegate
<b>1. Ricavi (**)</b>	<b>1.386,8</b>	<b>700,2</b>	<b>686,6</b>
2. M.O.L.	323,6	92,8	230,8
3. Ammortamenti	(16,2)	(9,0)	(7,3)
4. Risultato operativo	307,4	83,9	223,5
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>307,4</b>	<b>83,9</b>	<b>223,5</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	0,0	12,9	(12,9)
8. Altri oneri e proventi finanziari	(55,6)	(11,7)	(43,9)
<b>9. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>251,8</b>	<b>85,1</b>	<b>166,7</b>
10. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0
<b>11. Risultato lordo (P.B.T.) (*)</b>	<b>251,8</b>	<b>85,1</b>	<b>166,7</b>
12. Risultato da partecipazioni PRE			102,3
<b>ALTRI DATI</b>			
<b>13. Vendite Immobili</b>	<b>789,9</b>	248,6	541,3
<b>14. Plusvalenze lorde</b>	<b>205,7</b>	19,1	186,5
<b>15. Acquisizioni immobili</b>	<b>891,7</b>	127,6	764,2
<b>16. Acquisizioni crediti immobiliari (BV)</b>	<b>173,8</b>	<b>33,6</b>	<b>140,2</b>
<b>(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO</b>			
<b>17. PBT TOTALE PRO-QUOTA</b>	<b>251,8</b>		
18. PBT Iniziative Collegate al 100%	(166,7)		
19. Risultato netto pro-quota Società Collegate	102,3		
<b>20. Consolidato</b>	<b>187,4</b>		

(\*\*) Non include ricavi relativi alla parte commerciale di Upim Rinascente.



### 10. Pirelli RE – Conto Economico pro-quota Fund e Asset Management: apertura per iniziative consolidate e collegate, fees

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005			
	Totale attività gestita	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Fund e Asset management
<b>1. Ricavi (**)</b>	<b>937,0</b>	<b>216,4</b>	<b>635,0</b>	<b>87,2</b>
2. M.O.L.	266,3	4,0	222,0	40,4
3. Ammortamenti	(7,9)	(0,7)	(6,7)	(0,5)
4. Risultato operativo	258,5	3,3	215,2	39,9
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>258,3</b>	<b>3,3</b>	<b>215,2</b>	<b>39,9</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	0,0	11,9	(11,9)	0,0
8. Altri oneri e proventi finanziari	(51,6)	(8,9)	(42,4)	(0,3)
<b>9. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>206,9</b>	<b>6,3</b>	<b>160,9</b>	<b>39,7</b>
10. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>11. Risultato lordo (P.B.T.) (*)</b>	<b>206,9</b>	<b>6,3</b>	<b>160,9</b>	<b>39,7</b>
12. Risultato da Partecipazioni PRE			98,4	
<b>ALTRI DATI</b>				
<b>13. Vendite Immobili</b>	<b>773,1</b>	209,6	563,5	0,0
<b>14. Plusvalenze lorde</b>	<b>201,5</b>	14,7	186,9	0,0
<b>15. Acquisizioni immobili</b>	<b>891,7</b>	127,6	764,2	0,0
<b>16. Acquisizioni crediti immobiliari (BV)</b>	<b>173,8</b>	<b>33,6</b>	<b>140,2</b>	
<b>(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO</b>				
<b>17. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA</b>	<b>206,9</b>			
18. PBT Iniziative Collegate al 100%	(160,9)			
19. Risultato netto pro-quota Società Collegate	98,4			
<b>20. Consolidato</b>	<b>144,4</b>			

(\*\*) Non include ricavi relativi alla parte commerciale di Upim Rinascente.

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

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005		
	Totale valore produzione gestito	Iniziative consolidate	Iniziative collegate
1. Ricavi da vendita immobili	2.479,8	248,6	2.231,2
2. Ricavi per affitti attivi	374,0	3,4	370,6
3. Ricavi da servizi e altri ricavi	653,5	448,2	205,3
<b>4. Totale Ricavi</b>	<b>3.507,2</b>	<b>700,2</b>	<b>2.807,0</b>
5. Recuperi (*)	806,2	42,2	763,9
<b>6. Totale Ricavi e Recuperi</b>	<b>4.313,4</b>	<b>742,4</b>	<b>3.571,0</b>
7. Costo del venduto sviluppo	(75,4)	(39,5)	(35,9)
8. Acquisto immobili sviluppo	123,6	26,2	97,4
9. Costi capitalizzati sviluppo	109,7	30,7	79,0
10. Oneri finanziari capitalizzati sviluppo	10,1	1,2	8,9
11. Margine da rivalutazione sviluppo	47,7	0,8	46,9
<b>12. Variazioni rimanenze immobili sviluppo</b>	<b>215,7</b>	<b>19,3</b>	<b>196,4</b>
<b>13. Valore della Produzione</b>	<b>4.529,0</b>	<b>761,6</b>	<b>3.767,4</b>
<b>14. Plusvalenze lorde</b>	<b>658,8</b>	<b>19,1</b>	<b>639,7</b>
<b>15. Quota Pirelli &amp; C. Real Estate</b>	<b>205,6</b>	<b>19,1</b>	<b>186,5</b>

(\*) Include ricavi relativi alla parte commerciale di Upim Rinascente.

## 12. Pirelli RE – Dettaglio Valore della Produzione Aggregato al 100% Fund e Asset Management: apertura per iniziative consolidate e collegate, fees

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005			
	Totale valore produzione gestito	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Fund e Asset Management
1. Ricavi da vendita immobili	2.451,2	209,6	2.241,6	0,0
2. Ricavi per affitti attivi	369,5	3,0	366,5	0,0
3. Ricavi da servizi e altri ricavi	136,4	3,7	47,0	87,2
<b>4. Totale Ricavi</b>	<b>2.957,1</b>	<b>216,4</b>	<b>2.655,1</b>	<b>87,2</b>
5. Recuperi (*)	769,7	16,6	749,3	3,9
<b>6. Totale Ricavi e Recuperi</b>	<b>3.726,8</b>	<b>232,9</b>	<b>3.404,3</b>	<b>91,1</b>
7. Costo del venduto sviluppo	(51,1)	(5,0)	(46,0)	0,0
8. Acquisto immobili sviluppo	123,6	26,2	97,4	0,0
9. Costi capitalizzati sviluppo	77,7	8,3	69,3	0,0
10. Oneri finanziari capitalizzati sviluppo	5,1	1,2	3,9	0,0
11. Margine da rivalutazione sviluppo	44,9	0,0	44,9	0,0
<b>12. Variazioni rimanenze immobili sviluppo</b>	<b>200,2</b>	<b>30,6</b>	<b>169,5</b>	<b>0,0</b>
<b>13. Valore della Produzione</b>	<b>3.927,0</b>	<b>263,6</b>	<b>3.573,9</b>	<b>91,1</b>
<b>14. Plusvalenze lorde</b>	<b>653,3</b>	<b>14,7</b>	<b>638,7</b>	
<b>15. Quota Pirelli &amp; C. Real Estate</b>	<b>201,7</b>	<b>14,7</b>	<b>186,9</b>	

(\*) Include ricavi relativi alla parte commerciale di Upim Rinascente.

### 13. Pirelli RE – Dettaglio Valore della Produzione pro-quota: iniziative consolidate e collegate, fees

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005		
	Totale valore produzione pro-quota	Iniziative consolidate	Iniziative collegate
1. Ricavi da vendita immobili	789,9	248,6	541,3
2. Ricavi per affitti attivi	57,5	3,4	54,1
3. Ricavi da servizi e altri ricavi	539,4	448,2	91,2
<b>4. Totale Ricavi</b>	<b>1.386,8</b>	<b>700,2</b>	<b>686,6</b>
5. Recuperi (*)	200,0	42,2	157,8
<b>6. Totale Ricavi e Recuperi</b>	<b>1.586,8</b>	<b>742,4</b>	<b>844,4</b>
7. Costo del venduto	(28,8)	(39,5)	10,7
8. Acquisto immobili	68,9	26,2	42,8
9. Costi capitalizzati	59,4	30,7	28,7
10. Oneri finanziari capitalizzati	4,1	1,2	2,9
11. Margine da rivalutazione	14,8	0,8	14,0
<b>12. Variazione rimanenze</b>	<b>118,5</b>	<b>19,3</b>	<b>99,2</b>
<b>13. Valore della Produzione</b>	<b>1.705,3</b>	<b>761,6</b>	<b>943,6</b>
<b>14. Plusvalenze lorde</b>	<b>205,6</b>	<b>19,1</b>	<b>186,5</b>
<b>14. Quota Pirelli &amp; C. Real Estate</b>	<b>205,6</b>	<b>19,1</b>	<b>186,5</b>

(\*) Include ricavi relativi alla parte commerciale di Upim Rinascente.

**14. Pirelli RE – Dettaglio Valore della Produzione pro-quota Fund e Asset Management: apertura per iniziative consolidate e collegate, fees**

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005			
	Totale valore produzione gestito	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Fund e Asset management
1. Ricavi da vendita immobili	773,1	209,6	563,5	0,0
2. Ricavi per affitti attivi	56,7	3,0	53,7	0,0
3. Ricavi da servizi e altri ricavi	107,2	3,7	17,8	87,2
<b>4. Totale Ricavi</b>	<b>937,0</b>	<b>216,4</b>	<b>635,0</b>	<b>87,2</b>
5. Recuperi (*)	172,6	16,6	152,2	3,9
<b>6. Totale Ricavi e Recuperi</b>	<b>1.109,7</b>	<b>232,9</b>	<b>787,2</b>	<b>91,1</b>
7. Costo del venduto sviluppo	(15,6)	(5,0)	(10,6)	0,0
8. Acquisto immobili sviluppo	68,9	26,2	42,8	0,0
9. Costi capitalizzati sviluppo	33,1	8,3	24,8	0,0
10. Oneri finanziari capitalizzati sviluppo	2,2	1,2	1,0	0,0
11. Margine da rivalutazione sviluppo	11,8	0,0	11,8	0,0
<b>12. Variazioni rimanenze immobili sviluppo</b>	<b>100,5</b>	<b>30,6</b>	<b>69,9</b>	<b>0,0</b>
<b>13. Valore della Produzione</b>	<b>1.210,2</b>	<b>263,6</b>	<b>857,1</b>	<b>91,1</b>
<b>14. Quota Pirelli &amp; C. Real Estate</b>	<b>201,5</b>	<b>14,7</b>	<b>186,9</b>	

(\*) Include ricavi relativi alla parte commerciale di Upim Rinascente.

## 15. Pirelli RE – Altro: Conto Economico Consolidato

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005				
	Totale altro	Totale Aree e Urbanizzazioni	AM Estero	Costi Centralizzati	Intereliminazioni Holding
<b>1. Ricavi totali</b>	<b>60,0</b>	<b>39,2</b>	<b>0,0</b>	<b>24,7</b>	<b>(3,9)</b>
2. M.O.L.	(18,8)	2,4	(0,5)	(20,6)	0,0
3. Ammortamenti	(5,6)	0,0	0,0	(5,5)	0,0
4. Risultato operativo	(24,4)	2,3	(0,5)	(26,2)	0,0
5. Risultati da partecipazioni	(1,0)	(1,0)	0,0	0,0	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>(25,3)</b>	<b>1,4</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(26,1)</b>	<b>0,0</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
<b>8. Risultato operativo e risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>(24,3)</b>	<b>2,3</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(26,1)</b>	<b>0,0</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	(1,1)	(1,5)	0,0	0,4	0,0
<b>10. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>(25,4)</b>	<b>0,8</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(25,7)</b>	<b>0,0</b>
11. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>12. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>(25,4)</b>	<b>0,8</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(25,7)</b>	<b>0,0</b>

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2004				
	Totale altro	Totale Aree e Urbanizzazioni	AM Estero	Costi Centralizzati	Intereliminazioni Holding
<b>1. Ricavi totali</b>	<b>23,7</b>	<b>11,5</b>	<b>0,0</b>	<b>14,6</b>	<b>(2,4)</b>
2. M.O.L.	(22,8)	(2,7)	0,0	(20,1)	0,0
3. Ammortamenti	(4,8)	0,0	0,0	(4,7)	0,0
4. Risultato operativo	(27,5)	(2,7)	0,0	(24,8)	0,0
5. Risultati da partecipazioni	0,5	0,4	0,0	0,1	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>(27,0)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>0,0</b>	<b>(24,7)</b>	<b>0,0</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	1,4	1,4	0,0	0,0	0,0
<b>8. Risultato operativo e risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>(25,6)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>0,0</b>	<b>(24,7)</b>	<b>0,0</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	10,4	(1,5)	0,0	12,0	0,0
<b>10. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>(15,1)</b>	<b>(2,4)</b>	<b>0,0</b>	<b>(12,7)</b>	<b>0,0</b>
11. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>12. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>(15,1)</b>	<b>(2,4)</b>	<b>0,0</b>	<b>(12,7)</b>	<b>0,0</b>

(in milioni di euro)	Principi contabili italiani dicembre 2004				
	Totale altro	Totale Aree e Urbanizzazioni	AM Estero	Costi Centralizzati	Intereliminazioni Holding
<b>1. Ricavi totali</b>	<b>18,2</b>	<b>5,9</b>	<b>0,0</b>	<b>14,7</b>	<b>(2,4)</b>
2. M.O.L.	(14,4)	(2,6)	0,0	(11,8)	0,0
3. Ammortamenti	(6,6)	0,0	0,0	(6,6)	0,0
4. Risultato operativo	(21,0)	(2,6)	0,0	(18,4)	0,0
5. Risultati da partecipazioni	0,5	0,4	0,0	0,1	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>(20,5)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>0,0</b>	<b>(18,2)</b>	<b>0,0</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	1,4	1,4	0,0	0,0	0,0
<b>8. Risultato operativo e risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>(19,1)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>0,0</b>	<b>(18,2)</b>	<b>0,0</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	0,4	(1,5)	0,0	2,0	0,0
<b>10. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>(18,7)</b>	<b>(2,4)</b>	<b>0,0</b>	<b>(16,3)</b>	<b>0,0</b>
11. Oneri/Proventi straordinari	5,4	(0,1)	0,0	5,5	0,0
<b>12. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>(13,3)</b>	<b>(2,5)</b>	<b>0,0</b>	<b>(10,8)</b>	<b>0,0</b>

## 16. Pirelli RE – AM RESIDENZA – Conto Economico Consolidato

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005		
	Totale (*)	Iniziative Capitale	Fees Fund e Asset Management
<b>1. Ricavi</b>	<b>46,3</b>	<b>20,2</b>	<b>26,7</b>
2. M.O.L.	13,0	(0,6)	13,6
3. Ammortamenti	0,0	0,0	0,0
4. Risultato operativo	13,0	(0,6)	13,6
5. Risultati da partecipazioni	24,9	24,9	0,0
<b>6. Risultato operativo &amp; risultati da partecipazioni</b>	<b>37,9</b>	<b>24,3</b>	<b>13,6</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	6,4	6,4	0,0
<b>8. Risultato Operativo &amp; risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>44,3</b>	<b>30,7</b>	<b>13,6</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	(2,7)	(2,7)	0,0
10. Risultato ante Oneri/Proventi Straordinari	41,7	28,1	13,6
11. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0
<b>12. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>41,7</b>	<b>28,1</b>	<b>13,6</b>
<b>ROS</b>			<b>51%</b>

	IAS/IFRS dicembre 2004		
	Totale (*)	Iniziative Capitale	Fees Fund e Asset Management
<b>1. Ricavi</b>	<b>60,1</b>	<b>46,0</b>	<b>16,1</b>
2. M.O.L.	5,5	0,3	5,2
3. Ammortamenti	0,0	0,0	0,0
4. Risultato operativo	5,5	0,3	5,2
5. Risultati da partecipazioni	37,3	37,3	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni</b>	<b>42,8</b>	<b>37,6</b>	<b>5,2</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	5,9	5,9	0,0
<b>8. Risultato operativo comprensivo dei risultati proventi da partecipazioni</b>	<b>48,7</b>	<b>43,5</b>	<b>5,2</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	(2,9)	(2,9)	0,0
10. Risultato ante oneri/Proventi straordinari	45,8	40,6	5,2
11. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0
<b>12. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>45,8</b>	<b>40,6</b>	<b>5,2</b>
<b>ROS</b>			<b>32%</b>

(\*) Il totale include le intereliminazioni delle operazioni generate all'interno della stessa linea di prodotto.



	Principi contabili italiani dicembre 2004		
	Totale (*)	Iniziative Capitale	Fees Fund e Asset Management
<b>1. Ricavi</b>	<b>60,1</b>	<b>46,0</b>	<b>16,1</b>
2. M.O.L.	6,1	0,9	5,2
3. Ammortamenti	0,0	0,0	0,0
4. Risultato operativo	6,1	0,9	5,2
5. Risultati da partecipazioni	36,3	36,3	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni</b>	<b>42,4</b>	<b>37,2</b>	<b>5,2</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	5,9	5,9	0,0
<b>8. Risultato operativo comprensivo dei risultati proventi da partecipazioni</b>	<b>48,3</b>	<b>43,1</b>	<b>5,2</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	(2,9)	(2,9)	0,0
10. Risultato ante oneri/Proventi straordinari	45,4	40,2	5,2
11. Oneri/Proventi straordinari	0,0	(0,2)	0,2
<b>12. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>45,4</b>	<b>40,0</b>	<b>5,4</b>
<b>ROS</b>			<b>32%</b>

(\*) Il totale include le intereliminazioni delle operazioni generate all'interno della stessa linea di prodotto.

## 17. Pirelli RE – AM RESIDENZA – Conto Economico Aggregato al 100%

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005			
	Totale	Iniziative Consolidate	Iniziative Collegate	Fees Fund e Asset Management
<b>1. Ricavi</b>	<b>998,3</b>	<b>20,2</b>	<b>951,9</b>	<b>26,7</b>
2. M.O.L.	195,1	(0,6)	182,1	13,6
3. Ammortamenti	(0,3)	0,0	(0,3)	0,0
4. Risultato operativo	194,8	(0,6)	181,8	13,6
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni</b>	<b>194,8</b>	<b>(0,6)</b>	<b>181,8</b>	<b>13,6</b>
7. Oneri e proventi finanziari	(43,6)	3,7	(47,3)	0,0
<b>8. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>151,2</b>	<b>3,2</b>	<b>134,5</b>	<b>13,6</b>
9. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>10. Risultato lordo (P.B.T.) (*)</b>	<b>151,2</b>	<b>3,2</b>	<b>134,5</b>	<b>13,6</b>
11. Risultato netto 100%			74,8	
12. Risultati da Partecipazioni PRE			24,9	
<b>ALTRI DATI</b>				
<b>13. Vendite immobili</b>	<b>938,1</b>	<b>19,0</b>	<b>919,1</b>	
<b>14. Plusvalenze lorde</b>	<b>257,8</b>	<b>4,5</b>	<b>253,4</b>	
<b>15. Acquisizioni immobili</b>	<b>464,8</b>	<b>2,0</b>	<b>462,8</b>	
<b>16. Margine % (escluso sviluppo)</b>	<b>28%</b>	<b>26%</b>	<b>28%</b>	
<b>17. Plusvalenze pro-quota</b>	<b>96,1</b>	<b>4,5</b>	<b>91,7</b>	
<b>(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO</b>				
<b>18. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA</b>	<b>151,2</b>			
19. PBT Iniziative Collegate al 100%	(134,5)			
20. Risultato netto pro-quota Società Collegate	24,9			
<b>21. Consolidato</b>	<b>41,7</b>			

## 18. Pirelli RE – AM RESIDENZA - Conto Economico pro-quota

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005			
	Totale attività pro-quota	Iniziative Consolidate	Iniziative Collegate	Fees Fund e Asset Management
<b>1. Ricavi</b>	<b>408,4</b>	<b>20,2</b>	<b>362,1</b>	<b>26,7</b>
2. M.O.L.	78,1	(0,6)	65,0	13,6
3. Ammortamenti	(0,1)	0,0	(0,1)	0,0
4. Risultato operativo	78,0	(0,6)	65,0	13,6
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni</b>	<b>78,0</b>	<b>(0,6)</b>	<b>65,0</b>	<b>13,6</b>
7. Oneri/Proventi finanziamenti soci	0,0	6,4	(6,4)	0,0
8. Altri oneri e proventi finanziari	(13,9)	(2,7)	(11,2)	0,0
<b>9. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>64,1</b>	<b>3,2</b>	<b>47,3</b>	<b>13,6</b>
10. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>11. Risultato lordo (P.B.T.) (*)</b>	<b>64,1</b>	<b>3,2</b>	<b>47,3</b>	<b>13,6</b>
12. Risultati da partecipazioni PRE			24,9	
<b>(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO</b>				
<b>13. PBT TOTALE PRO-QUOTA</b>	<b>64,1</b>			
14. PBT Iniziative Collegate al 100%	(47,3)			
15. Risultato netto pro-quota Società Collegate	24,9			
<b>16. Consolidato</b>	<b>41,7</b>			

## 19. Pirelli RE – AM TERZIARIO – Conto Economico Consolidato

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005		
	Totale (*)	Iniziative Capitale	Fees Fund e Asset Management
<b>1. Ricavi</b>	<b>246,4</b>	<b>192,6</b>	<b>54,7</b>
2. M.O.L.	30,5	3,4	27,1
3. Ammortamenti	(1,1)	(0,7)	(0,5)
4. Risultato operativo	29,3	2,7	26,6
5. Risultati da partecipazioni (**)	71,3	71,3	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni</b>	<b>100,7</b>	<b>74,1</b>	<b>26,6</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	3,9	3,9	0,0
<b>8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>104,6</b>	<b>78,0</b>	<b>26,6</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	(6,4)	(6,1)	(0,3)
<b>10. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>98,2</b>	<b>71,8</b>	<b>26,3</b>
11. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0
<b>12. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>98,2</b>	<b>71,8</b>	<b>26,3</b>
<b>ROS</b>			<b>49%</b>

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2004		
	Totale (*)	Iniziative Capitale	Fees Fund e Asset Management
<b>1. Ricavi</b>	<b>180,3</b>	<b>147,9</b>	<b>32,6</b>
2. M.O.L.	21,1	9,0	12,1
3. Ammortamenti	(0,8)	(0,7)	(0,1)
4. Risultato operativo	20,3	8,2	12,0
5. Risultati da partecipazioni	56,9	56,9	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni</b>	<b>77,2</b>	<b>65,1</b>	<b>12,0</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	4,9	4,9	0,0
<b>8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>82,1</b>	<b>70,0</b>	<b>12,0</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	(4,7)	(5,2)	0,5
<b>10. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>77,4</b>	<b>64,8</b>	<b>12,5</b>
11. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0
<b>12. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>77,4</b>	<b>64,8</b>	<b>12,5</b>
<b>ROS</b>			<b>37%</b>

(\*) Il totale include le intereliminazioni delle operazioni generate all'interno della stessa Linea di prodotto.

(\*\*) Comprende euro 3,5 milioni di proventi da fondi.

(in milioni di euro)	Principi contabili italiani dicembre 2004		
	Totale (*)	Iniziative Capitale	Fees Fund e Asset Management
<b>1. Ricavi</b>	<b>172,9</b>	<b>140,5</b>	<b>32,6</b>
2. M.O.L.	25,8	11,6	14,2
3. Ammortamenti	(1,4)	(0,7)	(0,6)
4. Risultato operativo	24,4	10,8	13,6
5. Risultati da partecipazioni	60,8	60,8	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni</b>	<b>85,2</b>	<b>71,7</b>	<b>13,6</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	4,9	4,9	0,0
<b>8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>90,1</b>	<b>76,6</b>	<b>13,6</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	(4,7)	(5,2)	0,5
<b>10. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>85,4</b>	<b>71,4</b>	<b>14,1</b>
11. Oneri/Proventi straordinari	(0,5)	(0,3)	(0,2)
<b>12. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>85,0</b>	<b>71,0</b>	<b>13,9</b>
<b>ROS</b>			<b>42%</b>

(\*) Il totale include le intereliminazioni delle operazioni generate all'interno della stessa linea di prodotto.

## 20. Pirelli RE – AM TERZIARIO – Conto Economico Aggregato al 100%

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005			
	Totale	Iniziative Consolidate	Iniziative Collegate	Fees Fund e Asset Management
<b>1. Ricavi (**)</b>	<b>1.944,7</b>	<b>192,6</b>	<b>1.698,3</b>	<b>54,7</b>
2. M.O.L.	776,6	3,4	746,1	27,1
3. Ammortamenti	(34,6)	(0,7)	(33,5)	(0,5)
4. Risultato operativo	741,9	2,7	712,6	26,6
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni</b>	<b>741,9</b>	<b>2,7</b>	<b>712,6</b>	<b>26,6</b>
7. Oneri e proventi finanziari	(218,1)	(2,2)	(215,6)	(0,3)
<b>8. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>523,8</b>	<b>0,5</b>	<b>497,0</b>	<b>26,3</b>
9. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>10. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>523,8</b>	<b>0,5</b>	<b>497,0</b>	<b>26,3</b>
11. Risultato netto 100%			324,7	
12. Risultati da partecipazioni PRE			71,3	
<b>ALTRI DATI</b>				
<b>13. Vendite immobili</b>	<b>1.511,2</b>	188,7	1.322,5	
<b>14. Plusvalenze lorde</b>	<b>395,0</b>	9,7	385,3	
<b>15. Acquisizioni immobili</b>	<b>2.260,4</b>	125,6	2.134,8	
<b>16. Margine % (escluso sviluppo)</b>	<b>26%</b>	3%	29%	
<b>17. Plusvalenze pro-quota</b>	<b>104,9</b>	9,7	95,2	
<b>(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO</b>				
<b>18 PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA</b>	<b>523,8</b>			
19 PBT Iniziative Collegate al 100%	(497,0)			
20 Risultato netto pro-quota Società Collegate	71,3			
<b>21 Consolidato</b>	<b>98,2</b>			

(\*\*) Non include ricavi relativi alla parte commerciale di Upim Rinascente.

## 21. Pirelli RE – AM TERZIARIO – Conto Economico pro-quota

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005			
	Totale attività pro-quota	Iniziative Consolidate	Iniziative Collegate	Fees Fund e Asset Management
<b>1. Ricavi (*)</b>	<b>518,0</b>	<b>192,6</b>	<b>271,6</b>	<b>54,7</b>
2. M.O.L.	190,5	3,4	160,0	27,1
3. Ammortamenti	(7,8)	(0,7)	(6,7)	(0,5)
4. Risultato operativo	182,7	2,7	153,4	26,6
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni</b>	<b>182,7</b>	<b>2,7</b>	<b>153,4</b>	<b>26,6</b>
7. Oneri/Proventi finanziamenti soci	0,0	3,9	(3,9)	0,0
8. Altri oneri e proventi finanziari	(44,5)	(6,1)	(38,1)	(0,3)
<b>9. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>138,2</b>	<b>0,5</b>	<b>111,4</b>	<b>26,3</b>
10. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>11. Risultato lordo (P.B.T.) (*)</b>	<b>138,2</b>	<b>0,5</b>	<b>111,4</b>	<b>26,3</b>
12. Risultati da partecipazioni PRE			71,3	
<b>(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO</b>				
<b>13. PBT TOTALE PRO-QUOTA</b>	<b>138,2</b>			
14. PBT Iniziative Collegate al 100%	(111,4)			
15. Risultato netto pro-quota Società Collegate	71,3			
<b>16. Consolidato</b>	<b>98,2</b>			

(\*\*) Non include ricavi relativi alla parte commerciale di Upim Rinascente.

## 22. Pirelli RE – AM CREDITI IMMOBILIARI – Conto Economico Consolidato

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005		
	Totale (*)	Iniziative Capitale	Fees Asset Management
<b>1. Ricavi</b>	<b>9,3</b>	<b>3,4</b>	<b>5,8</b>
2. M.O.L.	0,8	1,1	(0,3)
3. Ammortamenti	0,0	0,0	0,0
4. Risultato operativo	0,8	1,1	(0,3)
5. Risultati da partecipazioni	2,2	2,2	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni</b>	<b>3,0</b>	<b>3,3</b>	<b>(0,3)</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	1,6	1,6	0,0
<b>8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>4,6</b>	<b>4,9</b>	<b>(0,3)</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	(0,1)	(0,1)	0,0
<b>10. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>4,6</b>	<b>4,9</b>	<b>(0,3)</b>
11. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0
<b>12. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>4,6</b>	<b>4,9</b>	<b>(0,3)</b>

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2004		
	Totale (*)	Iniziative Capitale	Fees Asset Management
<b>1. Ricavi</b>	<b>6,3</b>	<b>4,9</b>	<b>1,4</b>
2. M.O.L.	(0,1)	1,4	(1,5)
3. Ammortamenti	(0,2)	(0,2)	0,0
4. Risultato operativo	(0,3)	1,2	(1,5)
5. Risultati da partecipazioni	(0,7)	(0,7)	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni</b>	<b>(1,0)</b>	<b>0,5</b>	<b>(1,5)</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	2,0	2,0	0,0
<b>8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>1,0</b>	<b>2,5</b>	<b>(1,5)</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	(1,0)	(1,1)	0,0
<b>10. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>(0,1)</b>	<b>1,4</b>	<b>(1,5)</b>
11. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0
<b>12. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>1,4</b>	<b>(1,5)</b>

(\*) Il totale include le intereliminazioni delle operazioni generate all'interno della stessa Linea di Prodotto.



(in milioni di euro)	Principi contabili italiani dicembre 2004		
	Totale (*)	Iniziative Capitale	Fees Asset Management
<b>1. Ricavi</b>	<b>6,3</b>	<b>4,9</b>	<b>1,4</b>
2. M.O.L.	0,6	2,1	(1,5)
3. Ammortamenti	(0,3)	(0,3)	0,0
4. Risultato operativo	0,3	1,9	(1,5)
5. Risultati da partecipazioni	(0,7)	(0,7)	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni</b>	<b>(0,4)</b>	<b>1,1</b>	<b>(1,5)</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni	2,0	2,0	0,0
<b>8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>	<b>1,6</b>	<b>3,1</b>	<b>(1,5)</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari	(1,1)	(1,1)	0,0
<b>10. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>0,5</b>	<b>2,0</b>	<b>(1,5)</b>
11. Oneri/Proventi straordinari	(0,3)	(0,3)	0,0
<b>12. Risultato lordo (P.B.T.)</b>	<b>0,2</b>	<b>1,7</b>	<b>(1,5)</b>

(\*) Il totale include le intereliminazioni delle operazioni generate all'interno della stessa linea di prodotto.

## 23. Pirelli RE – AM CREDITI IMMOBILIARI - Conto Economico Aggregato al 100%

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005			
	Totale	Iniziative Consolidate	Iniziative Collegate	Fees Asset Management
<b>1. Ricavi</b>	<b>14,1</b>	<b>3,6</b>	<b>4,8</b>	<b>5,8</b>
2. M.O.L.	(4,7)	1,1	(5,6)	(0,3)
3. Ammortamenti	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Risultato operativo	(4,7)	1,1	(5,6)	(0,3)
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni</b>	<b>(4,7)</b>	<b>1,1</b>	<b>(5,6)</b>	<b>(0,3)</b>
7. Oneri e proventi finanziari	23,4	1,6	21,8	0,0
<b>8. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>18,6</b>	<b>2,7</b>	<b>16,3</b>	<b>(0,3)</b>
9. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>10. Risultato lordo (P.B.T.) (*)</b>	<b>18,6</b>	<b>2,7</b>	<b>16,3</b>	<b>(0,3)</b>
11. Risultato netto 100%			16,3	
12. Risultati da Partecipazioni PRE			2,2	
<b>ALTRI DATI</b>				
<b>13. Acquisizioni immobili</b>	<b>2,2</b>	<b>0,0</b>	<b>2,2</b>	
<b>14. Acquisizioni crediti immobiliari (BV)</b>	<b>456,3</b>	<b>33,6</b>	<b>422,7</b>	
<b>(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO</b>				
<b>15. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA</b>	<b>18,6</b>			
16. PBT Iniziative Collegate al 100%	(16,3)			
17. Risultato netto pro-quota Società Collegate	2,2			
<b>18. Consolidato</b>	<b>4,6</b>			

## 24. Pirelli RE – AM CREDITI IMMOBILIARI – Conto Economico pro-quota

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005			
	Totale attività pro-quota	Iniziative Consolidate	Iniziative Collegate	Fees Asset Management
<b>1. Ricavi</b>	<b>10,7</b>	<b>3,6</b>	<b>1,4</b>	<b>5,8</b>
2. M.O.L.	(2,3)	1,1	(3,1)	(0,3)
3. Ammortamenti	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Risultato operativo	(2,3)	1,1	(3,1)	(0,3)
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni</b>	<b>(2,3)</b>	<b>1,1</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(0,3)</b>
7. Oneri/Proventi finanziamenti soci	0,0	1,6	(1,6)	0,0
8. Altri oneri e proventi finanziari	6,8	(0,1)	6,9	0,0
<b>9. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>	<b>4,6</b>	<b>2,7</b>	<b>2,2</b>	<b>(0,3)</b>
10. Oneri/Proventi straordinari	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>11. Risultato lordo (P.B.T.) (*)</b>	<b>4,6</b>	<b>2,7</b>	<b>2,2</b>	<b>(0,3)</b>
12. Risultati da partecipazioni PRE			2,2	
<b>(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO</b>				
<b>13. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA</b>	<b>4,6</b>			
14. PBT Iniziative Collegate al 100%	(2,2)			
15. Risultato netto pro-quota Società Collegate	2,2			
<b>16. Consolidato</b>	<b>4,6</b>			

## 12.2 Codice Etico e Linee di condotta del Gruppo Pirelli & C. Real Estate

### Codice Etico

#### ARTICOLO 1 – Premessa

Il Gruppo Pirelli & C. Real Estate svolge la propria attività interna ed esterna seguendo i principi contenuti nel presente Codice, nel convincimento che l'etica nella conduzione degli affari sia da perseguire congiuntamente al successo dell'impresa.

#### ARTICOLO 2 – Obiettivi e valori

L'obiettivo primario delle Società del Gruppo è la creazione di valore per l'azionista. A questo scopo sono orientate le strategie industriali e finanziarie e le conseguenti condotte operative, ispirate all'efficienza nell'impiego delle risorse.

Le Società del Gruppo nel perseguire tale obiettivo si attengono imprescindibilmente ai seguenti principi di comportamento:

- quali componenti attive e responsabili delle comunità in cui operano sono impegnate a rispettare e far rispettare al proprio interno e nei rapporti con il mondo esterno le leggi vigenti negli Stati in cui svolgono la propria attività e i principi etici comunemente accettati e sanciti negli standards internazionali nella conduzione degli affari: trasparenza, correttezza e lealtà;
- rifuggono e stigmatizzano il ricorso a comportamenti illegittimi o comunque scorretti (verso la comunità, le pubbliche autorità, i clienti, i lavoratori, gli investitori e i concorrenti) per raggiungere i propri obiettivi economici, che sono perseguiti esclusivamente con l'eccellenza della performance in termini di qualità e convenienza dei prodotti e dei servizi, fondate sull'esperienza, sull'attenzione al cliente e sull'innovazione;
- pongono in essere strumenti organizzativi atti a prevenire la violazione dei principi di legalità, trasparenza, correttezza e lealtà da parte dei propri dipendenti e collaboratori e vigilano sulla loro osservanza e concreta implementazione;
- assicurano al mercato, agli investitori e alla comunità in genere, pur nella salvaguardia della concorrenzialità delle rispettive imprese, una piena trasparenza sulla loro azione;
- si impegnano a promuovere una competizione leale, che considerano funzionale al loro stesso interesse così come a quello di tutti gli operatori di mercato, dei clienti e degli stakeholders in genere;
- perseguono l'eccellenza e la competitività nel mercato, offrendo ai propri clienti servizi di qualità, che rispondano in maniera efficiente alle loro esigenze;
- tutelano e valorizzano le risorse umane di cui si avvalgono;
- impiegano responsabilmente le risorse, avendo quale traguardo uno sviluppo sostenibile, nel rispetto dell'ambiente e dei diritti delle generazioni future.

#### ARTICOLO 3 – Azionisti

Le Società del Gruppo si impegnano a garantire parità di trattamento a tutte le categorie di azionisti, evitando comportamenti preferenziali. I reciproci vantaggi derivanti dall'appartenenza a un gruppo di imprese vengono perseguiti nel rispetto delle normative applicabili e dell'interesse autonomo di ciascuna Società alla creazione di valore.

#### ARTICOLO 4 – Clienti

Le Società del Gruppo fondano l'eccellenza dei prodotti e servizi offerti sull'attenzione alla clientela e sulla disponibilità a soddisfarne le richieste. L'obiettivo perseguito è quello di garantire una risposta immediata, qualificata e competente alle esigenze dei clienti, informando i propri comportamenti a correttezza, cortesia e collaborazione.

#### ARTICOLO 5 – Comunità

Le Società del Gruppo intendono contribuire al benessere economico e alla crescita delle comunità nelle quali si trovano a operare attraverso l'erogazione di servizi efficienti e tecnologicamente avanzati.

In coerenza con tali obiettivi e con le responsabilità assunte verso i diversi stakeholders, le Società del Gruppo individuano nella ricerca e nell'innovazione una condizione prioritaria di crescita e successo.

Le Società del Gruppo mantengono con le pubbliche Autorità locali, nazionali e sovranazionali relazioni ispirate alla piena e fattiva collaborazione e alla trasparenza, nel rispetto delle reciproche autonomie, degli obiettivi economici e dei valori contenuti in questo Codice.

Le Società del Gruppo considerano con favore e, se del caso, forniscono sostegno a iniziative sociali, culturali ed educative orientate alla promozione della persona e al miglioramento delle sue condizioni di vita.

Le Società del Gruppo non erogano contributi, vantaggi o altre utilità ai partiti politici e alle organizzazioni sindacali dei lavoratori, né a loro rappresentanti o candidati, fermo il rispetto della normativa applicabile.

#### ARTICOLO 6 – Risorse umane

Le Società del Gruppo riconoscono la centralità delle risorse umane nella convinzione che il principale fattore di successo di ogni impresa sia costituito dal contributo professionale delle persone che vi operano, in un quadro di lealtà e fiducia reciproca.

Le Società del Gruppo tutelano la sicurezza e la salute nei luoghi di lavoro e ritengono fondamentale, nell'espletamento dell'attività economica, il rispetto dei diritti dei lavoratori. La gestione dei rapporti di lavoro è orientata a garantire pari opportunità e a favorire la crescita professionale di ciascuno.

#### ARTICOLO 7 – Ambiente

Le Società del Gruppo credono in una crescita globale sostenibile nel comune interesse di tutti gli stakeholders, attuali e futuri. Le loro scelte di investimento e di business sono pertanto informate al rispetto dell'ambiente e della salute pubblica.

Fermo il rispetto della specifica normativa applicabile, le Società del Gruppo tengono conto delle problematiche ambientali nella definizione delle proprie scelte, anche mediante l'adozione di particolari tecnologie e metodi di produzione – là dove operativamente ed economicamente proponibile – che consentano di ridurre, anche oltre i limiti di norma, l'impatto ambientale delle proprie attività.

#### ARTICOLO 8 – Informazione

Le Società del Gruppo sono consapevoli dell'importanza che un'informazione corretta sulle proprie attività riveste per il mercato, gli investitori e la comunità in genere.

Ferme restando le esigenze di riservatezza richieste dalla conduzione del business, le Società del Gruppo assumono pertanto la trasparenza come proprio obiettivo nei rapporti con tutti gli stakeholders. In particolare, le Società del Gruppo comunicano con il mercato e gli investitori nel rispetto dei criteri di correttezza, chiarezza e parità di accesso all'informazione.

#### ARTICOLO 9 – Rispetto del Codice

Al rispetto del presente Codice sono tenuti gli organi sociali, il management e i prestatori di lavoro di tutte le Società del Gruppo, nonché tutti i collaboratori esterni, quali consulenti, agenti, fornitori ecc.

Le Società del Gruppo si impegnano all'implementazione di apposite procedure, regolamenti o istruzioni volti ad assicurare che i valori qui affermati siano rispecchiati nei comportamenti concreti di ciascuna di esse e di tutti i rispettivi dipendenti e collaboratori, prevedendo – ove del caso – appositi sistemi sanzionatori delle eventuali violazioni.

### Linee di condotta

Il presente documento vuole rappresentare le Linee di Condotta per evitare la costituzione di situazioni ambientali favorevoli alla commissione di reati in genere, e tra questi in particolare dei reati ex decreto 231/2001.

Le Linee di Condotta individuano, se pur a titolo non esaustivo, comportamenti relativi all'area del "fare" e del "non fare", specificando in chiave operativa quanto espresso dai principi del Codice Etico del Gruppo Pirelli & C. Real Estate.

#### "AREA DEL FARE"

- Tutti i dipendenti sono impegnati al rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in tutti i paesi in cui la società opera.
- I responsabili di funzione devono curare che:
  - tutti i dipendenti siano a conoscenza delle leggi e dei comportamenti conseguenti e, qualora abbiano dei dubbi su come procedere, siano adeguatamente indirizzati,
  - sia attuato un adeguato programma di formazione e sensibilizzazione continua sulle problematiche attinenti al codice etico.
- Nella partecipazione a gare indette dalla Pubblica Amministrazione ed in ogni trattativa con questa, tutti i dipendenti devono operare nel rispetto della legge e della corretta pratica commerciale.
- I responsabili delle funzioni che hanno correntemente attività di contatto con la Pubblica Amministrazione devono:
  - fornire ai propri collaboratori direttive sulle modalità di condotta operativa da adottare nei contatti formali ed informali intrattenuti con i diversi soggetti pubblici, secondo le peculiarità del proprio ambito di attività, trasferendo conoscenza della norma e consapevolezza delle situazioni a rischio di reato,
  - prevedere adeguati meccanismi di tracciabilità circa i flussi informativi ufficiali verso la Pubblica Amministrazione.
- Tutti i consulenti, fornitori, clienti e chiunque abbia rapporti con la società sono impegnati al rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in tutti i paesi in cui la società opera; non sarà iniziato o proseguito alcun rapporto con chi non intenda allinearsi a tale principio. L'incarico a tali soggetti di operare in rappresentanza e/o nell'interesse di società del Gruppo nei confronti della Pubblica Amministrazione deve essere assegnato in forma scritta e prevedere una specifica clausola <sup>(1)</sup> che vincoli all'osservanza dei principi etico-comportamentali adottati dal Gruppo.
- Quando vengono richiesti allo Stato o ad altro ente pubblico od alle Comunità europee contributi, sovvenzioni o finanziamenti, tutti i dipendenti coinvolti in tali procedure devono:
  - attenersi a correttezza e verità, utilizzando e presentando dichiarazioni e documenti completi ed attinenti le attività per le quali i benefici possono essere legittimamente ottenuti,
  - una volta ottenute le erogazioni richieste, destinarle alle finalità per le quali sono state richieste e concesse.

(1) Clausola standard: "Il consulente, nello svolgimento delle attività oggetto del presente incarico, si impegna ad osservare e, pertanto sottoscrive per accettazione, le norme contenute nel Codice Etico e nelle Linee di Condotta, allegati al presente contratto, e che ne costituiscono parte integrante e sostanziale".

- I responsabili delle funzioni amministrativo/contabili devono curare che ogni operazione e transazione sia:
  - legittima, coerente, congrua, autorizzata, verificabile,
  - correttamente ed adeguatamente registrata sì da rendere possibile la verifica del processo di decisione, autorizzazione e svolgimento,
  - corredata di un supporto documentale idoneo a consentire, in ogni momento, i controlli sulle caratteristiche e motivazioni dell'operazione e l'individuazione di chi ha autorizzato, effettuato, registrato, verificato l'operazione stessa.
- Tutti i dipendenti coinvolti nelle attività di formazione del bilancio o di altri documenti simili devono comportarsi correttamente, prestare la massima collaborazione, garantire la completezza e la chiarezza delle informazioni fornite, l'accuratezza dei dati e delle elaborazioni, segnalare i conflitti di interesse, ecc..
- Gli Amministratori e loro collaboratori:
  - nella redazione del bilancio, di comunicazioni al mercato o di altri documenti simili devono rappresentare la situazione economica, patrimoniale o finanziaria con verità, chiarezza e completezza,
  - devono rispettare puntualmente le richieste di informazioni da parte del Collegio Sindacale e facilitare in ogni modo lo svolgimento delle attività di controllo o di revisione legalmente attribuite ai soci, ad altri organi sociali o alle Società di revisione,
  - presentare all'Assemblea atti e documenti completi e corrispondenti alle registrazioni contabili,
  - fornire agli organi di vigilanza informazioni corrette e complete sulla situazione economica, patrimoniale o finanziaria.
- Possono tenere contatti con la stampa solo i dipendenti autorizzati e questi devono far diffondere notizie sulla società rispondenti al vero nel rispetto della legge e della regolamentazione vigente.
- È fatta raccomandazione a dipendenti e collaboratori esterni di segnalare all'Organismo di Vigilanza <sup>(2)</sup> ogni violazione o sospetto di violazione del Modello Organizzativo <sup>(3)</sup>. Le segnalazioni devono essere fornite esclusivamente in forma non anonima. L'Organismo di Vigilanza tutela dipendenti e collaboratori esterni da ogni effetto pregiudizievole che possa derivare dalla segnalazione. L'Organismo di Vigilanza assicura la riservatezza dell'identità dei segnalanti, fatti salvi gli obblighi di legge.  
Saranno resi disponibili, sull'intranet di Gruppo, gli opportuni strumenti di segnalazione.
- I responsabili di funzione devono segnalare all'Organismo di Vigilanza i comportamenti che integrano tutti i reati, inerenti ai processi operativi di competenza, di cui siano venuti a conoscenza in via diretta o per il tramite di informativa ricevuta dai propri collaboratori. In particolare, in caso di tentata concussione da parte di un pubblico funzionario nei confronti di un dipendente (o altri collaboratori) sono da adottare i seguenti comportamenti:
  - non dare seguito alla richiesta,
  - fornire informativa tempestiva al proprio Responsabile,
  - attivare formale informativa, da parte del Responsabile, verso l'Organismo di Vigilanza.

#### “AREA DEL NON FARE”

- Nei rapporti con interlocutori appartenenti alla Pubblica Amministrazione (dirigenti, funzionari o dipendenti della Pubblica Amministrazione, nel seguito dipendenti della Pubblica Amministrazione) nonché con interlocutori commerciali privati in rappresentanza di enti concessionari di pubblico servizio, sia italiani che di altri paesi, è fatto divieto di:
  - promettere od offrire loro (od a loro parenti, affini, amici, ecc.) denaro, doni od omaggi salvo che si tratti di doni o utilità d'uso di modico valore (ad es. non sono di modico valore viaggi e soggiorni, iscrizioni a circoli, ecc.),

(1) Istituito in conformità a quanto previsto dal D.Lgs. 231/2001.

(2) Attuato in conformità a quanto previsto dal D.Lgs. 231/2001.

- esaminare o proporre opportunità di impiego di dipendenti della Pubblica Amministrazione (o loro parenti, affini, amici, ecc.), e/o opportunità commerciali o di qualsiasi altro genere che possano avvantaggiarli a titolo personale,
- promettere od offrire la prestazione di consulenze,
- effettuare spese di rappresentanza ingiustificate e con finalità diverse dalla mera promozione dell'immagine aziendale,
- promettere o fornire, anche tramite aziende terze, lavori/servizi di utilità personale (ad es. opere di ristrutturazione di edifici da loro posseduti o goduti – o posseduti o goduti da loro parenti, affini, amici, ecc.),
- fornire o promettere di fornire, sollecitare od ottenere informazioni e/o documenti riservati o comunque tali da poter compromettere l'integrità o la reputazione di una od entrambe le parti,
- favorire, nei processi d'acquisto, fornitori e sub-fornitori in quanto indicati dai dipendenti stessi della Pubblica Amministrazione come condizione per lo svolgimento successivo delle attività (ad es. affidamento della commessa, concessione del finanziamento agevolato, concessione della licenza).

Tali azioni e comportamenti sono vietati se fatti sia direttamente dalla Società tramite i suoi dipendenti, sia tramite persone non dipendenti che agiscano per conto di questa.

- Inoltre, nei confronti della Pubblica Amministrazione, è fatto divieto di:
  - esibire documenti/dati falsi od alterati,
  - sottrarre od omettere documenti veri,
  - tenere una condotta ingannevole che possa indurre la Pubblica Amministrazione in errore nella valutazione tecnico-economica dei prodotti e servizi offerti/forniti,
  - omettere informazioni dovute, al fine di orientare indebitamente a proprio favore le decisioni della Pubblica Amministrazione,
  - tenere comportamenti comunque intesi ad influenzare indebitamente le decisioni della Pubblica Amministrazione,
  - farsi rappresentare da consulenti o da soggetti "terzi" quando si possano creare conflitti d'interesse,
  - abusare della posizione di incaricato di pubblico servizio per ottenere utilità a vantaggio personale o dell'azienda.
- In generale, è fatto divieto di assumere alle dipendenze della società ex impiegati della Pubblica Amministrazione che abbiano partecipato personalmente e attivamente ad una trattativa d'affari o abbiano avallato le richieste effettuate dalla società alla Pubblica Amministrazione.
- Nel corso dei processi civili, penali o amministrativi, è fatto divieto di intraprendere (direttamente o indirettamente) alcuna azione illecita che possa favorire o danneggiare una delle parti in causa.
- Nell'impiego di sistemi informatici o telematici è fatto divieto di accedere in maniera non autorizzata ai sistemi informativi utilizzati dalla Pubblica Amministrazione od alterarne in qualsiasi modo il funzionamento od intervenire con qualsiasi modalità cui non si abbia diritto su dati, informazioni o programmi contenuti in un sistema informatico o telematico o a questo pertinenti per ottenere e/o modificare indebitamente informazioni a vantaggio dell'azienda o di terzi, o comunque al fine di procurare un indebito vantaggio all'azienda od a terzi.
- Agli Amministratori è fatto divieto di:
  - restituire i conferimenti ai soci o liberarli dall'obbligo di eseguirli, fuori dei casi di legittima riduzione del capitale sociale, e di effettuare riduzioni del capitale sociale o fusioni con altra società o scissioni, in violazione delle disposizioni di legge a tutela dei creditori,
  - ripartire utili o acconti su utili non effettivamente conseguiti o destinati per legge a riserva, ovvero ripartire riserve non distribuibili a termini di legge,



- far acquistare o far sottoscrivere dalla società azioni o quote sociali, emesse dalla società o dalla società controllante, fuori dei casi consentiti dalla legge,
- formare od aumentare fittiziamente il capitale della società mediante operazioni non consentite dalla legge.

## SANZIONI

I comportamenti non conformi alle disposizioni del Codice Etico e delle presenti Linee di Condotta, comporteranno, indipendentemente ed oltre gli eventuali procedimenti penali a carico del/gli autore/i della violazione, l'applicazione di sanzioni disciplinari ai sensi delle vigenti norme di legge e/o di contrattazione collettiva, così come richiamate nell'allegato sistema disciplinare che costituisce parte integrante del presente Modello Organizzativo.

## 12.3 Procedura per l'adempimento degli obblighi di cui all'art. 150, comma primo, D.Lgs. n. 58 del 1998

### Premessa

A norma dell'art. 150, comma 1, del D.Lgs. n. 58 del 1998 (d'ora in avanti "Testo Unico della Finanza") "gli Amministratori riferiscono tempestivamente, secondo le modalità stabilite dallo statuto e con periodicità almeno trimestrale, al Collegio Sindacale sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società o dalle società controllate; in particolare, riferiscono sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, o che siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento" <sup>(1)</sup>.

La presente procedura definisce, in attuazione della disposizione ora richiamata e anche alla luce delle comunicazioni della Consob in materia di controlli societari <sup>(2)</sup>, i soggetti e le operazioni coinvolti nel flusso informativo di cui sono destinatari i sindaci di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. (di seguito "Pirelli RE" o "la Società"), nonché le fasi e la tempistica che caratterizzano tale flusso. In particolare, la procedura definisce:

1. le modalità, la periodicità e il contenuto dell'informazione;
2. la raccolta delle informazioni.

La finalità della presente procedura è quindi in primo luogo quella di fornire al Collegio Sindacale le informazioni funzionali allo svolgimento dell'attività di vigilanza ad esso demandata dal Testo Unico della Finanza (art. 149).

Con essa in secondo luogo si implementano gli strumenti di *corporate governance* con i quali dare concreta attuazione alle raccomandazioni contenute nel Codice di Autodisciplina predisposto dal Comitato per la *corporate governance* delle società quotate cui Pirelli RE ha aderito. In particolare, la presente procedura, incrementando la trasparenza della gestione della Società, consente a ciascun amministratore di condividere la gestione stessa in maniera più consapevole e informata; inoltre, attraverso la procedura si attivano i flussi informativi tra consiglieri delegati e consiglio di amministrazione raccomandati dal Codice di Autodisciplina e volti, da un lato, a sancire la "centralità" dell'organo di gestione della società nel suo *plenum* e, dall'altro lato, a rinforzare le funzioni di controllo interno.

(1) Tale disposizione è stata recepita nello Statuto di PIRELLI RE; l'art. 18, commi 3 e 4, dello Statuto, stabilisce che "Il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale sono informati, anche a cura degli organi delegati, sull'attività svolta, sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, effettuate dalla Società e dalle società controllate; in particolare, gli organi delegati riferiscono sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, o che siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, ove esistente. La comunicazione viene effettuata tempestivamente e comunque con periodicità almeno trimestrale, in occasione delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo – ove nominato – ovvero mediante nota scritta".

(2) Cfr., allo stato, Comunicazione Consob n. 97001574 del 20 febbraio 1997; Comunicazione Consob n. 1025564 del 6 aprile 2001. A queste si aggiunge la Comunicazione n. 2064231 del 30 settembre 2002, che individua la nozione di parti correlate.

## Modalità, periodicità e contenuto dell'informazione

Il Consiglio di Amministrazione, anche attraverso organi delegati, riferisce di trimestre in trimestre al Collegio Sindacale con apposita relazione scritta:

- a) sull'attività svolta;
- b) sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale;
- c) sulle operazioni in potenziale conflitto di interesse, vale a dire:
  - c1) sulle operazioni infragruppo;
  - c2) sulle operazioni con parti correlate diverse dalle operazioni infragruppo;
- d) sulle operazioni atipiche o inusuali e su ogni altra attività od operazione si ritenga opportuno comunicare al Collegio Sindacale.

Le informazioni fornite si riferiscono all'attività svolta e alle operazioni effettuate nell'intervallo di tempo successivo a quello oggetto della precedente relazione.

La relazione in questione è trasmessa contestualmente a tutti i Consiglieri di Amministrazione e ai Sindaci Effettivi.

### 1. Attività svolta

Le informazioni riguardano le attività esecutive e gli sviluppi delle operazioni già deliberate dal Consiglio di Amministrazione, nonché le attività dei Comitati (Comitato per il controllo interno e la *corporate governance*; Comitato per la remunerazione e altri comitati interni); in particolare, viene riferito sulle attività svolte dagli amministratori esecutivi – anche per il tramite delle strutture della Società e delle sue controllate – nell'esercizio delle deleghe loro attribuite, ivi comprese le iniziative assunte e i progetti avviati.

### 2. Operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale

Le informazioni hanno a oggetto le operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, evidenziandone in particolare le finalità strategiche, la coerenza con il piano di gestione e con il piano triennale, le modalità esecutive (ivi inclusi i termini e le condizioni anche economici della loro realizzazione) e gli sviluppi nonché gli eventuali condizionamenti e implicazioni che comportano per l'attività del Gruppo Pirelli RE.

Ai fini della presente procedura sono considerate operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale – oltre alle operazioni riservate al Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2381 del Codice Civile, nonché dello Statuto – le seguenti operazioni effettuate da Pirelli RE o dalle società controllate:

- 1) le emissioni di strumenti finanziari per un controvalore complessivo superiore a euro 100 milioni;
- 2) la concessione di garanzie personali e reali ovvero di finanziamenti nell'interesse di società partecipate (nonché nell'interesse di Pirelli RE quanto alle garanzie reali) a fronte di obbligazioni di importo unitario superiore a euro 25 milioni;
- 3) la concessione di finanziamenti o di garanzie a favore ovvero nell'interesse di terzi per importi superiori a euro 10 milioni;
- 4) le operazioni di investimento e disinvestimento, anche immobiliare, le operazioni di acquisizione e cessione di partecipazioni, di aziende o di rami d'azienda, di cespiti e di altre attività, per importi superiori a euro 50 milioni;
- 5) le operazioni di fusione o scissione, cui partecipano società controllate, qualora almeno uno dei sotto indicati parametri, ove applicabili, risulti uguale o superiore al 15%:
  - a. totale attivo della società incorporata (fusa) ovvero delle attività oggetto di scissione/totale attivo della Società (dati tratti dal bilancio consolidato);

- b. risultato prima delle imposte e dei componenti straordinari della società incorporata (fusa) ovvero delle attività da scindere/risultato prima delle imposte e dei componenti straordinari della Società (dati tratti dal bilancio consolidato);
- c. totale patrimonio netto della società incorporata (fusa) ovvero del ramo d'azienda oggetto di scissione/totale patrimonio netto della Società (dati tratti dal bilancio consolidato).

Le operazioni di fusione (per incorporazione o per unione) tra società quotate nonché quelle di fusione per unione tra una società quotata ed una non quotata ovvero di incorporazione di una società quotata in una non quotata sono comunque considerate, ai fini della presente procedura, operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale.

Le informazioni hanno a oggetto anche le operazioni che, seppur singolarmente inferiori alle soglie quantitative in precedenza indicate o a quelle che determinano la competenza esclusiva del Consiglio di Amministrazione, risultino tra di loro collegate nell'ambito di una medesima struttura strategica o esecutiva e dunque, complessivamente considerate, superino le soglie di rilevanza.

### 3. Operazioni in potenziale conflitto di interesse

#### 3a) *Le operazioni infragruppo*

Le informazioni circa le operazioni infragruppo illustrano l'interesse sottostante e la logica nel contesto del gruppo, nonché le modalità esecutive delle operazioni (ivi inclusi i termini e le condizioni anche economiche della loro realizzazione) con particolare riguardo ai procedimenti valutativi seguiti.

Specificata evidenza è data alle operazioni di valore superiore a euro 50 milioni e, anche se di valore inferiore, a quelle concluse non a condizioni standard <sup>(3)</sup>. Deve essere altresì data evidenza delle operazioni che, seppur singolarmente inferiori alla soglia quantitativa indicata, risultino collegate nell'ambito di una medesima struttura strategica o esecutiva e dunque, complessivamente considerate, la superino.

Ai fini della presente procedura sono operazioni infragruppo <sup>(4)</sup> quelle effettuate da Pirelli RE o dalle società controllate da Pirelli RE con:

- a) le società che, direttamente o indirettamente, ossia anche per il tramite di società fiduciarie o per interposizione di terzi, controllano Pirelli RE ai sensi dell'art. 2359, commi 1 e 2, del Codice Civile e dell'articolo 93 del Testo Unico della Finanza;
- b) le società che, direttamente o indirettamente, ossia anche per il tramite di società fiduciarie o per interposizione di terzi, sono controllate da Pirelli RE ai sensi dell'art. 2359, commi 1 e 2, del Codice Civile e dell'art. 93 del Testo Unico della Finanza;
- c) le società che, direttamente o indirettamente, ossia anche per il tramite di società fiduciarie o per interposizione di terzi, sono controllate dalle stesse società che controllano Pirelli RE ai sensi dell'art. 2359, commi 1 e 2, del Codice Civile e dell'articolo 93 del Testo Unico della Finanza;
- d) le società collegate con Pirelli RE ai sensi dell'art. 2359, comma 3, del Codice Civile e quelle che esercitano su Pirelli RE un'influenza notevole; non si ha collegamento con la collegata della collegata.

(3) Ai fini della presente procedura sono concluse a condizioni standard le operazioni concluse alle medesime condizioni applicate dalla Società a qualunque soggetto.

(4) Ai fini della presente procedura rilevano gli atti di disposizione, anche a titolo gratuito, di beni mobili e immobili nonché di diritti disponibili a contenuto economico, le operazioni aventi ad oggetto la prestazione di opere e di servizi, la concessione o l'ottenimento di finanziamenti e garanzie, gli accordi di collaborazione per l'esercizio e lo sviluppo dell'attività sociale.

3b) *Le operazioni con parti correlate diverse dalle operazioni infragruppo*

Le informazioni circa le operazioni con parti correlate diverse dalle operazioni infragruppo evidenziano l'interesse sottostante e illustrano le modalità esecutive delle operazioni (ivi inclusi i termini e le condizioni anche economiche della loro realizzazione) con particolare riguardo ai procedimenti valutativi seguiti.

Ai fini della presente procedura sono operazioni con parti correlate <sup>(5)</sup> quelle effettuate da Pirelli RE o dalle società controllate da Pirelli RE con le parti direttamente o indirettamente correlate a Pirelli RE.

Sono parti direttamente correlate a Pirelli RE:

- a) le persone fisiche che detengono (direttamente o indirettamente, ossia anche per il tramite di società fiduciarie o per interposizione di terzi) una partecipazione pari o superiore al 10% del capitale sociale rappresentato da azioni ordinarie di Pirelli RE;
- b) le persone fisiche che, pur detenendo (direttamente o indirettamente, ossia anche per il tramite di società fiduciarie o per interposizione di terzi) una partecipazione inferiore alla quota indicata sub a), possono, in virtù di accordi parasociali, nominare, da soli o congiuntamente agli altri soggetti aderenti agli accordi, la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione di Pirelli RE;
- c) le persone fisiche che, pur detenendo (direttamente o indirettamente, ossia anche per il tramite di società fiduciarie o per interposizione di terzi) una partecipazione inferiore alla quota indicata sub a), dispongono, in virtù di accordi parasociali, da soli o congiuntamente agli altri soggetti aderenti agli accordi, della maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria Pirelli RE;
- d) i Consiglieri di Amministrazione e i Sindaci effettivi di Pirelli RE;
- e) i Direttori Generali e il segretario del Consiglio di Amministrazione e i Responsabili di Business Unit/Funzioni Centrali/Attività Operative di Pirelli RE che riportano direttamente al Vice Presidente e Amministratore Delegato ovvero ai Direttori Generali (c.d. primi riporti).

Sono parti indirettamente correlate a Pirelli RE:

- f) il coniuge, non legalmente separato, dei soggetti indicati alle lettere da a) ad e);
- g) i parenti e gli affini entro il secondo grado dei soggetti indicati alle lettere da a) ad e);
- h) le società di cui i soggetti indicati alle lettere da a) a g) detengono, direttamente o indirettamente, ossia anche per il tramite di società fiduciarie o per interposizione di terzi, una partecipazione pari o superiore al 10% (se società quotata) o al 20% (se società non quotata) del capitale sociale rappresentato da azioni aventi diritto di voto nell'assemblea ordinaria;
- i) le società di cui i soggetti indicati alle lettere da a) a g), pur detenendo partecipazioni inferiori alle quote indicate sub h), possono, in virtù di accordi parasociali, nominare, da soli o congiuntamente agli altri soggetti aderenti agli accordi, la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione della società medesima;
- j) le società di cui i soggetti indicati alle lettere da a) a g), pur detenendo partecipazioni inferiori alle quote indicate sub h), dispongono, in virtù di accordi parasociali, da soli o congiuntamente agli altri soggetti aderenti agli accordi, della maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria della società medesima;
- k) le società in cui i soggetti indicati alle lettere da a) a g) hanno un ruolo di direzione strategica e le loro controllate;
- l) le società che hanno in comune con Pirelli RE la maggioranza degli Amministratori.

Sono altresì parti correlate gli aderenti, anche in via indiretta, a patti parasociali di cui all'art. 122, comma 1, del D.Lgs. n. 58/98, aventi per oggetto l'esercizio del diritto di voto, se a tali patti è conferita una partecipazione complessiva di controllo.

(5) Vedi nota precedente.

Formano oggetto di informazione le operazioni di valore superiore a euro 500 mila e, anche se di valore inferiore, quelle concluse non a condizioni standard, effettuate (anche con l'interposizione di terzi) con parti direttamente od indirettamente correlate a Pirelli RE. Deve essere altresì data evidenza delle operazioni che, seppur singolarmente inferiori alla soglia quantitativa indicata, risultino collegate nell'ambito di una medesima struttura strategica o esecutiva e dunque, complessivamente considerate, la superino.

#### 4. Operazioni atipiche o inusuali e altre operazioni

Le informazioni sulle operazioni atipiche o inusuali, anche effettuate dalle società controllate, e su ogni altra attività od operazione su cui si reputa opportuno dare informazione evidenziano l'interesse sottostante e illustrano le modalità esecutive delle operazioni (ivi inclusi i termini e le condizioni anche economici della loro realizzazione) con particolare riguardo ai procedimenti valutativi seguiti.

Ai fini della presente procedura sono operazioni atipiche o inusuali quelle nelle quali l'oggetto o la natura dell'operazione è estraneo al normale corso degli affari della Società e quelle che presentino particolari elementi di criticità dovuti alle loro caratteristiche e ai rischi inerenti, alla natura della controparte, o al tempo del loro compimento <sup>(6)</sup>.

#### *Procedura per la raccolta delle informazioni*

Il Consiglio di Amministrazione riferisce al Collegio Sindacale tramite gli organi delegati. Onde consentire di redigere l'apposita relazione, le informazioni devono pervenire al Vice Presidente e Amministratore Delegato, secondo la procedura di seguito indicata.

#### 1. Informazioni sull'attività svolta, sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, sulle operazioni infragruppo e sulle operazioni atipiche o inusuali

I Direttori Generali e i Responsabili di Business Unit/Funzioni Centrali/Attività Operative di Pirelli RE che riportano direttamente al Vice Presidente e Amministratore Delegato e ai Direttori Generali (c.d. primi rapporti) tramite la Direzione Centrale Amministrazione e Controllo comunicano con cadenza trimestrale al Vice Presidente e Amministratore Delegato, con apposita nota, l'attività svolta nel periodo dalla struttura di competenza, con particolare evidenza delle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, delle operazioni infragruppo di valore superiore a euro 50 milioni o comunque concluse non a condizioni standard, delle operazioni atipiche o inusuali, delle attività esecutive e degli sviluppi delle operazioni già deliberate dal Consiglio di Amministrazione, nonché delle principali attività svolte nell'ambito delle deleghe attribuite ai consiglieri delegati, ivi compresi i più importanti progetti avviati e le più significative iniziative assunte.

Devono essere comunicate anche le operazioni che, seppur singolarmente inferiori alle soglie quantitative in precedenza indicate o a quelle che determinano la competenza esclusiva del Consiglio di Amministrazione, risultino tra di loro collegate nell'ambito di una medesima struttura strategica o esecutiva e dunque, complessivamente considerate, superino le soglie di rilevanza <sup>(7)</sup>.

Le informazioni sulle attività del Comitato per il controllo interno e la *corporate governance*, del Comitato per la remunerazione e dei diversi comitati interni sono fornite dai rispettivi Presidenti.

#### 2. Informazioni sulle operazioni con parti correlate diverse dalle operazioni infragruppo

La Direzione Centrale Amministrazione e Controllo raccoglie e trasmette al Vice Presidente e Amministratore Delegato, con la medesima cadenza di cui al precedente punto 1, le dichiarazioni con le quali le parti direttamente correlate a Pirelli RE danno evidenza delle operazioni:

- che siano state effettuate, direttamente o per il tramite di uno dei soggetti indicati al precedente paragrafo 3.b, dalla lettera h) alla lettera l), e anche con l'interposizione di

(6) Operazioni compiute nell'imminenza della chiusura o in apertura dell'esercizio.

(7) In tal caso le operazioni rilevano anche qualora effettuate in un arco temporale superiore al trimestre oggetto della comunicazione.

terzi, con Pirelli RE o con società da quest'ultima controllate, da loro stesse, dal coniuge non legalmente separato, dai parenti e dagli affini entro il secondo grado;

- che abbiano valore superiore a euro 500 mila ovvero, se di valore inferiore, che siano state concluse non a condizioni standard.

Nel fornire dette informazioni deve essere data evidenza anche delle operazioni che, seppur singolarmente inferiori alla soglia quantitativa in precedenza indicata, risultino tra di loro collegate nell'ambito di un medesimo rapporto e dunque, complessivamente considerate, superino la citata soglia <sup>(8)</sup>.

La Direzione Centrale Amministrazione e Controllo raccoglie altresì le dichiarazioni con le quali le parti direttamente correlate (i) elencano le società che per il loro tramite integrano la fattispecie di cui al precedente paragrafo 3.b, dalla lettera h) alla lettera k), nonché le società in cui ricoprono la carica di amministratori; (ii) aggiornano tale elenco.

La Direzione Centrale Amministrazione e Controllo trasmette l'elenco delle parti correlate a Pirelli RE come sopra individuate ai Direttori Generali e ai Responsabili di Business Unit/Funzioni Centrali/Attività Operative di Pirelli che riportano direttamente al Vice Presidente e Amministratore Delegato (c.d. Primi Riporti).

I Primi Riporti comunicano con cadenza trimestrale al Vice Presidente e Amministratore Delegato le operazioni effettuate con Pirelli RE – o con le società controllate da Pirelli RE – e anche con l'interposizione di terzi, dalle parti indirettamente correlate come individuate nell'elenco fornito dalla Direzione Centrale Amministrazione e Controllo, di valore superiore a Euro 500.000 e, anche se di valore inferiore, di quelle concluse non a condizioni standard.

## 12.4 Principi di comportamento per l'attuazione di operazioni con parti correlate

1. Il Consiglio di Amministrazione approva preventivamente le operazioni con parti correlate, ivi incluse le operazioni infragruppo, salvo le operazioni tipiche o usuali da concludersi a condizioni standard.
2. Sono operazioni tipiche o usuali quelle che, per l'oggetto o la natura, non sono estranee al normale corso degli affari della Società e quelle che non presentano particolari elementi di criticità dovuti alle loro caratteristiche o ai rischi inerenti alla natura della controparte, o al tempo del loro compimento. Sono operazioni a condizioni standard quelle concluse alle medesime condizioni applicate dalla Società a qualunque soggetto.
3. Il Consiglio di Amministrazione riceve un'adeguata informazione sulla natura della correlazione, sulle modalità esecutive dell'operazione, sulle condizioni, anche economiche, per la sua realizzazione, sul procedimento valutativo seguito, sull'interesse e le motivazioni sottostanti e sugli eventuali rischi per la Società. Qualora la correlazione sia con un Amministratore o con una parte correlata per il tramite di un Amministratore, l'Amministratore interessato si limita a fornire chiarimenti e si allontana dalla riunione consiliare in vista della deliberazione.
4. In funzione della natura, del valore o delle altre caratteristiche dell'operazione, il Consiglio di Amministrazione, al fine di evitare che l'operazione stessa sia realizzata a condizioni incongrue, è assistito da uno o più esperti che esprimono un'opinione, a seconda dei casi, sulle condizioni economiche, e/o sulla legittimità, e/o sugli aspetti tecnici dell'operazione.
5. Per le operazioni con parti correlate, ivi incluse le operazioni infragruppo, che non sono sottoposte al Consiglio di Amministrazione, in quanto tipiche o usuali da concludersi a condizioni standard, gli Amministratori muniti di deleghe o i dirigenti responsabili della realizzazione dell'operazione, salvo il rispetto dell'apposita procedura ex art. 150 comma 1, T.U.F., raccolgono e conservano, anche per tipologie o gruppi di operazioni, adeguate informazioni sulla natura della correlazione, sulle modalità esecutive dell'operazione, sulle condizioni, anche economiche, per la sua realizzazione, sul procedimento valutativo seguito, sull'interesse e le motivazioni sottostanti e sugli eventuali rischi per la Società. Anche per tali operazioni possono essere nominati uno o più esperti, secondo quanto sopra previsto.
6. Nella scelta degli esperti si ricorrerà a soggetti di riconosciuta professionalità e competenza sulle materie di interesse, di cui sarà attentamente valutata l'indipendenza e l'assenza di conflitti di interesse.

(8) Vedi nota precedente.

## 12.5 Procedura per la gestione e la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate

### Indice

1. Premessa
2. Scopo e campo d'applicazione
3. Destinatari
4. Riferimenti
5. Definizioni
6. Requisiti dell'informazione privilegiata
7. Classificazione dell'informazione *market sensitive*
8. Registro
9. Misure di confidenzialità
  - Sicurezza organizzativa
  - Sicurezza fisica
  - Sicurezza logica
10. Comunicazione al mercato dell'informazione privilegiata - regole generali
11. Comunicazione al mercato dell'informazione privilegiata - casi speciali
  - *Rumors* e richieste dell'Autorità
  - *Profit warning*
12. Rapporti con terzi
  - Rapporti con la comunità finanziaria
  - Rapporti con i *media*
  - Conferenze, convegni, corsi e *conventions*
13. Pubblicazioni

### Allegati

- A - Modello di informativa da trasmettere ai soggetti inseriti nel Registro
- B - Criteri di tenuta e modalità di gestione del Registro
- C - *Template* di *Confidentiality Agreement* (versione in lingua italiana e in lingua inglese)



## 1. Premessa

- 1.1 - Le informazioni - per tali intendendosi le notizie concernenti un evento, una circostanza, un dato o un'iniziativa che abbia una specifica rilevanza e funzione nelle attività sociali - costituiscono una componente strategica del patrimonio aziendale, fondamentale per il successo dell'impresa. Esse sono alla base dei più importanti processi aziendali e la loro corretta e tempestiva condivisione è condizione per un efficace perseguimento degli obiettivi di *business*.
- 1.2 - Ferma la specifica disciplina di legge riguardante la protezione e la diffusione di categorie qualificate di informazioni (così, in specie, i dati personali e sensibili di cui al D.Lgs. n. 196/2003, c.d. Codice Privacy), l'utilizzo delle informazioni si conforma ai principi generali dell'efficienza nell'impiego e della salvaguardia delle risorse aziendali, espresso nel caso di specie dalla regola del "*need to know*". L'uso delle informazioni per scopi diversi dal perseguimento delle attività sociali deve ritenersi abusivo e, in generale, tutti coloro che prestano la propria opera nell'interesse del Gruppo Pirelli RE (il Gruppo) soggiacciono a obbligo di riservatezza sulle informazioni acquisite o elaborate in funzione o in occasione dell'espletamento delle proprie attività.
- 1.3 - L'ordinamento, peraltro, dispone l'obbligo di comunicazione al mercato di ogni informazione non pubblica, di carattere preciso, concernente la Società o sue controllate e che, se resa pubblica, è in grado di incidere in modo sensibile sul prezzo degli strumenti finanziari (c.d. informazione privilegiata). L'ordinamento impone altresì di ristabilire la parità informativa in caso di diffusione anzitempo dell'informazione privilegiata a terzi non soggetti a obblighi di riservatezza di fonte legale, regolamentare, statutaria o contrattuale.
- 1.4 - Da ciò deriva la particolare delicatezza della fase antecedente al "perfezionamento" dell'informazione privilegiata, in cui non solo, per non incorrere nell'obbligo di divulgazione immediata, l'informazione privilegiata che può convenzionalmente definirsi *in itinere* deve essere fatta oggetto di un regime classificato di confidenzialità, ma, soprattutto, la sua pubblicazione anticipata potrebbe risultare decettiva per il mercato e/o dannosa per l'attività d'impresa.
- 1.5 - La presente procedura governa la gestione - ivi inclusa la comunicazione al pubblico - delle informazioni privilegiate e di quelle che potrebbero divenire tali, contemperando l'interesse alla fluidità dei processi informativi interni e l'interesse alla protezione dei dati informativi, con specifico riferimento alla dialettica fra *disclosure* dell'informazione privilegiata e riservatezza della medesima nel corso della sua progressiva formazione. Come tale la presente procedura si coordina con le disposizioni interne di generale applicazione in materia di classificazione e gestione delle informazioni sotto il profilo della riservatezza.

## 2 - Scopo e campo d'applicazione

- 2.1 - La presente procedura (la Procedura) definisce:
- i requisiti di e le responsabilità per la classificazione dell'informazione privilegiata;
  - le modalità di tracciamento dell'accesso all'informazione privilegiata *in itinere*, con particolare riferimento all'istituto del registro di cui all'art. 115-*bis* del D.Lgs. n. 58/1998 e all'art. 152-*bis* del Regolamento Consob adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni;
  - gli strumenti e le regole di tutela della riservatezza dell'informazione privilegiata *in itinere*;
  - le disposizioni operative sulla comunicazione al mercato delle informazioni privilegiate e - in genere - sui momenti di comunicazione nei confronti del pubblico e/o degli analisti/investitori.
- 2.2 - La Procedura è componente essenziale del sistema di controllo interno del Gruppo Pirelli RE. Essa disciplina direttamente le informazioni privilegiate afferenti Pirelli RE, le sue controllate non quotate e gli strumenti finanziari quotati del Gruppo e rappresenta il *template* delle analoghe misure che ciascuna delle società del Gruppo, emittenti strumenti finanziari quotati nei mercati regolamentati italiani (ivi comprese le società che promuovono e gestiscono quote di fondi comuni di investimento immobiliare quotati), è autonomamente tenuta a porre in atto.



2.3 - La gravità delle conseguenze di una non corretta applicazione della Procedura richiede una rigorosa e continuativa verifica del suo puntuale rispetto; qualora dalle verifiche emergessero inottemperanze, queste sono oggetto di tempestiva segnalazione al Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance* da parte del relativo Preposto.

### **3 - Destinatari**

3.1 - Al rispetto della Procedura sono tenuti tutti i componenti degli organi sociali e i dipendenti di società del Gruppo che si trovano ad avere accesso a informazioni suscettibili di evolvere in informazioni privilegiate. In particolare, i primi riporti organizzativi attestano per iscritto, all'atto della nomina, di aver preso visione della Procedura e di essere consapevoli delle responsabilità che da essa derivano a loro carico.

3.2 - I comportamenti dei soggetti "esterni" che, a qualsiasi titolo, hanno un analogo accesso sono disciplinati dalle regole poste dal *confidentiality agreement* di cui *infra*.

3.3 - La presente Procedura vale anche come istruzione alle società controllate da Pirelli, affinché forniscano senza indugio tutte le informazioni necessarie per il tempestivo e corretto adempimento degli obblighi di comunicazione al pubblico contemplati dalla disciplina in vigore e – limitatamente alle società controllate quotate o con strumenti finanziari quotati nei mercati regolamentati italiani o che promuovono e gestiscono quote di fondi comuni di investimento immobiliare quotati – affinché adottino misure equipollenti.

### **4 - Riferimenti**

- Direttive UE in materia di *market abuse* (Direttiva 2003/6/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 28 gennaio 2003; Direttiva 2003/124/CE della Commissione del 22 dicembre 2003; Direttiva 2004/72/CE della Commissione del 29 aprile 2004).
- Artt. 114 e seguenti del D.Lgs. n. 58/1998 (T.U. dell'Intermediazione Finanziaria).
- Legge n. 262/2005.
- Regolamento Consob adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni.
- Codice etico del Gruppo Pirelli RE.
- Principi generali del controllo interno
- Norma Operativa "OP.SEG.01" del 6 aprile 1994 "NORMATIVA SULLA CLASSIFICAZIONE SUL CONTROLLO E PROTEZIONE DELLE INFORMAZIONI (*Policy* di Gruppo)". <sup>(1)</sup>

### **5 - Definizioni**

- **Informazione privilegiata** - Ai sensi di legge, si dice informazione privilegiata rispetto a Pirelli RE un'informazione non pubblica, di carattere preciso, concernente la Società o società sue controllate e che, se resa pubblica, è in grado di incidere in modo sensibile sul prezzo degli strumenti finanziari emessi dall'una o dalle altre. Le informazioni privilegiate, una volta perfezionate, sono oggetto di un obbligo generale di comunicazione al pubblico senza indugio, secondo le modalità regolamentate dalla presente Procedura.
- **Informazione *market sensitive*** - Ai fini della presente Procedura, per informazione *market sensitive* si intende l'informazione che potrebbe diventare informazione privilegiata, *i.e.* l'informazione privilegiata *in itinere*. In questa accezione, possono costituire informazioni *market sensitive*, fra l'altro, un consuntivo così come una previsione gestionale o un *forecast*, un'offerta commerciale, un progetto, un contratto, un fatto, anche organizzativo, un'operazione societaria, una decisione di *business*. Le informazioni *market sensitive* sono oggetto dello specifico regime di riservatezza regolamentato dalla presente Procedura; ciò non esclude che le medesime informazioni siano classificate anche se-

(1) In aggiornamento.

condo la metodologia *standard* di classificazione, di cui alle apposite disposizioni interne, alla stregua del rischio di danno al quale sarebbe esposto il Gruppo a seguito di una loro circolazione impropria.

- Contesto informativo - Posto un dato evento/operazione/progetto, il contesto informativo riguardante quell'evento/operazione/progetto è il complesso delle informazioni a esso afferenti, ivi incluse le informazioni accessorie e comunque connesse e tutte le relative elaborazioni. Analogamente costituiscono contesti informativi alcune attività/processi ricorrenti o continuativi nell'ambito dell'attività sociale.
- Registro - Si dice Registro la banca dati informatica, istituita ai sensi di legge, recante l'indicazione dei soggetti che, in ragione dell'attività lavorativa o professionale ovvero delle funzioni svolte, hanno accesso a informazioni *market sensitive*.
- *Market Sensitivity Support Group* - Il supporto tecnico in materia di qualificazione delle informazioni in termini di *market sensitivity* è assicurato da un *pool* di addetti individuati dai responsabili delle seguenti Funzioni: Direzione Centrale Human Resources & Corporate Development, Direzione Centrale Legale e Societario, Direzione Centrale Amministrazione Finanza e Controllo, Ufficio Stampa, *Investor Relations*, coordinati dal Referente Informativo della Società.

## **6 - Requisiti dell'informazione privilegiata**

6.1 - Primo requisito dell'informazione privilegiata è il carattere preciso. Pertanto, l'informazione per essere privilegiata deve avere a oggetto:

- un evento verificatosi o che si possa ragionevolmente ritenere che si verificherà, ovvero;
- un complesso di circostanze esistente o che si possa ragionevolmente ritenere che verrà a esistere,

e consentire di trarre conclusioni sul possibile effetto di detto evento o complesso di circostanze sui prezzi degli strumenti finanziari della Società e delle sue controllate.

6.2 - L'informazione privilegiata riguarda fatti e circostanze accaduti o di probabile accadimento. Sono esclusi dall'ambito di rilevanza qui riguardato gli studi, le ricerche e le valutazioni elaborati a partire da dati di dominio pubblico.

6.3 - L'informazione privilegiata deve altresì essere riferibile alla Società o a società sue controllate. Al riguardo, l'informazione privilegiata può:

- avere una genesi "volontaria" (così le decisioni unilaterali di *business*, le operazioni di finanza straordinaria e gli accordi) ovvero;
- derivare dall'accertamento di fatti, eventi o circostanze oggettivi, aventi un riflesso sull'attività dell'impresa e/o sul corso degli strumenti finanziari emessi (così i consuntivi di periodo, ovvero le dimissioni di un *top manager*).

La riferibilità dell'informazione alla Società va valutata in termini di imputabilità giuridica della decisione (informazione privilegiata a genesi "volontaria") ovvero dell'atto di accertamento (informazione privilegiata a genesi "esterna").

6.4 - Nel caso di genesi "volontaria" dell'informazione privilegiata, il perfezionamento ha luogo nel momento in cui il fatto (operazione, decisione unilaterale o accordo) a cui l'informazione afferisce viene definito secondo i procedimenti previsti dai principi di *corporate governance* applicabili, *i.e.* risultanti dalla legge, dallo statuto e da atti interni. In sostanza, la *disclosure* dell'informazione privilegiata segue la decisione dell'organo competente per le materie che sono oggetto dell'informazione stessa (Consiglio di Amministrazione o organo delegato).

6.5 - Per quanto riguarda gli accordi, rileva il momento della sostanziale definizione, in termini di contenuti e di vincolatività giuridica, piuttosto che quello della formalizzazione (stipula): l'informazione privilegiata è perfetta non appena si verifica l'incontro delle volontà delle parti sugli elementi essenziali del contratto, senza riserva di trattative ulteriori. Resta ferma la necessità che la "volontà" della Società (o delle sue controllate) sia espressa da

un agente capace di impegnare la Società (o le sue controllate), al fine di assicurare la riferibilità della “volontà” - e con essa la riferibilità dell’informazione - alla Società stessa (o alle sue controllate).

- 6.6 - Nel caso di genesi “esterna” dell’informazione privilegiata, vale a dire di informazione consistente nell’accertamento di fatti, eventi o circostanze oggettivi, allorché il fatto è istantaneo (*i.e.* la notifica di un provvedimento sanzionatorio ovvero le dimissioni di un *top manager*) e non suscettibile di interpretazione discrezionale, il momento del suo recepimento da parte dell’organizzazione aziendale coincide con la riferibilità dell’informazione alla Società (o a società sue controllate) e - dunque - al perfezionamento dell’informazione privilegiata, con conseguente obbligo di *disclosure*.
- 6.7 - Più frequentemente l’accertamento dell’informazione privilegiata a genesi esterna si configura come un processo che si snoda nel tempo ed è articolato in fasi successive, volto ora alla costruzione di un dato (così i consuntivi di periodo), ora all’interpretazione di un complesso di circostanze (così un eventuale *profit warning*, in relazione all’andamento gestionale). Nella fattispecie il momento perfezionativo dell’informazione privilegiata è governato dalle regole (legali, statutarie, organizzative interne) di *corporate governance*, in termini di competenza alla conclusione del processo di accertamento.

## **7 - Classificazione dell’informazione *market sensitive***

- 7.1 - Nel caso di genesi “volontaria” dell’informazione privilegiata, sono autorizzati a qualificare l’informazione come *market sensitive* i soggetti legittimati a sottoporre l’evento/operazione/processo all’organo competente a decidere su di esso. Pertanto:
- rispetto alle iniziative strategiche e comunque a una decisione di competenza dell’organo consiliare (*i.e.* operazione di finanza straordinaria), la qualificazione di informazione *market sensitive* è operata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, che può delegarne la responsabilità al segretario del Consiglio di Amministrazione, il quale a tal fine potrà coordinarsi con il Vice Presidente e Amministratore Delegato e/o i Direttori Generali;
  - rispetto a una decisione rimessa a un organo delegato (*i.e.* accordo commerciale, ovvero operazioni di investimento o disinvestimento immobiliare e nel settore *non performing loans*), a decidere circa la natura *market sensitive* dell’informazione è il riporto organizzativo diretto dell’organo delegato.
- 7.2 - È altresì possibile che la qualificazione avvenga direttamente da parte dello stesso organo competente a decidere (*i.e.* a cura del Consiglio di Amministrazione, ovvero degli organi delegati).
- 7.3 - All’esito della qualificazione dell’informazione come *market sensitive*, il soggetto legittimato attiverà i protocolli di segregazione del corrispondente contesto informativo onde evitare una impropria circolazione all’interno e soprattutto all’esterno dell’organizzazione d’impresa.
- 7.4 - Nel caso di genesi “esterna” dell’informazione privilegiata, ferma l’ipotesi dell’evento istantaneo non suscettibile di interpretazione, in cui la mera ricezione da parte dell’organizzazione fa scaturire l’obbligo di *disclosure*, l’informazione assume la qualità *market sensitive* (ed è assoggettata allo specifico regime di riservatezza connesso a questo *status*),
- nel caso in cui il contenuto informativo sia oggetto di un procedimento formalizzato di accertamento/costruzione (*i.e.* elaborazione dei dati destinati a essere riportati in una situazione contabile), a partire dalla fase del procedimento individuata dal primo riporto organizzativo preposto al procedimento stesso. Nell’effettuare questa determinazione si dovrà temperare l’esigenza organizzativa di speditezza dei flussi informativi “elementari” con l’esigenza di tempestiva prevenzione (con adeguati strumenti e comportamenti) del rischio di fuga di notizie (*leakage*);
  - nel caso in cui il processo di interpretazione e valutazione dell’evento o circostanza non sia formalizzato *ex ante* (*i.e.* notifica di un provvedimento sanzionatorio), a

partire dal momento in cui l'evento o circostanza entra nella sfera di riferibilità dell'impresa, all'atto dell'apprezzamento del primo riporto organizzativo competente, se e quando giudichi che la specifica informazione possa evolvere in informazione privilegiata.

- 7.5 - Prima della qualificazione come *market sensitive*, l'informazione versa in uno stadio preliminare, irrilevante ai fini della presente Procedura, il che ovviamente non ne esclude la natura riservata e la relativa classificazione ai sensi dei principi contenuti nella *Policy* di Gruppo, che trova anche applicazione dopo la qualificazione dell'informazione come *market sensitive*.
- 7.6 - I soggetti deputati alla qualificazione dell'informazione quale informazione *market sensitive* possono avvalersi nelle loro valutazioni del supporto tecnico del *Market Sensitivity Support Group*, il quale potrà anche redigere, a titolo esemplificativo, appositi elenchi di fatti e circostanze che - normalmente, in funzione della loro natura, delle loro caratteristiche e delle loro dimensioni - potrebbero configurarsi come rilevanti.

## **8 - Registro**

- 8.1 - Il Registro consiste in un sistema informatico capace di assicurare la tracciabilità dell'accesso ai singoli contesti informativi *market sensitive*, in modo da consentire successive verifiche rispetto alle registrazioni effettuate e alle eventuali operazioni di aggiornamento dei dati inseriti nel Registro. Resta a carico del singolo iscritto assicurare la tracciabilità della gestione dell'informazione all'interno della sua sfera di attività e responsabilità.
- 8.2 - Fermo il rispetto dei requisiti previsti dalla disciplina legale e regolamentare, le iscrizioni nel Registro vengono effettuate:
- per attività/processi rilevanti ricorrenti o continuativi (*i.e.* il processo di rendicontazione, *budget*, *forecast*);
  - per progetti/eventi specifici (*i.e.* operazioni societarie straordinarie, acquisizioni/cessioni, fatti esterni rilevanti).
- 8.3 - L'iscrizione dei singoli nominativi nel Registro avverrà per singola attività/processo ricorrente o continuativo ovvero per singolo progetto/evento (anche con possibilità di iscrizione plurima, in diversi contesti informativi), indicando il momento iniziale della disponibilità delle specifiche informazioni *market sensitive* e l'eventuale momento a decorrere dal quale detta disponibilità viene meno (ingresso/uscita dal contesto informativo rilevante).
- 8.4 - La responsabilità dell'apertura di un nuovo contesto informativo e del suo popolamento (con l'indicazione del ruolo ricoperto da ciascuna persona informata) coincide con la responsabilità alla qualificazione di un'informazione come *market sensitive* e dunque è affidata agli stessi soggetti abilitati alla qualificazione dell'informazione (il Consiglio di Amministrazione, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, eventualmente il segretario del Consiglio di Amministrazione su delega del Presidente, il Vice Presidente e Amministratore Delegato e i primi riporti organizzativi). Colui che ha attivato il singolo e specifico contesto informativo ne è il responsabile primario, e in quanto tale governa anche le scelte di riclassificazione dei relativi contenuti.
- 8.5 - All'atto dell'iscrizione nel Registro di un nuovo nominativo e dei successivi aggiornamenti relativi (a cura vuoi del responsabile primario del contesto informativo al quale l'informazione *market sensitive* afferisce, vuoi di altro soggetto a ciò abilitato), il sistema produrrà in via automatica un messaggio di notifica all'interessato, corredato di apposita nota informativa circa obblighi, divieti e responsabilità connessi all'accesso all'informazione *market sensitive*, ivi inclusa apposita *policy* per il tracciamento individuale dei flussi informativi (cfr. modello allegato *sub A*).
- 8.6 - I ruoli e le modalità di gestione e aggiornamento del Registro, le modalità di ricerca dei dati in esso inseriti, nonché i criteri adottati nella tenuta della banca dati sono riportati nel documento allegato alla presente Procedura *sub B*.

## **9 - Misure di confidenzialità applicate alle informazioni *market sensitive***

- 9.1 - Il Gruppo Pirelli RE adotta misure idonee a mantenere la confidenzialità delle informazioni *market sensitive*. In particolare, fatte salve le misure di sicurezza previste dalla *Policy* di Gruppo, nonché ogni ulteriore cautela suggerita dall'esperienza e, in generale, dalla prudenza richiesta al fine di contenere entro limiti ragionevoli il rischio di *leakage* informativo, è obbligatorio il rispetto delle misure di sicurezza organizzativa, fisica e logica *infra* riportate.
- 9.2 - Resta inteso che le stesse misure trovano altresì applicazione:
- alle informazioni privilegiate già perfezionate per le quali sia stato richiesto nelle forme dovute il ritardo della *disclosure*, fino a *disclosure* avvenuta;
  - anche a valle della *disclosure*, rispetto a tutto il materiale preparatorio e istruttorio, fatta salva la possibilità di riclassificazione a cura del responsabile primario del contesto informativo al quale il materiale afferisce.

### Sicurezza organizzativa

- 9.3 - La distribuzione dell'informazione *market sensitive*, in base al criterio-guida del *need to know*, è affidata alla responsabilità dei primi riporti organizzativi inseriti nell'organigramma di Pirelli RE, ai quali è fatto carico di avvertire i destinatari della rilevanza delle informazioni comunicate e di assicurare tempestivamente il coerente popolamento del Registro.
- 9.4 - In caso di attività/processi rilevanti ricorrenti o continuativi, l'individuazione dei soggetti abilitati ad avere accesso all'informazione *market sensitive* è un elemento essenziale delle procedure operative che governano quegli stessi attività/processi. È responsabilità della Direzione Centrale Human Resources & Corporate Development presidiare l'aggiornamento del Registro in relazione alle evoluzioni organizzative interne.
- 9.5 - Per accedere a informazioni *market sensitive*, i soggetti esterni al Gruppo devono previamente sottoscrivere apposito *confidentiality agreement*. Il *template* di tale accordo, i cui contenuti sono derogabili soltanto previa espressa autorizzazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione, eventualmente del segretario del Consiglio su delega del Presidente, o del Vice Presidente e Amministratore Delegato, è allegato *sub C* alla presente Procedura.

### Sicurezza fisica

- 9.6 - L'attività di produzione dei supporti (quali, a fini esemplificativi, stampa e fotocopiatura di documenti) contenenti informazioni *market sensitive* deve essere presidiata da personale iscritto nel Registro. Le successive operazioni di conservazione, distribuzione e, in genere, gestione di detti supporti sono responsabilità di quanti ne dispongano, e nei limiti in cui ne dispongano, in base al titolo risultante dall'iscrizione nel Registro. A ciascuno spetta assicurare la tracciabilità delle operazioni di gestione dei supporti che a esso sono stati affidati.
- 9.7 - Il supporto deve essere etichettato "*market sensitive*" per rendere riconoscibile la natura dell'informazione in esso contenuta; a questo scopo gli eventuali *file*, a prescindere dall'estensione, devono recare nella denominazione il nome in codice del contesto informativo al quale appartengono.
- 9.8 - I supporti recanti informazioni *market sensitive* devono essere custoditi in locali ad accesso fisico controllato ovvero essere riposti in archivi custoditi o protetti al termine del loro utilizzo e non devono mai essere lasciati incustoditi, particolarmente quando portati all'esterno delle sedi di lavoro.
- 9.9 - La distruzione dei supporti recanti informazioni *market sensitive* deve avvenire a cura degli stessi soggetti che ne dispongono, con le modalità più idonee a evitare ogni improprio recupero del contenuto informativo.

### Sicurezza logica

- 9.10 - Le informazioni *market sensitive*, quando elaborate/trattate/trasmesse/archivate in formato elettronico, debbono essere crittografate.

9.11 - Il sistema di crittografia adottato dal Gruppo Pirelli RE per le informazioni *market sensitive* è il Sealer 4.0 (e *release* successive) di SealedMedia Inc. Il popolamento del Registro rispetto a uno specifico contesto informativo comporta in via automatica il corrispondente popolamento del *data base* delle licenze di autorizzazione all'accesso ai corrispondenti *file*, con i profili utente corrispondenti ai ruoli definiti nel Registro medesimo, anche per categoria. <sup>(2)</sup>

## **10 - Comunicazione al mercato dell'informazione privilegiata - regole generali**

- 10.1 - Nel caso di genesi "volontaria" dell'informazione privilegiata (ovvero di informazione privilegiata oggetto di procedimento di accertamento), è responsabilità del soggetto titolato a qualificare il contesto informativo come *market sensitive* (ovvero del primo riporto organizzativo preposto al procedimento di accertamento) attivare tempestivamente il processo di elaborazione della comunicazione da diffondere al mercato all'atto del perfezionarsi dell'informazione privilegiata.
- 10.2 - A tal fine, detto soggetto gestisce i rapporti con la funzione Rapporti con i Media (Ufficio Stampa), coordinando quanti fra gli iscritti nel Registro per lo specifico contesto informativo riguardato dispongano dei necessari elementi conoscitivi, affinché Rapporti con i Media possa elaborare uno schema di comunicato. Il *Market Sensitivity Support Group* verifica tale schema sotto il profilo della congruenza dei dati economico/finanziari presentati, dell'adeguatezza a soddisfare le esigenze degli investitori e della comunità finanziaria, della coerenza con quanto già rappresentato dalla Società nei propri rapporti istituzionali, ovvero in precedenti comunicati, della *compliance* con la normativa applicabile.
- 10.3 - Da ultimo, il Referente Informativo valuta se attivare specifiche verifiche preventive con le Autorità di Vigilanza (*i.e.* Borsa Italiana, Consob), anche ai fini - se del caso - di richiedere nelle forme dovute il ritardo della *disclosure*.
- 10.4 - Rapporti con i Media sottopone infine la bozza di comunicato, quale risultante a seguito degli interventi e delle valutazioni innanzi descritti, all'approvazione del Vertice societario (ovvero del Consiglio di Amministrazione nella sua collegialità, qualora la determinazione collegiale determini il perfezionamento dell'informazione privilegiata); ne recepisce le eventuali osservazioni o modifiche e riceve l'autorizzazione per effettuare la *disclosure* dall'Amministratore a ciò delegato. Rapporti con i Media - accertata la presenza della dichiarazione del Direttore Generale e del dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili della Società, che ne attesta la corrispondenza al vero, ove esso rechi informazioni sulla situazione economica, patrimoniale o finanziaria del Gruppo - diffonde poi il comunicato, secondo la normativa applicabile, dandone immediata notizia a *Investor Relations* e al Referente Informativo, affinché svolgano le attività di competenza, nonché ai primi riporti del Vertice societario.
- 10.5 - Dopo la diffusione al pubblico, il comunicato stampa è pubblicato senza indugio (e comunque entro l'apertura del mercato del giorno successivo a quello della sua diffusione) a cura di Rapporti con i Media sul sito Internet della Società con indicazione del giorno e dell'ora dell'inserimento.
- 10.6 - In caso di informazione privilegiata costituita da un fatto istantaneo oggetto di mero recepimento, il processo innanzi descritto - *mutatis mutandis* - è attivato dal soggetto interno all'organizzazione abilitato all'accertamento.

## **11 - Comunicazione al mercato dell'informazione privilegiata - casi particolari**

### Rumors e richieste dell'Autorità

#### 11.1 - Qualora

- si verifichi una rilevante variazione del prezzo degli strumenti finanziari quotati rispetto all'ultimo prezzo del giorno precedente, in presenza di notizie diffuse tra il

(2) Verifica da parte della Funzione Security.



pubblico, non in conformità alla presente Procedura, e concernenti la situazione patrimoniale, economica e finanziaria, eventuali operazioni di finanza straordinaria, acquisizioni o cessioni significative, ovvero l'andamento degli affari della Società o delle sue controllate;

- a mercati chiusi ovvero nella fase di preapertura, si sia in presenza di notizie di dominio pubblico non diffuse in conformità alla presente Procedura e idonee a influenzare sensibilmente il prezzo degli strumenti finanziari della Società o delle sue controllate;
- vi sia una segnalazione da parte di Borsa Italiana o Consob circa la diffusione di c.d. *rumors* di mercato,

il Referente Informativo, con l'ausilio del *Market Sensitivity Support Group* e dei responsabili delle funzioni aziendali interessate, provvede alla disamina della situazione per verificare la necessità e/o l'opportunità di informare il pubblico sulla veridicità delle notizie di dominio pubblico, integrandone e correggendone il contenuto, ove necessario, al fine di ripristinare condizioni di parità e correttezza informativa, eventualmente valutando l'esigenza di richiedere nelle forme dovute il ritardo della *disclosure*.

- 11.2 - Analogamente, il Referente Informativo provvede, con l'ausilio del *Market Sensitivity Support Group* e dei responsabili delle funzioni aziendali interessate, alla disamina della situazione per verificare la necessità e/o l'opportunità di effettuare una comunicazione al pubblico (valutando altresì, come sopra, l'eventuale esigenza di richiedere nelle forme dovute il ritardo della *disclosure*), qualora Borsa Italiana o Consob formulino richieste di informazioni o di comunicazioni al mercato, anche in assenza di *rumors*.
- 11.3 - In caso di riconosciuto accertamento della necessità/opportunità di comunicazione al pubblico, il Referente Informativo attiva il processo di definizione del comunicato da fare oggetto di *disclosure* al mercato, nei termini innanzi illustrati.

#### Profit warning

- 11.4 - Nel caso di precedente comunicazione di *target* (anche in forma di *trend* di variazione) e/o dati previsionali della Società e/o delle società controllate, sarà cura della Funzione *Investor Relations*, d'intesa con le Direzioni Centrali interessate, monitorare la coerenza dell'andamento effettivo della gestione con quanto già diffuso, nonché monitorare il "consensus" del mercato, al fine di diffondere eventuali *profit warning* in caso di rilevante e durevole scostamento tra le attese del mercato e quelle interne alla Società.
- 11.5 - Il processo di predisposizione del comunicato stampa, se necessario, avviene a cura della Direzione Centrale Amministrazione Finanza e Controllo, con le modalità innanzi illustrate.

## **12 - Rapporti con terzi**

- 12.1 - All'interno della Società specifiche strutture sono preposte alle relazioni con i *media* e con la comunità finanziaria nazionale ed internazionale.

#### Rapporti con la comunità finanziaria

- 12.2 - I rapporti con la comunità finanziaria sono curati da *Investor Relations*.
- 12.3 - In occasione di incontri con la comunità finanziaria (quali *road-shows*, *conference calls*, convegni, etc.), *Investor Relations* comunica preventivamente al *Market Sensitivity Support Group*, per le valutazioni di competenza, luogo, tempo, modalità e oggetto dell'incontro, fornendo bozza dell'eventuale materiale destinato alla presentazione/distribuzione ai partecipanti. Copia di tale materiale, in versione finale, deve essere inviato al Referente Informativo per gli eventuali adempimenti verso il mercato prima della sua presentazione/distribuzione ai partecipanti agli incontri.
- 12.4 - Nel caso in cui, nel corso della verifica preventiva dei contenuti dell'evento, siano riscontrate informazioni privilegiate, su iniziativa del Referente Informativo viene predisposto e diffuso apposito comunicato al mercato. Analogamente si procede qualora, nell'ambito dell'incontro, si verifichi l'involontaria diffusione al pubblico di informazioni privilegiate.

Rapporti con i media

- 12.5 - I rapporti con gli organi di stampa sono curati dalla funzione Rapporti con i Media (Ufficio Stampa).
- 12.6 - Sono deputati a rilasciare interviste e dichiarazioni riguardanti la Società, nonché a partecipare a incontri con i giornalisti, il Presidente, il Vice Presidente e Amministratore Delegato d'intesa con il Presidente, nonché gli altri soggetti autorizzati dal Presidente e/o dal Vice Presidente e Amministratore Delegato, anche su proposta della funzione Rapporti con i Media. Detta funzione preventivamente concorda con l'interessato i contenuti dell'intervista o della conferenza stampa, tenendone costantemente informato il *Market Sensitivity Support Group*, per le valutazioni di competenza.
- 12.7 - Nel caso in cui, nel corso della verifica preventiva dei contenuti dell'evento, siano riscontrate informazioni privilegiate, su iniziativa del Referente Informativo viene predisposto e diffuso apposito comunicato al mercato, secondo le modalità innanzi illustrate. Analogamente si procede qualora, nell'ambito di interviste o conferenze stampa, si verifichi l'involontaria diffusione al pubblico di informazioni privilegiate.

Conferenze, convegni, corsi e conventions

- 12.8 - In occasione della partecipazione da parte del *management* a conferenze, convegni, corsi e *conventions*, la funzione aziendale interessata comunica preventivamente alla funzione Rapporti con i Media - nel caso di incontri pubblici ai quali sia presumibile la partecipazione di giornalisti - e alla Direzione Centrale Human Resources & Corporate Development luogo, tempo, modalità e oggetto dell'incontro, fornendo il nominativo del rappresentante della Società nella circostanza, nonché bozza dell'eventuale materiale destinato alla presentazione/distribuzione ai partecipanti.
- 12.9 - A valle di preventiva, sommaria deliberazione, Rapporti con i Media (e/o la Direzione Centrale Human Resources & Corporate Development) attiva la verifica dei contenuti dell'evento con il *Market Sensitivity Support Group*. Qualora poi, in esito a detta verifica, siano riscontrate informazioni privilegiate, su iniziativa del Referente Informativo viene predisposto e diffuso apposito comunicato al mercato, con le modalità innanzi illustrate.

**13 - Pubblicazioni**

- 13.1 - Il contenuto di qualsiasi pubblicazione della Società (a titolo esemplificativo: sotto forma di avvisi pubblicitari, *brochure* pubblicitarie, *booklet* informativi, riviste aziendali) deve essere verificato preventivamente dall'Ufficio Stampa, con il supporto del *Market Sensitivity Support Group*, al fine di assicurare la correttezza e l'omogeneità dei dati e delle notizie riportati con quelli già diffusi e di verificare che non contengano informazioni privilegiate.
- 13.2 - Nel caso in cui, nel corso della verifica preventiva dei contenuti della pubblicazione, siano riscontrate informazioni privilegiate, su iniziativa del Referente Informativo viene predisposto e diffuso apposito comunicato al mercato.
- 13.3 - Nel sito Internet della Società sono pubblicate informazioni economico-finanziarie, documenti societari, presentazioni alla comunità finanziaria, documenti informativi, ecc. Detta pubblicazione (autorizzata dai responsabili di Funzione competenti per materia) non può avvenire prima che la Società abbia adempiuto agli obblighi di comunicazione previsti dalla normativa vigente; a tal fine, la Funzione competente per materia invia la documentazione al Referente Informativo affinché provveda agli adempimenti previsti dalla normativa applicabile.



## Modello di informativa da trasmettere ai soggetti iscritti nel Registro

In ossequio alle previsioni dell'art. 115-*bis* del Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria (decreto legislativo n. 58/1998 e successive modificazioni, di seguito il "TUF") Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha provveduto ad istituire il Registro delle persone che hanno accesso ad informazioni che possono divenire informazioni privilegiate ai sensi dell'art. 114 del TUF (di seguito le "Informazioni" e il "Registro").

Al riguardo, con la presente informo, ai sensi dell'art. 152-*quinquies* del Regolamento Emittenti della Consob (Delibera n. 11971/1999 e successive modificazioni), che si è provveduto

***[N.B.: a seconda del motivo per il quale viene inviata la comunicazione occorre inserire uno dei seguenti testi alternativi]***

- ad iscrivere la sua persona [ovvero: la vostra società/associazione professionale] nel Registro in qualità di persona che ha accesso su base regolare alle Informazioni nell'ambito dell'Attività ricorrente .....; ***[N.B.: comunicazione relativa all'iscrizione nell'ambito di un'Attività ricorrente]***
- ad iscrivere la sua persona [ovvero: la vostra società/associazione professionale] nel Registro in qualità di persona che ha accesso su base occasionale alle Informazioni nell'ambito del Progetto/Evento .....; ***[N.B.: comunicazione relativa all'iscrizione per la partecipazione ad un Progetto/Evento]***
- ad annotare nel Registro che la sua persona non ha più accesso alle Informazioni relative al Progetto/Evento .....; ***[N.B.: comunicazione da effettuarsi alla fine di un Progetto/Evento]***
- ad annotare nel Registro che la sua persona [ovvero: la vostra società/associazione professionale] non ha più accesso alle Informazioni nell'ambito dell'Attività ricorrente ..... ***[N.B.: comunicazione da effettuarsi alla fine dell'iscrizione di un soggetto "su base regolare" nell'ambito di un'attività ricorrente]***

A tal fine si rappresenta che per informazione privilegiata si intende, ai sensi dell'art. 181 del TUF, un'informazione di carattere preciso - concernente direttamente o indirettamente Pirelli & C. Real Estate S.p.A. (di seguito la "Società") o i suoi strumenti finanziari o una società controllata - che non è stata resa pubblica e che se resa pubblica potrebbe influire in modo sensibile sui prezzi degli strumenti finanziari relativi alla Società.

Ai sensi dell'art. 114 del TUF, la Società è tenuta a comunicare le informazioni privilegiate che riguardano la società stessa o le sue controllate senza indugio al pubblico ed il ritardo di tale adempimento è consentito, sotto la responsabilità della Società, solo in determinate ipotesi e alle condizioni stabilite dalla Consob, sempre che la Società sia in grado di garantire la riservatezza delle informazioni medesime.

Qualora le Informazioni vengano comunicate ad un terzo che non sia soggetto ad un obbligo di riservatezza, la Società deve integralmente comunicarle al pubblico, simultaneamente nel caso di divulgazione intenzionale e senza indugio nel caso di divulgazione non intenzionale.

È pertanto essenziale il rispetto da parte delle persone iscritte nel Registro degli obblighi di riservatezza sulle Informazioni cui hanno accesso.

In proposito, si fa presente che spetta a ciascuno degli iscritti nel Registro l'onere di assicurare la tracciabilità della gestione dell'Informazione e la relativa riservatezza all'interno della sua sfera di attività e responsabilità, a partire dal momento in cui, con qualunque mezzo (*i.e.* per corrispondenza, in occasione di riunioni, incontri e/o altro), sia entrato in possesso di Informazioni inerenti l'Attività ricorrente ovvero il Progetto/Evento per il quale è iscritto.

Qualora l'iscritto dovesse comunicare, anche involontariamente, le Informazioni a soggetti non in possesso delle stesse (anche se già iscritti nel Registro per altri motivi) avrà l'obbligo di informare di ciò immediatamente il Responsabile del Registro.

Si ricorda inoltre che il Titolo I-Bis del predetto TUF prevede specifiche sanzioni per i casi di abuso di informazioni privilegiate e di manipolazione del mercato; in particolare, sono previste sanzioni penali (art. 184) e amministrative (art. 187-*bis*) a carico di chiunque, essendo in possesso di informazioni privilegiate in ragione della sua qualità di membro di organi di amministrazione, direzione o controllo dell'emittente, della partecipazione al capitale dell'emittente, ovvero dell'esercizio di un'attività lavorativa, di una professione o di una funzione, anche pubblica, o di un ufficio,

- a) acquista, vende o compie altre operazioni, direttamente o indirettamente, per conto proprio o per conto di terzi, su strumenti finanziari utilizzando le informazioni medesime;
- b) comunica tali informazioni ad altri, al di fuori del normale esercizio del lavoro, della professione, della funzione o dell'ufficio;
- c) raccomanda o induce altri, sulla base di esse, al compimento di taluna delle operazioni indicate nella lettera a).

Le sanzioni penali, irrogabili dal giudice, consistono nella reclusione da due a dodici anni e nella multa da euro ventimila a euro tre milioni; le sanzioni amministrative, applicabili dalla Consob con provvedimento motivato vanno da euro centomila a euro quindicimilioni.

Gli importi delle multe e delle sanzioni amministrative pecuniarie sopra citate possono essere aumentate fino al triplo o fino al maggiore importo di dieci volte il prodotto o il profitto conseguito dall'illecito quando, per le qualità personali del colpevole, per l'entità del prodotto o del profitto conseguito dall'illecito ovvero per gli effetti prodotti sul mercato, esse appaiono inadeguate anche se applicate nel massimo.

Fatta salva la possibilità per la Società di rivalersi per ogni danno e/o responsabilità che alla stessa possa derivare da comportamenti in violazione degli obblighi richiamati nella presente Informativa, la loro inosservanza comporta: (i) per i lavoratori dipendenti, l'irrogazione delle sanzioni disciplinari previste dalle vigenti norme di legge e dalla contrattazione collettiva applicabile; (ii) per eventuali altri collaboratori, la risoluzione – anche senza preavviso – del rapporto; (iii) per gli amministratori ed i sindaci della Società, il Consiglio di Amministrazione potrà proporre alla successiva Assemblea la revoca per giusta causa del consigliere o sindaco inadempiente.

I dati personali necessari per l'iscrizione nel Registro e per i relativi aggiornamenti saranno trattati in conformità alle disposizioni previste dal decreto legislativo n. 196/2003 (il "Codice privacy").

Si prega di prendere visione dell'estratto della normativa cui fa riferimento la presente e dell'informativa resa ai sensi dell'articolo 13 del Codice privacy collegandosi all'indirizzo .....<sup>(1)</sup>

Per qualsiasi informazione o chiarimento relativi alla presente comunicazione e alla sua applicazione si prega di rivolgersi a .....<sup>(2)</sup>

(Il Responsabile)

(1) Si tratta del *link* a una pagina *web* nella quale sarà resa disponibile la relativa documentazione.

(2) Si ipotizza di indicare l'indirizzo di posta elettronica al quale il destinatario della comunicazione potrà richiedere assistenza o effettuare segnalazioni.

## GRUPPO PIRELLI & C. REAL ESTATE S.p.A.

### REGISTRO DELLE PERSONE CHE HANNO ACCESSO A INFORMAZIONI PRIVILEGIATE

**ex art. 115-bis del decreto legislativo n. 58/1998 e successive modificazioni  
(di seguito il “Registro”)**

#### Criteria di tenuta e modalità di gestione e ricerca dei dati

##### Impostazione del Registro

Tenuto conto:

- dell’art. 115-*bis* del decreto legislativo n. 58/1998 e successive modificazioni (di seguito il “TUF”), che prevede l’istituzione di un Registro delle persone che hanno accesso – sia su base regolare che occasionale – a informazioni privilegiate “*in ragione dell’attività lavorativa o professionale ovvero in ragione delle funzioni svolte*”;
- dell’art. 152-*bis* del Regolamento Emittenti della Consob, da ultimo modificato con delibera n. 15232 del 29 novembre 2005 (di seguito “Regolamento”), che disciplina le informazioni da inserire nel Registro, riferendole comunque alle persone iscritte nello stesso;

il Registro di Pirelli & C. Real Estate S.p.A (di seguito “Pirelli RE” o, anche, la “Società”) è impostato su base soggettiva. Ogni persona (*i.e.* persona fisica, giuridica, ente o associazione professionale) sarà pertanto qualificata sulla base dello specifico rapporto che la lega all’emittente e in virtù del quale la stessa viene in possesso di informazioni che possono divenire informazioni privilegiate ai sensi dell’art. 114 del TUF (di seguito “informazioni *market sensitive*”). Tale rapporto viene definito nel Registro “Ruolo”. La categoria è suscettibile di riempimento con un indefinito numero di contenuti; certamente, include le figure sotto indicate:

- a) componenti di organi di amministrazione, direzione e controllo della Società o di società del gruppo;
- b) lavoratori dipendenti della Società o di società del gruppo, in relazione alla specifica posizione ricoperta;
- c) consulenti, revisori;
- d) azionisti che esercitano attività di direzione e coordinamento, se esistenti.

Nel definire il profilo dei singoli Ruoli, in base al programma di crittografia adottato dalla Società, verranno attribuite le abilitazioni di accesso ai *file* relativi ai singoli contesti informativi per i quali avviene l’iscrizione.

Fermo restando quanto sopra, le iscrizioni possono essere effettuate:

- su base regolare, per attività/processi ricorrenti o continuativi quali, ad esempio, i processi di rendicontazione, *budget*, *forecast* e le attività di preparazione delle riunioni degli organi sociali (di seguito le “Attività ricorrenti”);
- su base occasionale, per operazioni/progetti/eventi specifici quali, ad esempio, operazioni di finanza straordinaria, acquisizioni/cessioni di asset o partecipazioni, notifica di un provvedimento sanzionatorio (di seguito i “Progetti/Eventi”).

Alcune persone verranno iscritte nel Registro solo in relazione a singoli Progetti/Eventi per i quali vengano in possesso di informazioni *market sensitive*, con indicazione della data di ingresso nel Registro e di quella nella quale il soggetto non avrà più accesso alle predette informazioni, che coincideranno, rispettivamente, con il momento in cui il soggetto viene coinvolto nel Progetto/Evento e con la fine del periodo in cui il Progetto/Evento dia luogo ad informazioni *market*

*sensitive* (ad esempio, con la pubblicazione del comunicato *price sensitive* relativo alla positiva decisione di un'operazione, ovvero con la decisione di non portare a compimento la stessa) o il momento antecedente in cui, per qualsiasi motivo, l'iscritto non abbia più accesso alle predette informazioni. Altre potranno essere iscritte, oltre che in relazione a specifici Progetti/Eventi, anche per le Attività ricorrenti, come persone abilitate all'accesso – in relazione alla specifica funzione svolta all'interno della Società o di società dalla stessa controllate – a informazioni *market sensitive*. Dette funzioni saranno descritte, a fini di chiarezza, all'interno del Registro, con particolare riguardo alle normali tempistiche dei flussi informativi che le riguardano, sì da circoscrivere entro corretti confini l'accesso "abituale" delle persone di volta in volta interessate ai flussi informativi di cui sopra. Tali persone saranno iscritte la prima volta all'atto dell'inserimento nella funzione e la posizione degli stessi verrà aggiornata, con le modalità di seguito previste, in occasione della modifica o della cessazione dalla posizione ricoperta. Come sopra indicato, tali soggetti potranno contestualmente essere oggetto di iscrizione anche in relazione a specifici Progetti/Eventi.

### Criteri di tenuta del Registro

#### A) Progetti/Eventi

Nel caso di inizio di un Progetto/Evento espressione di una volontà della Società (*i.e.* a genesi volontaria), il soggetto abilitato alla qualificazione delle relative informazioni come *market sensitive*, e all'iscrizione delle persone in possesso delle informazioni medesime nel Registro (il "Referente") è quello legittimato a sottoporre il contenuto all'organo competente a decidere sul Progetto/Evento medesimo e quindi

- nel caso in cui la decisione spetti all'organo consiliare di Pirelli RE (ad esempio per le operazioni di finanza straordinaria) il Presidente del Consiglio di Amministrazione; questi può delegarne la responsabilità al segretario del Consiglio di Amministrazione che a tal fine potrà coordinarsi con i Direttori Generali e/o i Direttori Centrali competenti;
- nel caso in cui la decisione spetti a un organo delegato di Pirelli RE (ad esempio per un accordo di natura commerciale), il riporto organizzativo diretto dell'organo delegato (*c.d.* primi riporti); potranno quindi essere iscritti nel Registro anche dipendenti o componenti degli organi sociali di società controllate da Pirelli RE le quali, di norma, non terranno un proprio registro. Fanno eccezione a questa regola le società controllate emittenti strumenti finanziari quotati nei mercati regolamentati italiani (*ivi* comprese quelle che promuovono e gestiscono quote di fondi comuni di investimento immobiliare quotati) che terranno un proprio registro *ex art. 115-bis TUF* e che saranno quindi iscritte nel Registro di cui al presente documento come persona giuridica, nel rispetto dell'*art. 152-bis, comma 2, lettera a)* del Regolamento.

Nel caso invece in cui il Progetto/Evento sia conseguenza dell'accertamento di fatti o circostanze oggettivi (*i.e.* a genesi esterna), il Referente sarà il primo riporto organizzativo dell'organo delegato di Pirelli RE alla cui sfera di attività il Progetto/Evento sia riferibile e che lo recepisca, se si tratti di Progetto/Evento ad accertamento non formalizzato, o quello preposto al procedimento di accertamento dei dati eventualmente formalizzato *ex ante*, se tale procedimento esista.

Le stesse persone sopra indicate saranno responsabili delle successive scelte di riclassificazione delle informazioni *market sensitive*, e conseguentemente dell'iscrizione nel Registro della fine o della sospensione del Progetto/Evento.

#### B) Attività ricorrenti

Allo stato, vengono individuate quali Attività ricorrenti che danno luogo ad iscrizione come tali nel Registro le seguenti attività:

- predisposizione di situazioni contabili periodiche;
- predisposizione di situazioni previsionali e definizione di obiettivi quantitativi;
- preparazione e tenuta delle riunioni di organi sociali/comitati della Società o delle sue controllate;
- predisposizione dei comunicati *ex art. 114, comma 1, del TUF*;
- rapporti con investitori, analisti e media.

L'analisi della singola Attività ricorrente, è effettuata dalla Direzione Centrale Human Resources & Corporate Development che si avvarrà - per l'individuazione della fase a partire dalla quale è richiesta l'iscrizione al Registro - delle indicazioni del primo riporto organizzativo preposto all'Attività ricorrente. Il conseguente popolamento e aggiornamento del Registro, anche in relazione alle evoluzioni organizzative, è di competenza della Direzione Centrale Human Resources & Corporate Development.

Ulteriori Attività ricorrenti rilevanti ai fini del Registro potranno essere individuate dal Responsabile del Registro (come di seguito definito), anche su proposta della stessa Direzione Centrale Human Resources & Corporate Development.

### Responsabile

Il Responsabile del Registro è il segretario del Consiglio di Pirelli RE, cui spettano, oltre alle funzioni individuate in altre parti del presente documento:

- la supervisione generale sulla tenuta del Registro e la possibilità di accedere a tutte le informazioni in esso contenute, con facoltà di estrazione delle medesime con ogni modalità resa possibile dal sistema;
- i rapporti con l'autorità giudiziaria o di vigilanza a fronte di eventuali richieste inerenti i dati contenuti nel Registro;
- il coordinamento dei Referenti e la risoluzione di eventuali dubbi che possano sorgere dalle attività di gestione operativa del Registro.

### Modalità di gestione e ricerca dei dati

Il Registro è tenuto con modalità informatiche e consiste in un sistema accessibile via Internet/Intranet protetto da opportuni criteri di sicurezza. L'accesso all'applicazione è consentito al Responsabile e ai Referenti. In particolare, il Responsabile ha, come detto, completa visibilità su tutti i contenuti del Registro e può effettuare tutte le operazioni di inserimento e ricerca consentite dal sistema. I Referenti sono invece dotati di abilitazioni più limitate avendo la possibilità di visualizzare, oltre che i dati relativi alle Attività ricorrenti, solo le informazioni da ciascuno degli stessi inserite. Le persone fisiche saranno iscritte nel Registro con l'indicazione del proprio nome e cognome, data e luogo di nascita, residenza o domicilio eletto ed eventuale indirizzo di posta elettronica. Qualora l'iscritto sia una persona giuridica, un ente o un'associazione professionale oltre ai dati identificativi dovranno essere sempre indicati anche il nominativo e i dati di cui sopra di una persona fisica di riferimento.

Per ciascuna iscrizione nel Registro (e, pertanto, sia per ciascun Progetto/Evento che per ciascuna Attività ricorrente) il sistema terrà indicazione del Ruolo dell'iscritto, della data di iscrizione e di quella a partire dalla quale l'iscritto non ha più accesso alle relative informazioni *market sensitive*, nonché della data di tutti gli aggiornamenti effettuati. Tutti i dati sopra indicati, nel rispetto della normativa vigente, vengono mantenuti disponibili per almeno cinque anni successivi al venir meno delle circostanze che hanno determinato l'iscrizione o l'aggiornamento.

Nel caso specifico di un Progetto/Evento, il Responsabile del Registro riceverà - sempre in via telematica e con la periodicità dallo stesso fissata - una comunicazione nella quale verranno indicate le posizioni aperte per le quali non è stata iscritta una data di fine o di sospensione del Progetto/Evento medesimo in modo da poter verificare la situazione effettiva di ciascuno di essi. La ricerca dei dati contenuti nel Registro potrà essere effettuata:

- su base personale (i.e. cognome o denominazione dell'iscritto);
- per singolo Progetto/Evento o Attività ricorrente;
- per categoria di informazioni (i.e. tutti i Progetti/Eventi o le Attività ricorrenti);
- sulla base dello stato (aperto, chiuso) del Progetto/Evento o Attività ricorrente.

L'*output* generato potrà essere visualizzato a video, stampato o esportato in un *file*.

Considerata la sussistenza dell'obbligo di comunicare a ciascuno dei soggetti iscritti nel Registro l'inserimento nello stesso e i successivi aggiornamenti, come pure gli obblighi derivanti dal possesso di informazioni privilegiate e le sanzioni previste in caso di violazione, l'applicazione provvede a inoltrare automaticamente ai dipendenti, via posta elettronica, le comunicazioni richieste dalla normativa vigente. Con riferimento alle altre tipologie di soggetti iscritti il sistema provvede a segnalare al Responsabile e/o ai Referenti che hanno dato corso all'iscrizione la necessità di procedere tempestivamente alle comunicazioni dovute.

**ALLEGATO C.1**

[carta intestata del consulente o della controparte]

.....

**STRETTAMENTE PRIVATO E RISERVATO**

Spett.le  
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.  
Via G. Negri, 10  
Milano 20123

Alla c.a. di .....

**Oggetto: Accordo di riservatezza relativo alla ipotesi di:**

.....  
.....  
.....  
..... **(“Operazione”)**

Egregi Signori,

facciamo riferimento alle conversazioni intercorse sull’Operazione ed alla Vostra richiesta di assunzione, da parte nostra, anche per conto dei Soggetti Rilevanti (come in seguito specificati) di un preciso impegno di riservatezza.

Dichiariamo di essere consapevoli ed informati del fatto che, a seguito del nostro coinvolgimento nell’Operazione, potranno esserci forniti e/o comunicati dati e informazioni, in forma scritta, elettronica e orale, in merito:

- (a) all’Operazione, compresa la sua esistenza,
- (b) a Pirelli & C. Real Estate S.p.A. (“Società”) e/o alle società da questa controllate o a questa collegate (per tali intendendosi quelle sulle quali la Società esercita, per via diretta o indiretta, una influenza notevole), e
- (c) ai soggetti che partecipano, direttamente o indirettamente, al capitale della Società (complessivamente, **“Informazioni Riservate”**)<sup>(1)</sup>.

Con la presente ci impegniamo a considerare le Informazioni Riservate come strettamente private e confidenziali e a non comunicare e/o divulgare le Informazioni Riservate, se non con il preventivo consenso scritto della Società, a persone diverse da:

- (i) amministratori, dirigenti o dipendenti nostri [o di società consociate (intendendosi come tali le società controllanti e le società controllate, anche indirettamente, da noi e/o dalla medesima società controllante, definite congiuntamente le **“Consociate”**)]<sup>(2)</sup>,

(1) Eliminare di volta in volta i paragrafi non applicabili ovvero, se del caso, inserirne eventualmente di ulteriori.

(2) Inserire il riferimento alle Società Consociate se del caso.

- (ii) avvocati o altri consulenti o collaboratori della nostra società o delle Consociate incaricati con il Vostro consenso scritto,
- (iii) *partners*, associati, consulenti, dipendenti, assistenti o collaboratori operanti presso o per lo scrivente studio e/o associazione professionale, <sup>(3)</sup>

che siano direttamente coinvolti nell'Operazione e abbiano necessità di venire a conoscenza delle Informazioni Riservate. Ci impegniamo altresì a utilizzare le Informazioni Riservate solo ai fini dell'Operazione e a non usare tali informazioni in alcun modo che possa arrecare pregiudizio alla Società, sue controllate o collegate e ai soggetti che partecipano, direttamente o indirettamente, al capitale della Società.

Dichiariamo di essere dotati di un sistema interno di controllo pienamente idoneo a consentire la protezione delle Informazioni Riservate in conformità a quanto disposto dal presente accordo.

Ci impegniamo inoltre a fare in modo che ciascuno dei soggetti indicati nei paragrafi da (i) a (iii) di cui sopra <sup>(4)</sup> (tutti congiuntamente i "**Soggetti Rilevanti**") venga previamente debitamente informato circa gli obblighi di riservatezza e i doveri derivanti dall'applicazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche, nonché della relativa normativa regolamentare di attuazione (nell'insieme il "**Decreto Legislativo**") e a fare altresì in modo che ciascuna delle persone suddette si conformi alle disposizioni del presente accordo, assumendoci la responsabilità, ai sensi dell'art. 1381 cod. civ., per ogni violazione del presente accordo compiuta dai suddetti Soggetti Rilevanti.

Le informazioni fornite non saranno considerate Informazioni Riservate nel caso in cui: (x) siano o divengano di pubblico dominio, ad eccezione dell'ipotesi in cui ciò sia conseguenza di una divulgazione e/o comunicazione non autorizzata effettuata da noi o da uno dei Soggetti Rilevanti; ovvero (y) siano o vengano rese disponibili a noi [o alle Consociate] da soggetti terzi rispetto alla Società ed al gruppo facente capo alla stessa, a condizione che tali soggetti terzi non abbiano violato un obbligo a noi noto di riservatezza assunto nei confronti della Società o di altri soggetti appartenenti al suo gruppo; (z) siano state da noi [o dalle nostre Consociate] autonomamente elaborate senza fare, in alcun modo e sotto qualsiasi forma, uso di, ovvero riferimento a, Informazioni Riservate.

In deroga a quanto sopra detto, i soggetti obbligati a norma del presente accordo non saranno tenuti al rispetto delle obbligazioni qui assunte nel caso in cui le Informazioni Riservate debbano essere rivelate o comunicate per legge, regolamento o per ordine di autorità a cui non si possa opporre rifiuto. Resta peraltro inteso che, in tali situazioni, ci impegniamo a informarVi, per iscritto, tempestivamente, di tali ordini o obblighi e a consultarci preventivamente con Voi in merito all'opportunità di adottare iniziative volte ad opporsi o a limitare l'ambito di tali richieste. Nel caso in cui la divulgazione e/o la comunicazione sia effettivamente dovuta, ci impegniamo a cooperare con Voi, anche qualora si manifesti l'esigenza di ritardare la comunicazione ai sensi dell'art. 114, comma 3, del Decreto Legislativo, al fine di ottenere ogni provvedimento o altra misura necessaria o utile per assicurare un trattamento riservato e confidenziale a specifiche parti delle Informazioni Riservate.

Ci impegniamo a trattare le Informazioni Riservate nel rispetto della disciplina applicabile in materia di tutela della *privacy*.

Ci impegniamo inoltre – anche tenendo conto del fatto che alcune delle Informazioni Riservate sono suscettibili di divenire informazioni privilegiate ai sensi del Decreto Legislativo – a rispettare puntualmente le disposizioni previste dal Decreto Legislativo ed, in particolare, dichiariamo di:

- (i) riconoscere i doveri che derivano dall'applicazione del Decreto Legislativo; e
- (ii) essere a conoscenza delle possibili sanzioni previste dal predetto Decreto Legislativo anche in caso di abuso di informazioni privilegiate o di manipolazione del mercato.

(3) Eliminare di volta in volta i paragrafi non applicabili ovvero aggiungerne eventualmente di ulteriori che riflettano la singola fattispecie, quali ad esempio: "(●) controparti dell'Operazione"; "(●) avvocati o altri consulenti o collaboratori della Società.

(4) Eliminare di volta in volta il riferimento ai paragrafi da (i) a (iii) non applicabili ovvero, se del caso, aggiungere anche il riferimento agli ulteriori paragrafi inseriti.



Dichiariamo inoltre di essere a conoscenza che potrete ritenere necessario procedere alla nostra iscrizione nel registro delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate da Voi istituito e mantenuto ai sensi del Decreto Legislativo e di conseguenza ci impegniamo a comunicarVi per iscritto i nominativi dei Soggetti Rilevanti che hanno accesso alle Informazioni Riservate; Vi comunicheremo inoltre i nomi di quelli tra loro che accederanno ai vostri uffici.

Siamo altresì consapevoli e prendiamo atto del fatto che la violazione o il mancato adempimento degli obblighi di riservatezza assunti con il presente accordo potrebbe causare danni gravi ed irreparabili alla Società, alle sue controllate o collegate ed ai soggetti che partecipano, direttamente o indirettamente, al suo capitale, nonché ai rispettivi amministratori. Di conseguenza, conveniamo ed accettiamo che, senza pregiudizio degli ulteriori rimedi, anche di natura cautelare, previsti per legge, la Società:

- (a) potrà chiedere la risoluzione degli eventuali ulteriori accordi o contratti in essere con noi <sup>(5)</sup>, e
- (b) per un periodo di almeno 3 anni non stipulerà nuovi accordi e contratti con noi <sup>(6)</sup>,

in caso di accertata violazione degli obblighi previsti dal presente accordo da parte di uno qualunque dei soggetti obbligati a norma dello stesso e, comunque, in caso di applicazione di sanzioni amministrative o penali ai sensi del Decreto Legislativo a carico di uno qualunque dei predetti soggetti. Il periodo di cui alla lettera b) che precede decorrerà, rispettivamente, dalla data di accertamento della violazione ovvero dall'avvenuta conoscenza da parte della Società dell'applicazione di una delle predette sanzioni.

[Dichiariamo di essere a conoscenza che le Informazioni Riservate sono e rimarranno di proprietà della Società e/o delle sue Consociate. Su richiesta della Società saremo tenuti a rimettere immediatamente alla Società tutti i documenti contenenti le Informazioni Riservate e tutte le relative copie o estratti e a distruggere tutte le copie delle Informazioni Riservate in formato elettronico; vi daremo conferma scritta dell'avvenuta distruzione non appena la stessa sia stata effettuata. Qualora espressamente richiesto dalla legge e salvo comunque il rispetto degli obblighi di cui al presente accordo, potremo conservare nei nostri archivi una copia delle Informazioni Riservate a condizione che di tale conservazione ve ne diamo preventiva comunicazione scritta.] <sup>(7)</sup>

Gli impegni di cui al presente accordo saranno efficaci dalla data odierna e resteranno in vigore per 3 anni dal completamento dell'Operazione o dalla sua interruzione definitiva.

Il presente accordo sarà regolato ed interpretato ai sensi della legge italiana. Le parti con la presente concordano che ogni controversia che dovesse sorgere in relazione alla sua interpretazione o esecuzione sarà di competenza esclusiva del Tribunale di Milano.

Cordiali saluti.

[*consulente o controparte*]

(5) Aggiungere se del caso "e o le nostre Consociate".

(6) Aggiungere se del caso "e o le nostre Consociate".

(7) Paragrafo da inserire se del caso.



## 12.6 Codice di comportamento di Pirelli & C. Real Estate in tema di insider dealing

### 1. Premessa

Ferme restando le disposizioni previste dagli artt. 180 e ss. del D.Lgs. n. 58/1998, in tema di abuso di informazioni privilegiate, il presente Codice di Comportamento di Pirelli & C. Real Estate (il "Codice") è diretto a disciplinare, con efficacia cogente, gli obblighi informativi e di comportamento inerenti le Operazioni effettuate per conto proprio dalle Persone Rilevanti e le relative comunicazioni nei confronti del mercato.

### 2. Definizioni

Ai fini del Codice, si intendono per:

A. **Persone Rilevanti:** i componenti del Consiglio di Amministrazione (esecutivi e non esecutivi), i Sindaci effettivi, i Direttori Generali, il segretario del Consiglio di Amministrazione e i Responsabili delle Direzioni. Sono inoltre considerate Persone Rilevanti i responsabili delle articolazioni organizzative di cui si compongono la Direzione Generale Finanza, la Direzione Centrale Amministrazione e Controllo, la Direzione Centrale Affari Legali e Societari, la Direzione Centrale Advisory & Corporate Development e l'Ufficio Stampa.

Sono altresì considerate persone rilevanti i responsabili delle seguenti funzioni di Pirelli & C. S.p.A.: Direzione Generale Amministrazione e Controllo, Direzione Generale Finanza, Direzione Affari Legali Corporate, Direzione Comunicazioni Esterne e Direzione Revisioni.

Ciascuna Persona Rilevante, individuata come sopra, potrà indicare, anche per periodi di tempo limitati, ulteriori Persone Rilevanti in relazione all'attività svolta o all'incarico assegnato; di tale individuazione – e dei relativi limiti temporali, se previsti – dovrà essere fornita immediata comunicazione al diretto interessato e al Referente.

B. **Strumenti Finanziari:** (i) gli strumenti finanziari ammessi a negoziazione in mercati regolamentati italiani ed esteri emessi da Pirelli & C. Real Estate e dalle sue controllanti e controllate, escluse le obbligazioni non convertibili; (ii) gli strumenti finanziari, anche non quotati, che attribuiscono il diritto di sottoscrivere, acquistare o vendere gli strumenti di cui al punto (i) nonché i certificati rappresentativi degli strumenti di cui al punto (i); (iii) gli strumenti finanziari derivati, nonché covered warrant, aventi come attività sottostante gli strumenti finanziari di cui al punto (i), anche quando l'esercizio avvenga attraverso il pagamento di un differenziale in contanti. Si intendono, altresì, ricompresi nella definizione di Strumenti Finanziari di cui al precedente punto (i) le quote di Fondi comuni di investimento immobiliare promossi e gestiti da Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. in qualità di società di gestione del risparmio.

C. **Operazione/i:** qualsiasi tipo di atto costitutivo, modificativo o estintivo di diritti su Strumenti Finanziari, anche se effettuati nell'ambito di un rapporto di gestione, su base individuale, di portafogli di investimento. Rientrano in tale categoria anche gli atti di esercizio di eventuali stock options o di diritti di opzione relativi agli Strumenti Finanziari.

D. **Operazione Significativa:** ogni Operazione il cui ammontare, anche cumulato con le altre Operazioni compiute nei tre mesi precedenti e non ancora fatte oggetto di comunicazione alla Società, sia superiore ad euro 80.000. Per gli strumenti finanziari derivati o i covered warrant il controvalore nozionale è calcolato come il prodotto tra il numero di azioni controllate dallo strumento e il prezzo ufficiale dell'attività sottostante, rilevato il giorno di conclusione delle operazioni.

- E. Referente: il segretario del Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate destinatario della comunicazione e gestione delle informazioni relative alle Operazioni compiute dalle Persone Rilevanti, che ne curerà la successiva diffusione al mercato secondo le modalità previste nel Codice.

### 3. Obblighi di Dichiarazione delle Persone Rilevanti

Entro il settimo giorno di calendario successivo alla scadenza di ciascun trimestre solare, le Persone Rilevanti inviano al Referente l'elenco delle Operazioni effettuate nel trimestre su Strumenti Finanziari, il cui ammontare complessivo sia pari o superiore ad euro 35.000.

Nel caso in cui sia stata effettuata una Operazione Significativa, la Persona Rilevante dovrà darne comunicazione senza indugio al Referente insieme con l'elenco delle Operazioni compiute nei tre mesi precedenti e non ancora fatte oggetto di comunicazione alla Società.

Sono soggette all'obbligo di dichiarazione anche le Operazioni effettuate dal coniuge non legalmente separato o dai figli minori della Persona Rilevante o fatte compiere da persone interposte, fiduciari o società controllate.

La dichiarazione al Referente dovrà avvenire mediante l'utilizzazione di un modulo corrispondente a quello predisposto dalla Borsa Italiana S.p.A. nelle proprie Istruzioni al Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti dalla stessa per l'invio delle informazioni.

### 4. Esenzione dagli obblighi di dichiarazione delle Operazioni

Sono escluse dall'obbligo di dichiarazione al Referente le Operazioni compiute – anche per interposta persona o tramite fiduciari – fra la Persona Rilevante ed il coniuge non legalmente separato o i figli minori.

Sono altresì escluse le Operazioni di prestito titoli nell'ipotesi in cui la Persona Rilevante, direttamente o indirettamente, il coniuge non legalmente separato o i figli minori assumano la posizione del prestatore, nonché le Operazioni di costituzione di diritti di pegno o di usufrutto.

### 5. Limitazioni all'effettuazione di Operazioni

L'effettuazione – direttamente o per interposta persona di Operazioni da parte delle Persone Rilevanti diverse dai componenti non esecutivi del Consiglio di Amministrazione o dai Sindaci è consentita soltanto successivamente alla prima diffusione dei dati economico-finanziari di periodo, definitivi o di preconsuntivo, relativi a ciascun trimestre <sup>(1)</sup> e fino alla chiusura del trimestre che scade dopo detta diffusione. I componenti non esecutivi del Consiglio di Amministrazione e i Sindaci si astengono dal compimento di Operazioni dal giorno della convocazione della riunione consiliare chiamata a esaminare i sopra citati dati economico-finanziari o dall'eventuale momento della conoscenza degli stessi se anteriore, fino alla loro diffusione.

Le Persone Rilevanti possono compiere Operazioni al di fuori del periodo consentito solo nel caso di situazioni eccezionali di necessità soggettiva, adeguatamente motivate dall'interessato. La valutazione della sussistenza di una situazione di necessità soggettiva è rimessa al Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Non sono soggetti alle limitazioni di cui al presente articolo gli atti di esercizio di eventuali stock options o di diritti di opzione relativi agli Strumenti Finanziari e le conseguenti Operazioni purché effettuate contestualmente all'atto di esercizio.

È fatta salva la facoltà del Consiglio di Amministrazione di individuare ulteriori periodi o circostanze in cui l'effettuazione di Operazioni è soggetta a limiti e condizioni, dandone immediata comunicazione al Referente e alle Persone Rilevanti.

(1) Ovvero al semestre o all'esercizio annuale, in caso di esonero dalla pubblicazione rispettivamente della seconda e della quarta relazione trimestrale.

6. Comunicazione delle Operazioni al Mercato

Il Referente rende note al mercato le informazioni comunicate dalle Persone Rilevanti entro il decimo giorno di borsa aperta successivo a ciascun trimestre solare mediante l'invio di apposita comunicazione a Borsa Italiana, secondo le modalità previste nei Regolamenti dei Mercati Organizzati e Gestiti dalla Borsa Italiana e nelle relative Istruzioni.

Le Operazioni Significative sono comunicate al mercato senza indugio, con le modalità indicate nel comma precedente.

7. Sanzioni

Fatta salva la possibilità per Pirelli & C. Real Estate di rivalersi per ogni danno e/o responsabilità che alla stessa possa derivare da comportamenti in violazione del Codice, l'inosservanza degli obblighi di dichiarazione o delle limitazioni all'effettuazione di Operazioni comporta: (i) per i lavoratori dipendenti, l'irrogazione delle sanzioni disciplinari previste dalle vigenti norme di legge e dalla contrattazione collettiva applicabile, (ii) per eventuali altri collaboratori, la risoluzione - anche senza preavviso - del rapporto; (iii) per i componenti del Consiglio di Amministrazione ed i sindaci, il Consiglio di Amministrazione potrà proporre alla successiva Assemblea la revoca per giusta causa del componente del Consiglio o del sindaco inadempiente.

8. Accettazione

L'accettazione del presente Codice da parte di ciascuna Persona Rilevante viene effettuata mediante sottoscrizione del modulo riportato in Allegato.

9. Aggiornamento del Codice e trattamento dei dati personali

Il Referente ha il compito di monitorare l'applicazione e l'efficacia del Codice rispetto alle finalità perseguite dallo stesso, per l'eventuale sottoposizione al Consiglio di Amministrazione di modifiche o integrazioni.

Il Referente conserva le dichiarazioni scritte con le quali le Persone Rilevanti danno atto della piena conoscenza ed accettazione del Codice e prestano il proprio consenso ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 per il trattamento dei dati richiesti.

ALLEGATO

Dichiarazione di piena conoscenza e accettazione del Codice  
e di autorizzazione al trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. n.196/2003

Il sottoscritto \_\_\_\_\_,  
nato a \_\_\_\_\_,  
residente in \_\_\_\_\_, Via/Piazza \_\_\_\_\_,  
nella propria qualità di \_\_\_\_\_, preso atto di essere incluso nel  
novero delle Persone Rilevanti ai sensi del Codice di Comportamento sull'Insider Dealing di  
Pirelli & C. Real Estate (il "Codice"), attesta di aver ricevuto copia del predetto Codice, di averne  
compiuta conoscenza e di accettarne i contenuti.

\_\_\_\_\_  
(firma)

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 , il sottoscritto presta specifico consenso al trattamento (anche  
effettuato tramite soggetti terzi) dei dati personali richiesti in applicazione del Codice, al solo fine  
di adempiere alla normativa regolamentare emanata dalla Borsa Italiana S.p.A..

\_\_\_\_\_  
(firma)

## 12.7 Regolamento assembleare

### Articolo 1

- Il presente Regolamento trova applicazione alle Assemblee ordinarie e straordinarie della Società.

### Articolo 2

- Ai fini del regolare svolgimento dei lavori assembleari, per quanto non espressamente previsto dal Regolamento, provvede il Presidente della riunione (nel seguito “il Presidente”) adottando – come da legge e Statuto – le misure e le soluzioni ritenute più opportune.

### Articolo 3

- Possono partecipare all’Assemblea con diritto di intervento alla discussione e di voto coloro che sono a ciò legittimati ai sensi della disciplina applicabile (nel seguito “i Partecipanti”).
- Fatta salva diversa indicazione nell’avviso di convocazione, l’identificazione personale e la verifica della legittimazione alla partecipazione all’Assemblea hanno inizio nel luogo di svolgimento della stessa almeno un’ora prima di quella fissata per la riunione. Identificati i Partecipanti e verificata la loro legittimazione, sotto la supervisione del Presidente, il personale ausiliario messo a disposizione dalla Società rilascia apposito contrassegno di riconoscimento valido ai fini del controllo e dell’esercizio del voto.
- Ai Partecipanti è assicurata la possibilità di seguire il dibattito, intervenire nel corso del medesimo, esercitare il diritto di voto, con le modalità tecniche volta per volta determinate dal Presidente.
- I Partecipanti che, dopo l’ammissione in Assemblea, per qualsiasi ragione si allontanano dai locali in cui questa si svolge ne danno comunicazione al personale ausiliario.

### Articolo 4

- Possono assistere alla riunione gli Amministratori nonché dirigenti, dipendenti della Società o delle società del Gruppo e altri soggetti la cui presenza sia ritenuta utile in relazione agli argomenti da trattare.
- Con il consenso del Presidente, possono seguire i lavori professionisti, consulenti, esperti, analisti finanziari e giornalisti qualificati, accreditati per la singola Assemblea, cui potranno essere messi a disposizione specifici spazi.
- Coloro che sono accreditati per seguire i lavori devono farsi identificare dagli incaricati della Società, all’ingresso dei locali nei quali si tiene l’Assemblea, e ritirare apposito contrassegno di controllo da esibire a richiesta.

### Articolo 5

- Come da legge e Statuto, spetta al Presidente dirigere i lavori assembleari, assicurando le migliori condizioni di un suo ordinato ed efficace svolgimento.
- Il Presidente può consentire l’utilizzo di strumenti di registrazione audio-video e trasmissivi.

### Articolo 6

- Il Presidente è assistito nella conduzione dei lavori e nella redazione del verbale da un segretario, quando non sia richiesto l’intervento di un Notaio. Il segretario o il Notaio possono a propria volta farsi assistere da persone di propria fiducia.

- Il Presidente, ai fini della gestione delle procedure di voto, è coadiuvato da scrutatori; può utilizzare personale ausiliario per assicurare il necessario supporto tecnico ed il servizio d'ordine.

#### Articolo 7

- Qualora le presenze necessarie per la costituzione dell'Assemblea non siano raggiunte, trascorso un congruo lasso di tempo, ne viene data comunicazione ai Partecipanti e la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno deve intendersi rimessa alla eventuale successiva convocazione.
- Nel corso della riunione il Presidente, ove ne ravvisi l'opportunità e salva opposizione della maggioranza del capitale rappresentato in Assemblea, può sospendere i lavori per un tempo non superiore a tre ore.

#### Articolo 8

- Il Presidente stabilisce l'ordine di discussione delle materie da trattare, anche in successione diversa da quella risultante dall'avviso di convocazione.
- È sua facoltà prevedere una discussione unitaria su più punti all'ordine del giorno, ovvero articolare il dibattito separatamente per singoli punti all'ordine del giorno.
- Il Presidente e, su suo invito, coloro che assistono alla riunione ai sensi dell'art. 4, comma 1, illustrano gli argomenti all'ordine del giorno.

#### Articolo 9

- Spetta al Presidente dirigere e disciplinare la discussione, assicurando la correttezza del dibattito ed impedendo che sia turbato il regolare svolgimento dell'Assemblea.
- Il Presidente, tenuto conto dell'oggetto e dell'importanza dei singoli punti all'ordine del giorno, può determinare in apertura di riunione il periodo di tempo, comunque non inferiore a 15 minuti, a disposizione di ciascun oratore per svolgere il proprio intervento.
- Il Presidente richiama i Partecipanti a rispettare i limiti di durata preventivamente fissati per gli interventi, oltre che ad attenersi alle materie poste all'ordine del giorno. In caso di eccessi e/o abusi il Presidente toglie la parola a chi se ne sia reso responsabile.

#### Articolo 10

- Coloro che intendono prendere la parola debbono chiederlo al Presidente o al segretario, indicando l'argomento al quale l'intervento si riferisce. La richiesta può essere presentata fin tanto che il Presidente non abbia dichiarato chiusa la discussione sull'argomento al quale la domanda di intervento si riferisce.
- I Partecipanti possono chiedere di prendere la parola una seconda volta nel corso della stessa discussione, per una durata non superiore a cinque minuti, unicamente al fine di effettuare una replica o di formulare dichiarazioni di voto.

#### Articolo 11

- Il Consiglio di Amministrazione e i Partecipanti hanno facoltà di avanzare, motivandole, proposte di deliberazione alternative, di modifica o integrazione rispetto a quelle eventualmente in origine formulate dal Consiglio di Amministrazione. Il Presidente valuta la compatibilità delle proposte in relazione all'ordine del giorno della riunione.

#### Articolo 12

- Possono intervenire nella discussione i membri del Consiglio di Amministrazione ed i Sindaci; possono altresì prendere la parola, su invito del Presidente, anche per fornire risposte a eventuali richieste di chiarimento, coloro che assistono alla riunione ai sensi dell'art. 4, comma 1.

### **Articolo 13**

- Il Presidente adotta le opportune misure ai fini dell'ordinato svolgimento delle votazioni, disponendo che la votazione su un argomento intervenga immediatamente dopo la chiusura della relativa discussione, oppure al termine del dibattito su tutti i punti all'ordine del giorno.
- Il Presidente stabilisce le modalità di svolgimento di ciascuna votazione nonché le modalità di rilevazione e computo dei voti ed è responsabile dell'accertamento dei risultati.

### **Articolo 14**

- Ultimate le operazioni di voto ed effettuati i necessari conteggi con l'ausilio degli scrutatori e del segretario, vengono proclamati i risultati della votazione.



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



## 1. STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

		(importi in migliaia di euro)	
Nota	ATTIVO	31.12.2005	31.12.2004
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>			
1	Immobilizzazioni materiali	26.308	24.375
2	Immobilizzazioni immateriali	74.914	75.833
3	Investimenti immobiliari	5.140	-
4	Partecipazioni in imprese collegate	239.200	206.918
5	Attività finanziarie disponibili per la vendita	48.500	68.595
6	Imposte differite attive	42.311	44.335
7	Crediti commerciali	-	-
8	Altri crediti	283.148	217.081
9	Crediti tributari	80	79
	Strumenti finanziari	-	-
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>719.601</b>	<b>637.216</b>
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>			
10	Rimanenze	128.768	192.088
7	Crediti commerciali	293.662	284.150
8	Altri crediti	175.862	29.391
11	Titoli detenuti per la negoziazione	-	1.110
12	Disponibilità liquide	23.604	41.509
9	Crediti tributari	47.918	31.530
	Strumenti finanziari	-	-
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>		<b>669.814</b>	<b>579.778</b>
<b>ATTIVITÀ DESTINATE AD ESSERE CEDUTE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>		<b>1.389.415</b>	<b>1.216.994</b>
<hr/>			
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2004</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>			
13	Capitale sociale	20.149	20.580
14	Altre riserve	152.520	176.478
15	Utili (perdite) a nuovo	217.325	171.353
	Risultato del periodo	145.408	117.126
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		<b>535.402</b>	<b>485.537</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI TERZI</b>			
16	Capitale sociale e riserve	15.190	5.934
16	Risultato del periodo	1.505	413
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO DI TERZI</b>		<b>16.695</b>	<b>6.347</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>		<b>552.097</b>	<b>491.884</b>

		(importi in migliaia di euro)	
Nota	PASSIVITÀ	31.12.2005	31.12.2004
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>			
17	Debiti verso banche e altri finanziatori	48.876	26.870
18	Debiti commerciali	-	-
19	Altri debiti	6.995	1.371
20	Fondo rischi e oneri futuri	12.427	15.576
21	Imposte differite passive	5.860	3.749
22	Fondi del personale	19.804	18.803
23	Debiti tributari	249	-
	Strumenti finanziari	-	-
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>94.211</b>	<b>66.369</b>
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>			
17	Debiti verso banche e altri finanziatori	269.480	267.928
18	Debiti commerciali	169.113	241.516
19	Altri debiti	238.419	87.138
20	Fondo rischi e oneri futuri	5.881	10.082
23	Debiti tributari	60.214	52.077
	Strumenti finanziari	-	-
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>		<b>743.107</b>	<b>658.741</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>837.318</b>	<b>725.110</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>1.389.415</b>	<b>1.216.994</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (DEBITO)/CREDITO</b>		<b>(30.497)</b>	<b>(40.202)</b>

## 2. CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

		(importi in migliaia di euro)	
Nota		01.01.2005- 31.12.2005	01.01.2004- 31.12.2004
25	Ricavi per vendite e prestazioni	700.180	586.229
26	Variazione nelle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(11.194)	(21.405)
	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	549	994
27	Altri proventi	31.388	39.198
<b>24</b>	<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>720.923</b>	<b>605.016</b>
29	Materie prime e materiali di consumo utilizzati	(202.549)	(137.293)
30	Costi del personale	(121.825)	(127.350)
31	Ammortamenti	(8.967)	(10.881)
32	Altri costi	(303.705)	(290.459)
<b>28</b>	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>(637.046)</b>	<b>(565.983)</b>
	RISULTATO OPERATIVO	83.877	39.033
33	Proventi finanziari	17.409	28.642
34	Oneri finanziari	(12.479)	(13.386)
	Dividendi	-	34
35	Valutazione di attività finanziarie	(197)	(81)
36	Quota di risultato di società collegate	98.786	93.763
	<b>RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>187.396</b>	<b>148.005</b>
37	Imposte	(40.483)	(30.465)
	<b>UTILE/(PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITÀ IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>146.913</b>	<b>117.540</b>
	<b>UTILE/(PERDITA) NETTA DA ATTIVITÀ DESTINATE AD ESSERE CEDUTE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>146.913</b>	<b>117.540</b>
	Attribuibile a:		
38	Interessenze di minoranza	(1.505)	(413)
	<b>UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO DEL GRUPPO</b>	<b>145.408</b>	<b>117.127</b>
39	UTILE PER AZIONE (in unità di euro):		
	- base fine anno	3,46	2,85
	- base	3,61	3,06
	- diluito	3,45	2,86

### 3. RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

	(importi in migliaia di euro)	
	31.12.2005	31.12.2004
Utile/(Perdita) del periodo del Gruppo	145.408	117.127
Ammortamenti/svalutazioni & ripristini immobilizzazioni immateriali e materiali	14.239	17.732
Plus/minusvalenze da cessioni immobilizzazioni materiali	6	(172)
Oneri finanziari	12.479	13.386
Proventi finanziari	(17.409)	(28.642)
Quota di risultato di società collegate al netto dei dividendi percepiti	26.070	14.152
Variazioni rimanenze	58.180	66.656
Variazioni crediti/debiti commerciali	(87.187)	(145.713)
Variazioni altri crediti/debiti	(1.139)	(69)
Variazioni fondi del personale e altri fondi	(7.183)	10.428
Altre variazioni	4.750	(7.127)
<b>Flusso netto generato/(assorbito) da attività operative (A)</b>	<b>148.214</b>	<b>57.758</b>
Investimenti in immobilizzazioni materiali (IAS 7.16a)	(8.275)	(8.621)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali (IAS 7.16b incl. Plus/minus IAS 7.14)	1.112	1.189
Investimenti in immobilizzazioni immateriali (IAS 7.16a)	(2.929)	(6.590)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali (IAS 7.16b incl. Plus/minus IAS 7.14)	105	187
Acquisizione di partecipazioni in società collegate	(61.257)	(36.960)
Cessione di partecipazioni in società collegate (IAS 7.16d)	1.317	-
Acquisizione di attività finanziarie disponibili per la vendita (IAS 7.16c)	(13.866)	(17.394)
Altre variazioni	1.110	4.190
<b>Flusso netto generato/(assorbito) da attività d'investimento (B)</b>	<b>(82.683)</b>	<b>(63.999)</b>
Variazione capitale sociale e riserva sovrapprezzo azioni	23.622	14.599
Altre variazioni del patrimonio netto	579	791
Acquisto/Vendita di azioni proprie	(15.580)	-
Variazione dei crediti finanziari (IAS 7.16 e/f)	(52.278)	23.180
Variazioni debiti finanziari	21.774	16.412
Proventi finanziari	17.409	28.642
Oneri finanziari	(12.479)	(13.386)
Dividendi erogati (IAS 7.31)	(68.267)	(53.762)
<b>Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C)</b>	<b>(85.220)</b>	<b>16.476</b>
<b>Flusso monetario da attività destinate ad essere cedute (D)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (E=A+B+C+D)</b>	<b>(19.689)</b>	<b>10.235</b>
<b>Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi all'inizio del periodo (F)</b>	<b>37.524</b>	<b>27.289</b>
<b>Differenze da conversione su disponibilità liquide (G)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi alla fine del periodo (E+F+G)</b>	<b>17.835</b>	<b>37.524</b>

#### 4. PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

(importi in migliaia di euro)	Capitale Sociale	Riserva da sovrapp.	Riserva di Rival.	Riserva Legale	Riserva Azioni Proprie	Altre Riserve	Utili (Perdite) a nuovo	Utile (Perdita) del periodo	Patrimonio Netto
<b>Patrimonio Netto del Gruppo al 31.12.2004</b>	<b>20.580</b>	<b>119.386</b>	<b>15</b>	<b>4.060</b>	<b>32.934</b>	<b>20.083</b>	<b>171.353</b>	<b>117.126</b>	<b>485.537</b>
Applicazione IAS 32 e 39 all'1.01.2005:									
- azioni proprie in portafoglio all'1.01.2005	(719)	1.071	-	-	(32.934)	(352)	-	-	(32.934)
- valutazione al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-	-	-	-	-	450	-	450
- strumenti derivati detenuti all'1.01.2005	-	-	-	-	-	-	(1.132)	-	(1.132)
<b>Totale Patrimonio Netto del Gruppo all'1.01.2005</b>	<b>19.861</b>	<b>120.457</b>	<b>15</b>	<b>4.060</b>	<b>-</b>	<b>19.731</b>	<b>170.671</b>	<b>117.126</b>	<b>451.921</b>
Utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto:									
- valutazione al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-	-	-	-	-	(937)	-	(937)
- rilevazione utili/perdite attuariali	-	-	-	-	-	(558)	-	-	(558)
- costi relativi ad operazioni di capitale	-	-	-	-	-	-	(384)	-	(384)
<b>Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(558)</b>	<b>(1.321)</b>	<b>-</b>	<b>(1.879)</b>
Movimentazione azioni proprie	(169)	(15.795)	-	-	-	384	-	-	(15.580)
Destinazione risultato 2004	-	-	-	100	-	-	48.759	(117.126)	(68.267)
Stock option <i>equity settled</i>	-	-	-	-	-	962	-	-	962
Aumento capitale sociale per esercizio stock option	457	23.345	-	-	-	(182)	-	-	23.620
Altre movimentazioni	-	-	-	-	-	-	(783)	-	(783)
Utile (perdita) del periodo	-	-	-	-	-	-	-	145.408	145.408
<b>Patrimonio Netto del Gruppo al 31.12.2005</b>	<b>20.149</b>	<b>128.007</b>	<b>15</b>	<b>4.160</b>	<b>0</b>	<b>20.337</b>	<b>217.326</b>	<b>145.408</b>	<b>535.402</b>
Capitale e riserve di terzi	-	-	-	-	-	-	-	-	15.190
Utile (perdita) di competenza di terzi	-	-	-	-	-	-	-	-	1.505
<b>Patrimonio Netto di Terzi al 31.12.2005</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.695</b>
<b>Patrimonio Netto Totale al 31.12.2005</b>	<b>20.149</b>	<b>128.007</b>	<b>15</b>	<b>4.160</b>	<b>0</b>	<b>20.337</b>	<b>217.326</b>	<b>145.408</b>	<b>552.097</b>

(importi in migliaia di euro)	Capitale Sociale	Riserva da sovrapp.	Riserva di Rival.	Riserva Legale	Riserva Azioni Proprie	Altre Riserve	Utile (Perdite) a nuovo	Utile (Perdita) del periodo	Patrimonio Netto
<b>Patrimonio Netto del Gruppo al 01.01.2004</b>	<b>20.302</b>	<b>88.599</b>	<b>15</b>	<b>4.060</b>	<b>49.581</b>	<b>19.089</b>	<b>123.657</b>	<b>102.067</b>	<b>407.350</b>
Movimentazione azioni proprie	-	16.647	-	-	(16.647)	-	-	-	-
Destinazione risultato 2004	-	-	-	-	-	-	48.305	(102.067)	(53.762)
- a riserva legale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- a nuovo	-	-	-	-	-	-	48.305	(48.305)	-
- dividendi	-	-	-	-	-	-	-	(53.762)	(53.762)
Opzioni put and call su azioni o quote	-	-	-	-	-	-	(570)	-	(570)
Stock option <i>equity settled</i> esercizio 2004	-	-	-	-	-	791	-	-	791
Aumento capitale sociale per esercizio stock option esercizio 2004	278	14.140	-	-	-	182	-	-	14.600
Altre movimentazioni esercizio 2004	-	-	-	-	-	41	(39)	-	2
Utile (perdita) del periodo	-	-	-	-	-	-	-	117.126	117.126
<b>Patrimonio Netto del Gruppo al 31.12.2004</b>	<b>20.580</b>	<b>119.386</b>	<b>15</b>	<b>4.060</b>	<b>32.934</b>	<b>20.083</b>	<b>171.353</b>	<b>117.126</b>	<b>485.537</b>
Capitale e riserve di terzi	-	-	-	-	-	-	-	-	5.934
Utile (perdita) di competenza di terzi	-	-	-	-	-	-	-	-	413
<b>Patrimonio Netto di Terzi al 31.12.2004</b>									<b>6.347</b>
<b>Patrimonio Netto Totale al 31.12.2004</b>	<b>20.580</b>	<b>119.386</b>	<b>15</b>	<b>4.060</b>	<b>32.934</b>	<b>20.083</b>	<b>171.353</b>	<b>117.126</b>	<b>491.884</b>

## 5. NOTE AI PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI

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

Ai sensi del regolamento n. 1606 emanato dal Parlamento Europeo e dal Consiglio di Europeo nel luglio 2002, il bilancio consolidato del Gruppo Pirelli & C. Real Estate è stato predisposto in base ai principi IAS/IFRS in vigore al 31 dicembre 2005 e alla loro "interpretazione" così come risultante dai documenti emessi dall'International Financial Reporting Interpretations Committee – IFRIC.

In data 8 novembre 2005, la Commissione Europea ha adottato il regolamento n. 1910/2005 che omologa, tra gli altri, le modifiche allo IAS 19 (benefici a dipendenti) approvate dallo IASB (International Accounting Standard Board) nel dicembre 2004.

Una delle modifiche introdotte consiste nella facoltà di riconoscere integralmente gli utili e le perdite attuariali relativi a benefici successivi al rapporto di lavoro del tipo a benefici definiti direttamente nel patrimonio netto. Il Gruppo si è avvalso di tale opzione.

La revisione del bilancio consolidato viene effettuata da PricewaterhouseCoopers S.p.A. ai sensi dell'art. 159 del D.L. 24 febbraio 1998 n. 58 e tenuto conto della raccomandazione CONSOB del 20 febbraio 1997, in esecuzione della delibera assembleare del 28 aprile 2005 che ha conferito l'incarico a detta società per il triennio 2005-2007. Il compenso pattuito per la revisione del bilancio consolidato per l'anno 2005 è pari a 143 migliaia di euro.

Gli oneri per la revisione delle società del Gruppo sono stati sostenuti direttamente dalle società interessate per un importo pari a 508 migliaia di euro (escluse le spese accessorie), comprensivo dei compensi relativi alla revisione limitata della Relazione Semestrale.

#### 5.1.1 Area di consolidamento

Ai fini del consolidamento vengono utilizzati i bilanci delle società incluse nell'area di consolidamento, predisposti alla data di riferimento in base agli IAS/IFRS.

Nell'area di consolidamento rientrano le società controllate, le società collegate e le partecipazioni in *joint venture*.

Una controllata è una società sulla quale si ha il potere di esercitare il controllo così come definito dallo IAS 27.

Una collegata è una società sulla quale si ha il potere di esercitare un'influenza significativa, così come definita dallo IAS 28.

Sono considerate società collegate anche Bernini Immobiliare S.r.l. (partecipata al 14%) e Sci Roev Texas Partners L.P. (partecipata al 10%) in ragione dell'influenza significativa esercitata sulle stesse.

Una *joint venture* è un accordo contrattuale in base al quale due o più parti intraprendono un'attività economica sottoposta a controllo congiunto, così come definita dallo IAS 31.

I bilanci espressi in moneta estera sono convertiti in euro applicando i cambi di fine anno per le voci dello stato patrimoniale ed i cambi medi per le voci di conto economico.

Le differenze originate dalla conversione del patrimonio netto iniziale ai cambi di fine esercizio vengono imputate alla riserva da conversione monetaria, unitamente alla differenza emergente dalla conversione del risultato di periodo ai cambi di fine esercizio rispetto al cambio medio.

Le società incluse nel perimetro di consolidamento con le relative variazioni commentate nelle note sono esposte nella tabella seguente.

	Settore attività al 31.12.2005	Posseduta al 31.12.2005 da	31.12.2005			31.12.2004		
			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)	Altro	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	255	100,00%	€/000	255	100,00%
Alfa S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	2.600	100,00%	€/000	2.600	100,00%
Alfa Due S.r.l. (in liquidazione) <sup>(1)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	1.300	100,00%
Asset Management NPL S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	75,00%	-	-	-
Beta S.r.l. <sup>(2)</sup>	Fund e A.M.	Partecipazioni Real Estate S.p.A.	€/000	26	100,00%	€/000	26	89,00%
Bicocca Center S.r.l. <sup>(3)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	-	-	-
Botticino S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	100,00%	-	-	-
Casaclick S.p.A.	Service Prov.	Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	€/000	299	100,00%	€/000	299	100,00%
Centrale Immobiliare S.p.A. <sup>(4)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	5.200	100,00%	€/000	5.200	100,00%
CFT Finanziaria S.p.A. <sup>(5)</sup>	Fund e A.M.	Partecipazioni Real Estate S.p.A.	€/000	10.010	100,00%	€/000	10.010	89,33%
Consorzio Stabile Pirelli RE Servizi	Service Prov.	50% Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A. 40% Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. 10% Somogi S.r.l.	€/000	200	100,00%	-	-	-
Delta S.p.A. <sup>(6)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	-	-	-
Edilnord Gestioni S.p.A.	Service Prov.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	517	100,00%	€/000	517	100,00%
Edilnord Progetti S.p.A. <sup>(7)</sup>	Service Prov.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	250	100,00%
Elle Uno Società Consortile a.r.l.	Service Prov.	Edilnord Gestioni S.p.A.	€/000	100	60,00%	€/000	100	60,00%
Erato Finance S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	600	53,85%	€/000	600	53,85%
Erice S.r.l. <sup>(8)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	10	100,00%
Esedra S.r.l. <sup>(9)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	2.376	55,00%	-	-	-
FIM-Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l.	Service Prov.	Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	€/000	100	100,00%	€/000	100	100,00%
Golfo Aranci S.p.A. - Società di Trasformazione Urbana	Fund e A.M.	50,09% Pirelli & C. Real Estate S.p.A. 1,2% Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A. 5% Centrale Immobiliare S.p.A.	€/000	1.000	56,29%	-	-	-
Iniziativa Immobiliari 3 B.V. (già Pirelli Submarine Telecom System Holding B.V.)	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	4.500	100,00%	€/000	4.500	100,00%
Iniziativa Immobiliari 3 S.r.l. (già Pirelli Submarine Telecom System Italia S.p.A.)	Fund e A.M.	Iniziativa Immobiliari 3 B.V.	€/000	10	100,00%	€/000	50.000	100,00%
Iota S.r.l. <sup>(4)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	94	100,00%
Lambda S.r.l. <sup>(10)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	579	100,00%	€/000	579	100,00%
Lupicaia S.r.l. (già NewCo RE 3 S.r.l.) <sup>(11)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	10	100,00%
Moncalieri Center S.r.l. <sup>(12)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	-	-	-
New Credit Servicing S.p.A. (già Pirelli & C. R.E. Credit Servicing S.p.A.) <sup>(13)</sup>	Service Prov.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	2.000	100,00%
NewCo RE 1 S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	30	100,00%	€/000	30	100,00%
NewCo RE 2 S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	100,00%	€/000	10	100,00%



	Settore attività al 31.12.2005	Posseduta al 31.12.2005 da	31.12.2005			31.12.2004		
			Capitale sociale Versato	% Possesso e di voto		Capitale sociale Versato	% Possesso e di voto	
NewCo RE 4 S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	100,00%	€/000	10	100,00%
NewCo RE 5 S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	40	100,00%	-	-	-
NewCo RE 6 S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	40	100,00%	-	-	-
NewCo RE 7 S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	40	100,00%	-	-	-
NewCo RE 8 S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	40	100,00%	-	-	-
NewCo RE 9 S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	40	100,00%	-	-	-
Parcheggi Bicocca S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	1.500	75,00%	€/000	1.500	75,00%
Partecipazioni Real Estate S.p.A.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	1.360	100,00%	€/000	1.360	100,00%
P&K Real Estate GMBH	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	35	60,00%	-	-	-
P.B.S. Società consortile a r.l.	Service Prov.	Edilnord Gestioni S.p.A.	€/000	100	60,00%	€/000	100	60,00%
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	Altro	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	104	100,00%	€/000	104	100,00%
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	Service Prov.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	832	100,00%	€/000	832	100,00%
Pirelli & C. R.E. Energy S.p.A.	Service Prov.	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.	Service Prov.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	5.561	100,00%	€/000	5.561	100,00%
Pirelli & C. R.E. Franchising S.p.A.	Franchising	Pirelli & C. R.E. Franchising Holding S.r.l.	€/000	500	100,00%	€/000	500	100,00%
Pirelli & C. Real Estate Franchising Servizi Finanziari S.r.l. (già Pirelli & C. R.E. Franchising Agenzia Assicurativa S.r.l.)	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>(14)</sup>	Franchising	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	120	70,00%	€/000	120	70,00%
Pirelli & C. Real Estate Ltd (in liquidazione) <sup>(15)</sup>	Altro	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	100	100,00%
Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A. <sup>(7)</sup>	Service Prov.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	520	100,00%	€/000	520	100,00%
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	Service Prov.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	114	100,00%	€/000	114	100,00%
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	23.725	90,00%	€/000	8.225	90,00%
Pirelli & C. R.E. Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (già Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. Private)	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	1.000	100,00%	€/000	1.000	100,00%
P.I.T.-Promozione Imprese e Territorio S.c.r.l.	Service Prov.	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	26	100,00%	€/000	26	100,00%
Portolegno S. a. s. di Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	Fund e A.M.	Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	€/000	40	100,00%	-	-	-
Progetto Bicocca Esplanade S.p.A. <sup>(4)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	2.500	100,00%
Progetto Bicocca Università S.r.l. <sup>(16)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	116	50,50%	-	-	-
Progetto Grande Bicocca S.r.l. <sup>(10)</sup>	Altro	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	94	100,00%
Progetto Grande Bicocca Multisala S.r.l. (in liquidazione) <sup>(17)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	1.530	100,00%
Progetto Moncalieri S.r.l. <sup>(10)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	90	100,00%
Progetto Salute Bollate S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	100	100,00%	€/000	100	100,00%
Projet Saint Maurice S.a.s. <sup>(18)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	38	100,00%

	Settore attività al 31.12.2005	Posseduta al 31.12.2005 da	31.12.2005			31.12.2004		
			Capitale sociale Versato	% Possesso e di voto		Capitale sociale Versato	% Possesso e di voto	
Repeg Italian Finance S.r.l.	Fund e A.M.	Partecipazioni Real Estate S.p.A.	€/000	600	100,00%	€/000	500	100,00%
Resident Berlin 1 P&K GmbH	Fund e A.M.	P&K Real Estate GMBH	€/000	125	100,00%	-	-	-
Resident Berlin Zwei P&K GmbH	Fund e A.M.	P&K Real Estate GMBH	€/000	100	100,00%	-	-	-
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	Altro	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	520	100,00%	€/000	520	100,00%
Somogi S.r.l. <sup>(19)</sup>	Service Prov.	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	90	100,00%	€/000	90	88,00%
Stella Polare S.r.l. (in liquidazione) <sup>(20)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	289	100,00%
Tintoretto S.r.l. <sup>(2)</sup>	Fund e A.M.	Partecipazioni Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	10	100,00%
Vindex S.r.l. <sup>(21)</sup>	Fund e A.M.	32% Partecipazioni Real Estate S.p.A. 37% CFT Finanziaria S.p.A.	€/000	12	69,00%	-	-	-
<b>Società valutate con il metodo del patrimonio netto</b>								
<b>Collegate</b>								
Afrodite S.à.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	4.129	40,00%	-	-	-
Agorà S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	40,00%	€/000	10	40,00%
Alceo B.V. (già MSREF V Italy Holding B.V.)	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	18	33,00%	-	-	-
Altair Zander Italia S.r.l.	Service Prov.	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	100	50,00%	€/000	100	50,00%
Aree Urbane S.r.l.	Altro	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	308	34,60%	€/000	308	34,60%
Artemide S.à.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	2.857	35,00%	-	-	-
Bernini Immobiliare S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	500	14,00%	€/000	500	14,00%
Bicocca Center S.r.l. <sup>(3)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	51	25,00%
Cairoli Finance S.r.l.	Fund e A.M.	Partecipazioni Real Estate S.p.A.	€/000	10	35,00%	-	-	-
Capitol Immobiliare S.r.l. (già Realco LSF S.r.l.)	Fund e A.M.	Partecipazioni Real Estate S.p.A.	€/000	10	33,00%	€/000	10	33,00%
Castello S.r.l. (già Immobiliare Serico S.r.l.) <sup>(22)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	1.170	49,10%	-	-	-
Colombo S.à.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	420	35,00%	-	-	-
Consorzio G6 Advisor	Service Prov.	Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	€/000	50	42,30%	€/000	50	42,30%
Continuum S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	500	40,00%	€/000	500	40,00%
Credit Servicing S.p.A. (già Servizi Immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A.) <sup>(23)</sup>	Service Prov.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	1.810	47,37%	-	-	-
Delta S.p.A. <sup>(6)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	153	47,50%
Dixia S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	2.500	30,00%	€/000	2.500	30,00%
Dolcetto Otto S.r.l.	Fund e A.M.	Centrale Immobiliare S.p.A.	€/000	10	35,00%	-	-	-
Domogest S.r.l.	Fund e A.M.	Centrale Immobiliare S.p.A.	€/000	1.050	50,00%	€/000	1.050	50,00%
Doria S.à.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	445	35,00%	-	-	-
Elle Tre Società Consortile a.r.l.	Service Prov.	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.	Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	€/000	100	40,00%	€/000	100	40,00%
Elle Nove Società Consortile a.r.l.	Service Prov.	Edilnord Gestioni S.p.A.	€/000	100	34,90%	€/000	100	34,90%
Erice S.r.l. <sup>(8)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	40,00%	-	-	-
Esedra S.r.l. <sup>(9)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	2.376	35,00%
Geolidro S.p.A.	Fund e A.M.	Centrale Immobiliare S.p.A.	€/000	3.099	49,00%	€/000	3.099	49,00%
Holdim S.r.l. <sup>(24)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	1.000	30,00%
Immobiliare Le Ghirlande S.r.l. (in liquidazione) <sup>(25)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	10	35,00%

	Settore attività al 31.12.2005	Posseduta al 31.12.2005 da	31.12.2005			31.12.2004		
			Capitale sociale Versato	% Possesso e di voto		Capitale sociale Versato	% Possesso e di voto	
Immobiliare Prizia S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	469	36,00%	€/000	469	36,00%
IN Holdings I S.à.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	4.596	20,50%	€/000	4.596	20,50%
Induxia S.r.l.	Fund e A.M.	18% Pirelli & C. Real Estate S.p.A. 27% Spazio Industriale B.V.	€/000	836	24,75%	€/000	836	24,75%
Inimm Due S.à.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	241	25,01%	€/000	241	25,01%
Iniziative Immobiliari S.r.l. (26)	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	5.000	44,07%	€/000	5.000	29,07%
Le Case di Capalbio S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	20,00%	€/000	10	20,00%
Localto S.p.A.	Fund e A.M.	Partecipazioni Real Estate S.p.A.	€/000	5.200	35,00%	€/000	5.200	35,00%
LSF Italian Finance Company S.r.l.	Fund e A.M.	Partecipazioni Real Estate S.p.A.	€/000	10	30,00%	€/000	10	30,00%
MAX B.V. (già MSREF Holland Holding B.V.)	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	18	45,00%	-	-	-
Malaspina Energy S.c.a.r.l.	Service Prov.	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	100	50,00%	-	-	-
Masseto I B.V.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	19	33,00%	€/000	19	33,00%
Mirandia - Trading e Consultoria L.d.A. (27)	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	5	25,00%	€/000	5	15,00%
M.P. Facility S.p.A.	Service Prov.	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.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	20	25,00%	€/000	20	25,00%
M.S.M.C. Solferino S.à.r.l. (in liquidazione) (28)	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	137	31,25%
Moncalieri Center S.r.l. (12)	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	22	25,00%
MSPRE Luxembourg NPL S.à.r.l.	Fund e A.M.	Partecipazioni Real Estate S.p.A.	€/000	13	25,00%	-	-	-
Nivola S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	35,00%	-	-	-
Orione Immobiliare Prima S.p.A. (29)	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	104	40,10%	€/000	104	35,00%
Popoy Holding B.V.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	27	25,05%	€/000	27	25,05%
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	3.152	26,00%	€/000	3.152	26,00%
Progetto Bicocca Università S.r.l. (16)	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	874	34,00%
Progetto Corsico S.r.l.	Altro	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	100	49,00%	€/000	100	49,00%
Progetto Fontana S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	500	23,00%	€/000	500	23,00%
Progetto Gioberti S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	100	50,00%	€/000	100	50,00%
Progetto Lainate S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	26	25,00%	€/000	26	25,00%
Quadrifoglio Milano S.p.A.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	11.230	50,00%	-	-	-
Regus Business Centres Italia S.p.A.	Service Prov.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	661	35,00%
Rinascente/Upim S.r.l. (già Tamerice S.r.l.)	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	20,00%	-	-	-
Riva dei Ronchi S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	100	35,00%	-	-	-
Sci Roev Texas Partners L.P.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	\$/000	12.000	10,00%	\$/000	12.000	10,00%
Solaris S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	20	40,00%	€/000	20	40,00%
Spazio Industriale B.V.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	763	25,00%	€/000	763	25,00%
Spazio Industriale II B.V.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	20	35,00%	-	-	-
Tamerice Immobiliare S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	500	20,00%	-	-	-
Telepost S.p.A.	Service Prov.	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	120	20,00%	€/000	120	20,00%
Tizian Wohnen 1 GmbH	Fund e A.M.	P&K Real Estate GMBH	€/000	25	45,00%	-	-	-
Tizian Wohnen 2 GmbH	Fund e A.M.	P&K Real Estate GMBH	€/000	25	45,00%	-	-	-
Trixia S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	1.210	36,00%	€/000	1.210	36,00%

	Settore attività al 31.12.2005	Posseduta al 31.12.2005 da	31.12.2005			31.12.2004		
			Capitale sociale Versato	% Possesso e di voto		Capitale sociale Versato	% Possesso e di voto	
Tronador - Consulteria Economica L.d.A. <sup>(30)</sup>	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	71	25,00%	€/000	71	15,00%
Turismo & Immobiliare S.p.A.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	120	25,00%	-	-	-
Verdi S.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	20	43,74%	€/000	20	43,74%
Vespucci S.à.r.l.	Fund e A.M.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	420	35,00%	-	-	-
Vindex S.r.l. <sup>(21)</sup>	Fund e A.M.	16% Partecipazioni Real Estate S.p.A. 37% CFT Finanziaria S.p.A.	-	-	-	€/000	12	33,38%
<b>Altre partecipazioni rilevanti ai sensi della Deliberazione CONSOB 14 maggio 1999 n. 11971</b>								
Consorzio GSPA	Service Prov.	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	103	15,00%	€/000	103	15,00%
Gestione Beni Stabili S.r.l.	Service Prov.	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	10	10,00%	€/000	10	10,00%
Tecnocittà S.r.l. (in liquidazione)	Altro	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	548	12,00%	€/000	548	12,00%

- (1) In data 29 novembre 2005 la società Alfa Due S.r.l. (in liquidazione) è stata cancellata dal Registro Imprese.
- (2) In data 26 maggio 2005 Partecipazioni Real Estate S.p.A. ha acquistato l'11% delle quote della società Beta S.r.l. portando la percentuale di possesso della società al 100%. In data 1° dicembre 2005 è stato sottoscritto l'atto di fusione per incorporazione della società Tintoretto S.r.l. nella società Beta S.r.l. con effetto civilistico dal 31 dicembre 2005 ed effetti contabili e fiscali retroattivi dal 1° gennaio 2005.
- (3) In data 15 giugno 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato il 75% delle quote di Bicocca Center S.r.l. acquisendo il controllo totale della società. A seguito delle operazioni intervenute nel periodo in esame la società Bicocca Center S.r.l. è stata valutata con il metodo del patrimonio netto nel primo trimestre 2005 e consolidata con il metodo integrale per il periodo dal 1° aprile 2005 al 31 dicembre 2005. In data 1° dicembre 2005 è stato sottoscritto l'atto di fusione mediante incorporazione della società Bicocca Center S.r.l. nella società Lambda S.r.l. con effetto civilistico 31 Dicembre 2005 ed effetti contabili e fiscali retroattivi dal 1° gennaio 2005.
- (4) In data 20 Dicembre 2005 è stato sottoscritto l'atto di fusione mediante incorporazione delle società Iota S.r.l., Delta S.p.A. e Progetto Bicocca Esplanade S.p.A. nella società Centrale Immobiliare S.p.A.. Tale operazione ha avuto effetto civilistico 31 dicembre 2005 ed effetti contabili e fiscali retroattivi dal 1° gennaio 2005.
- (5) In data 26 maggio 2005 Partecipazioni Real Estate S.p.A. ha acquistato il 10,665% del capitale sociale di CFT Finanziaria S.p.A. portando la percentuale di possesso della società al 100%.
- (6) In data 13 settembre 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato il 52,50% del capitale di Delta S.p.A. acquisendo il controllo della società. La società è stata pertanto valutata con il metodo del patrimonio netto fino al 30 Settembre 2005 e consolidata con il metodo integrale per il periodo dal 1° ottobre 2005 al 31 dicembre 2005. In data 20 Dicembre 2005 è stato sottoscritto l'atto di fusione mediante incorporazione di Delta S.p.A. in Centrale Immobiliare S.p.A.. Tale operazione ha avuto effetto civilistico 31 dicembre 2005 ed effetti contabili e fiscali retroattivi dal 1° gennaio 2005.
- (7) In data 21 luglio 2005 è stato sottoscritto l'atto di fusione mediante incorporazione della società Edilnord Progetti S.p.A. nella società Pirelli & C. Real Estate Project Management S.p.A. che ha avuto effetto 1° agosto 2005 ed effetto contabile retroattivo 1° gennaio 2005.
- (8) In data 30 giugno 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto il 60% delle quote della società Erice S.r.l.; pertanto il presente bilancio recepisce integralmente il conto economico della stessa a tutto il 30 giugno 2005, mentre i risultati del terzo e quarto trimestre 2005 sono stati recepiti secondo il metodo del patrimonio netto.
- (9) In data 21 dicembre 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquisito il 20% delle quote della società Esedra S.r.l. portando la percentuale di possesso della società al 55%. Nel presente bilancio è stato recepito il conto economico 2005 della società con il metodo del patrimonio netto mentre lo stato patrimoniale della stessa è stato consolidato integralmente.
- (10) In data 1° dicembre 2005 è stato sottoscritto l'atto di fusione mediante incorporazione della società Bicocca Center S.r.l., Moncalieri Center S.r.l., Progetto Moncalieri S.r.l. e Progetto Grande Bicocca S.r.l. nella società Lambda S.r.l. con effetto civilistico 31 dicembre 2005 ed effetti contabili e fiscali retroattivi dal 1° gennaio 2005.
- (11) In data 6 giugno 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto alla società Alceo B.V. (già MSREF V Italy Holding B.V.) la partecipazione del 33% nella società Lupicaia S.r.l. (già NewCo RE 3 S.r.l.); pertanto nel presente bilancio il conto economico di quest'ultima è stato consolidato integralmente fino al 31 maggio 2005, mentre il risultato del periodo dal 1° giugno 2005 al 31 dicembre 2005 è stato recepito mediante la valutazione con il metodo del patrimonio netto.
- (12) In data 15 giugno 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato il 75% delle quote di Moncalieri Center S.r.l. acquisendo il controllo totale della società. A seguito delle operazioni intervenute nel periodo in esame la società è stata valutata con il metodo del patrimonio netto nel primo trimestre 2005 e consolidata con il metodo integrale per il periodo dal 1° ottobre 2005 al 31 dicembre 2005. In data 20 dicembre 2005 è stato sottoscritto l'atto di fusione mediante incorporazione della società in Centrale Immobiliare S.p.A.. Tale operazione ha avuto effetto civilistico 31 dicembre 2005 ed effetti contabili e fiscali retroattivi dal 1° gennaio 2005.
- (13) In data 24 marzo 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto l'intera partecipazione detenuta nella New Credit Servicing S.p.A. (già Pirelli & C. Real Estate Credit Servicing S.p.A.) alla Servizi Immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A, società già detenuta al 47,37%. In data 31 dicembre 2005 è avvenuto l'atto di fusione mediante incorporazione della società New Credit Servicing S.p.A. nella società Servizi Immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A. con effetti contabili e fiscali retroattivi dal 1° gennaio 2005. In esito all'operazione di fu-

sione in oggetto la società incorporante ha assunto la denominazione sociale di Credit Servicing S.p.A.. Il presente bilancio recepisce linea per linea il primo trimestre 2005 della società New Credit Servicing S.p.A., mentre il risultato dal 1° aprile 2005 al 31 dicembre 2005 è stato recepito in capo alla Credit Servicing S.p.A. secondo il metodo del patrimonio netto.

- (14) 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'interessenza totalitaria nella società conseguentemente ad impegni derivanti da opzioni put ed a diritti derivanti da opzioni call.
- (15) La società Pirelli & C. Real Estate L.t.d. (in liquidazione) è stata posta in liquidazione durante l'anno 2005.
- (16) In data 30 marzo 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato un ulteriore 16,5% del capitale sociale di Progetto Bicocca Università S.r.l.; a seguito di tale operazione il Gruppo detiene complessivamente il 50,5%. Pertanto la società è stata consolidata col metodo integrale.
- (17) In data 19 dicembre 2005 la società Progetto Grande Bicocca Multisala (in liquidazione) è stata cancellata dal Registro delle Imprese.
- (18) In data 30 dicembre 2005 la società Projet Saint Maurice S.a.s. (in liquidazione) ha terminato il processo di liquidazione; la cancellazione dal Registro Imprese è avvenuta in data 23 gennaio 2006.
- (19) In data 12 giugno 2005 Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. ha acquistato un ulteriore 12% del capitale sociale della Somogi S.r.l. a seguito di tale operazione il Gruppo detiene il 100% della società.
- (20) In data 20 dicembre 2005 la società Stella Polare S.r.l. (in liquidazione) è stata cancellata dal Registro delle Imprese di Napoli.
- (21) In data 26 maggio 2005 Partecipazioni Real Estate S.p.A. ha acquistato il 16% della partecipazione in Vindex S.r.l., portando così la percentuale di possesso diretto al 32% e quella di Gruppo al 69%, tenendo conto anche della quota del 37% posseduta dalla CFT Finanziaria S.p.A.. La società è stata pertanto consolidata linea per linea.
- (22) In data 28 luglio 2005 la collegata Mistral S.r.l. (già partecipata al 49% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A.) ha acquisito l'intera partecipazione al capitale sociale della Società Castello S.r.l. (già Immobiliare Serico S.r.l.). In data 23 dicembre 2005 è stato iscritto l'atto di fusione per incorporazione di Mistral S.r.l. in Castello S.r.l.. Gli effetti civilistici della fusione decorrono dal 23 dicembre 2005, mentre quelli contabili e fiscali retroagiscono al 23 giugno 2005.
- (23) In data 31 dicembre 2005 è avvenuto l'atto di fusione mediante incorporazione della società New Credit Servicing S.p.A. nella società Servizi Immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A. con effetti contabili e fiscali retroattivi dal 1° gennaio 2005. In esito all'operazione di fusione in oggetto la società incorporante ha assunto la denominazione sociale di Credit Servicing S.p.A.. A seguito delle operazioni intervenute il presente bilancio recepisce integralmente il primo trimestre 2005 della società New Credit Servicing S.p.A., mentre il secondo, terzo e quarto trimestre 2005 sono stati recepiti in capo alla Credit Servicing S.p.A. secondo il metodo del patrimonio netto.
- (24) In data 30 giugno 2005 la partecipazione nella società Holdim S.r.l. è stata ceduta a terzi.
- (25) In data 13 dicembre 2005 la società immobiliare Le Ghirlande S.r.l. (in liquidazione) è stata cancellata dal Registro delle Imprese di Milano.
- (26) In data 27 giugno 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato il 9,62% della partecipazione nella società Iniziative Immobiliari S.r.l.. In data 6 dicembre 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato un ulteriore 5,39%. Nella determinazione del risultato da partecipazioni è stata considerata un'interessenza del 49,46% conseguentemente ad impegni derivanti da opzioni put ed a diritti derivanti da opzioni call.
- (27) In data 29 aprile 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato un ulteriore 10% della partecipazione acquisita nel 2004, portando così la percentuale di possesso complessivamente detenuta al 25%.
- (28) In data 22 luglio 2005 l'assemblea straordinaria della società ha approvato il bilancio finale di liquidazione.
- (29) In data 21 gennaio 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato un ulteriore 5,10% del capitale sociale, portando così la percentuale di possesso al 40,1%.
- (30) In data 29 aprile 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato un ulteriore 10% della partecipazione acquisita nel 2004, portando così la percentuale di possesso complessivamente detenuta al 25%.

Di seguito vengono brevemente descritte le attività delle società incluse nel perimetro di consolidamento.

Dove non diversamente indicato, le partecipazioni si intendono detenute dalla Pirelli & C. Real Estate S.p.A. al 100%.

## FUND AND ASSET MANAGEMENT

### Residenza

Le società di seguito indicate hanno ad oggetto principale della loro attività lo sviluppo e/o la vendita di iniziative relative ad immobili a destinazione residenziale.

#### Società controllate

- *Centrale Immobiliare S.p.A.*: in data 20 dicembre 2005 è stato sottoscritto l'atto di fusione mediante incorporazione delle società Iota S.r.l., Delta S.p.A. e Progetto Bicocca Esplanade S.p.A. nella società Centrale Immobiliare S.p.A.. Tale operazione ha avuto effetto civilistico 31 dicembre 2005 ed effetti contabili e fiscali retroattivi dal 1° gennaio 2005. La società, attiva nel trading, detiene 4 complessi residenziali a Montereale

Valcellina (PN) ed alcune unità concentrate principalmente a Pontedera (PI) e Milano, soprattutto rivenienti dalla incorporazione delle società sopra indicate. Nel mese di novembre 2005 la società si è aggiudicata mediante asta alcune aree in località Golfo Aranci. In data 19 dicembre 2005 sono stati venduti i 4 immobili ex Banca di Roma S.p.A. ubicati a Caserta, Roma, Avellino e Matera;

- *Erato Finance S.r.l.*: la società, detenuta al 53,85%, è iscritta all'Elenco generale dei soggetti operanti nel settore finanziario ex art. 106 del Testo Unico Bancario e finanzia la società collegata Continuum S.r.l.;
- *Esedra S.r.l.*: la società nel 2005 ha completato le vendite del suo patrimonio immobiliare costituito da un complesso immobiliare denominato Poggio Ameno sito nel comune di Roma. In data 21 dicembre 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato il 20% del capitale sociale della società portando così la percentuale di possesso al 55%;
- *Golfo Aranci S.p.A - Società di Trasformazione Urbana*: la società è stata costituita il 21 novembre 2005. Il Gruppo possiede complessivamente il 56,29% del capitale sociale della società (50,09% Pirelli & C. Real Estate S.p.A., 5% Centrale Immobiliare S.p.A. e 1,2% Pirelli & C. Real Estate Project Management S.p.A.) che è destinata a valorizzare alcune aree in località Golfo Aranci, tramite attività di sviluppo residenziale;
- *NewCo RE 1 S.r.l.*: la società è in attesa di accogliere nuove iniziative;
- *NewCo RE 2 S.r.l.*: la società è in attesa di accogliere nuove iniziative;
- *NewCo RE 8 S.r.l.*: la società è stata costituita il 22 dicembre 2005 per accogliere nuove iniziative;
- *NewCo RE 9 S.r.l.*: la società è stata costituita il 22 dicembre 2005 per accogliere nuove iniziative;
- *P&K Real Estate GmbH*: in data 25 maggio 2005 è stato acquistato il 60% delle quote della società con l'obiettivo di sviluppare iniziative di investimento sul mercato tedesco. La società possiede le seguenti partecipazioni:
  - il 100% della *Resident Berlin 1 P&K GmbH*, acquistata in data 15 giugno 2005 e proprietaria di un immobile in Berlino comprato in data 1° novembre 2005 per 1,6 milioni di euro. La società, nel 2005, ha sottoscritto inoltre impegni per circa 7,7 milioni di euro per l'acquisto di altri 6 immobili in Berlino;
  - il 100% della *Resident Berlin Zwei P&K GmbH*, acquistata in data 12 settembre 2005. Nel corso del mese di novembre 2005 la società ha sottoscritto impegni per 7,1 milioni di euro per l'acquisto di tre immobili in Berlino;
  - il 45% della *Tizian Wohnen 1 GmbH (già Aptus 117 GmbH)*. La società, rilevata nella sua totalità il 7 ottobre 2005 e successivamente ceduta per il 55%, ha sottoscritto un impegno in data 7 ottobre 2005 per l'acquisto di immobili siti in Berlino per un ammontare pari a 54,4 milioni di euro;
  - il 45% della *Tizian Wohnen 2 GmbH (già Aptus 118 GmbH)*. La società, rilevata nella sua totalità il 7 ottobre 2005 e successivamente ceduta per il 55%, ha sottoscritto un impegno in data 7 ottobre 2005 per l'acquisto di immobili siti in Berlino per un ammontare pari a 18,1 milioni di euro.

#### Società collegate

- *Afrodite S.à.r.l.*: in data 14 giugno 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha partecipato, con una quota pari al 40%, alla costituzione della società. La società detiene dal 19 luglio 2005 il 50,12% delle quote del *Fondo Diomira*, descritto nella sezione relativa alla gestione dei fondi – prodotto residenza;
- *Agorà S.r.l.*: la società, partecipata al 40%, ha venduto in data 29 dicembre 2005 il suo patrimonio immobiliare costituito da 4 unità immobiliari site in Roma ed in Milano esauendo così il proprio patrimonio;
- *Artemide S.à.r.l.*: in data 14 giugno 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha partecipato con una quota pari al 40% alla costituzione della società. In data 29 giugno 2005, a seguito di un aumento di capitale sociale, Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha incrementato la quota di possesso della società al 49%. In data 6 luglio 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto a terzi il 14% del capitale sociale, portando la quota complessivamente detenuta



nella società al 35%. La società detiene dal 19 luglio 2005 il 34,68% delle quote del *Fondo Diomira*, descritto nella sezione relativa alla gestione dei fondi – prodotto residenza. Considerando anche la partecipazione detenuta dalla società Afrodite S.à.r.l., la quota complessivamente detenuta dal Gruppo nel Fondo Diomira ammonta al 32,19%;

- *Bernini Immobiliare S.r.l.*: partecipata al 14%, ha valorizzato e quasi interamente venduto il patrimonio a destinazione residenziale acquisito nel corso del 2002 dal Gruppo Capitalia;
- *Castello S.r.l. (già Immobiliare Serico S.r.l.)*: la società ha conferito in data 27 dicembre 2005 al fondo specializzato nel trading residenziale *Diomira*, descritto nella sezione relativa alla gestione dei fondi – prodotto residenza, il suo patrimonio immobiliare costituito da 150 immobili ex Gruppo BPU Banca per un valore di 150 milioni di euro. La società è partecipata al 49,10%, a seguito di fusione inversa perfezionata in data 23 dicembre 2005, che ha portato all'incorporazione della controllante *Mistral S.r.l.*;
- *Continuum S.r.l.*: la società, partecipata al 40% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A., è proprietaria di un patrimonio immobiliare ex-Assitalia acquistato nel 2003;
- *Dixia S.r.l.*: società partecipata al 30% è proprietaria di un portafoglio composto da immobili a destinazione residenziale e terziario e dalle partecipazioni di maggioranza nelle società *Golf Tolcinasco S.r.l.* e *Immobiliare Sporting Milano 3 S.p.A.*, acquisite dal Gruppo Edilnord 2000 nel corso del 2002;
- *Dolcetto Otto S.r.l.*: partecipata al 35% dalla controllata Centrale Immobiliare S.p.A.. La società, ad oggi non operativa, anche in passato non ha mai accolto iniziative d'investimento;
- *Domogest S.r.l.*: partecipata al 50% dalla controllata Centrale Immobiliare S.p.A., è attiva nella valorizzazione e alienazione di alcuni immobili siti nel comune di Firenze;
- *Geolidro S.p.A.*: è partecipata al 31 dicembre 2005 al 49% dalla controllata Centrale Immobiliare S.p.A.; nel 2005 ha proseguito la vendita degli immobili siti in Napoli rivenienti da parte del patrimonio immobiliare di Risanamento Napoli S.p.A.;
- *Immobiliare Prizia S.r.l.*: la società partecipata al 36% detiene alcune attività di sviluppo in Pioltello (MI), alcune unità immobiliari facenti parte del Castello di Tolcinasco, sito nel Comune di Basiglio (MI), oltre ad altre aree site nel comune di Cusago (MI) e di Zibido (MI);
- *Iniziativa Immobiliari S.r.l.*: la società, nata dalla fusione propria di Iniziative Immobiliari S.r.l. (patrimonio acquisito dalla Società per Risanamento di Napoli S.p.A.) e Auriga Immobiliare S.r.l. (società nella quale sono confluiti gli immobili a destinazione residenziale rivenienti dall'operazione Unim oltre che quelli acquistati dalla società Fondiaria S.p.A.) nel 2005 ha proseguito nella vendita del suo patrimonio immobiliare. Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato il 9,62% e il 5,39% del capitale sociale rispettivamente in data 27 giugno 2005 e 6 dicembre 2005, portando così la percentuale complessivamente detenuta al 44,07%;
- *Le Case di Capalbio S.r.l.*: la società partecipata al 20% sta sviluppando un'iniziativa relativa ad immobili residenziali destinati a "seconde-case";
- *Nivola S.r.l.*: costituita in data 23 febbraio 2005, è partecipata al 35%. La società, ad oggi non operativa, anche in passato non ha mai accolto iniziative d'investimento;
- *Orione Immobiliare Prima S.p.A.*: in data 21 gennaio 2005 è stato acquistato il 5,10% del capitale sociale, portando così la percentuale di possesso al 40,1%. Nel corso dell'anno è continuata l'attività di trading sul patrimonio della società, composto da diversi portafogli immobiliari prevalentemente ex-Allianz (Milano), ex Deutsche Bank e Unipol-Meie (Milano, Forlì e Malnate), Peabody (immobili ubicati a Palermo e Milano), Risanamento & Sviluppo (Napoli). Nel 2005 la società ha acquisito due complessi siti in Padova, per un importo di 102 milioni di euro da Generali Properties e immobili a destinazione prevalentemente residenziale ubicati in varie località d'Italia per circa 153,7 milioni di euro acquistati dalla società Spinoffer. La società controlla al 100%:
  - *Tau S.r.l.*: che sta procedendo con le vendite delle unità abitative dei quattro immobili che possiede in Napoli;
- *Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.*: partecipata al 26% è attiva nel settore dello sviluppo residenziale, nell'ambito del più ampio Progetto Bicocca;

- *Progetto Gioberti S.r.l.*: la società, partecipata al 50%, è attiva nel settore della ristrutturazione e sviluppo immobiliare per il trading, con particolare riferimento a due immobili siti nel comune di Firenze, l'ultimo dei quali acquistato in data 22 dicembre 2005 per un valore di 6,6 milioni di euro;
- *Quadrifoglio Milano S.p.A.*: in data 16 dicembre 2005 è stato acquistato il 50% della società che sarà destinata a valorizzare l'area ex Manifattura Tabacchi di Milano, tramite un'operazione di sviluppo immobiliare;
- *Solaris S.r.l.*: la società posseduta al 40% sta procedendo alla valorizzazione e cessione di un portafoglio immobiliare ex Generali;
- *Verdi S.r.l.*: la società partecipata al 43,74% possiede un immobile sito nel comune di Napoli in corso di ristrutturazione.

Nell'ambito del prodotto residenza, l'attività di gestione di fondi, da parte della società *Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.*, si è concentrata su:

- *Fondo Diomira*, fondo misto ad apporto e per cassa specializzato nel trading residenziale destinato ad investitori qualificati. E' composto da 19 immobili apportati da ENPAM – Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Medici e degli Odontotecnici per un valore complessivo di circa 149 milioni di euro e da 150 immobili apportati dalla società Castello S.r.l. per un valore complessivo di circa 150 milioni di euro.

## Terziario

Le società di seguito indicate hanno ad oggetto principale della loro attività lo sviluppo e/o la vendita di iniziative relative ad immobili a destinazione terziario.

### Società controllate

- *Alfa S.r.l.*: la società, oltre all'attività di trading, ha gestito alcune commesse di sviluppo in Milano-Bicocca;
- *Botticino S.r.l.*: la società, costituita in data 18 novembre 2005, ha acquistato in data 25 novembre 2005 un'unità immobiliare a destinazione alberghiera ubicata nel comune di Trezzo d'Adda (Milano);
- *Iniziative Immobiliari 3 B.V. (già Pirelli Submarine Telecom Systems Holding B.V.)*: società di diritto olandese posseduta interamente, e a sua volta titolare del 100% del capitale sociale di:
  - *Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (già Pirelli Submarine Telecom Systems Italia S.p.A.)*, proprietaria di un complesso immobiliare a destinazione prevalente light-industrial sito in Paderno Dugnano. In data 28 luglio 2005 la società ha acquisito il 100% della società *Portolegno S.a.s.*, che in data 30 dicembre 2005 ha ceduto a Spazio Industriale Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso una vasta area edificabile a destinazione d'uso industriale ubicata nel comune di Portogruaro (VE). In data 13 dicembre 2005 la società ha inoltre acquistato un immobile in Milano per un valore di 17,2 milioni di euro;
- *Lambda S.r.l.*: in data 1° dicembre 2005 è stato sottoscritto l'atto di fusione per incorporazione delle società Bicocca Center S.r.l., Moncalieri Center S.r.l., Progetto Moncalieri S.r.l. e Progetto Grande Bicocca S.r.l. nella società Lambda S.r.l. con effetto civilistico 31 dicembre 2005 ed effetti contabili e fiscali retroattivi dal 1° gennaio 2005. La società è proprietaria di un complesso immobiliare in Milano Bicocca. Inoltre, a seguito dell'incorporazione delle società Progetto Moncalieri S.r.l. e Progetto Grande Bicocca S.r.l. è divenuta proprietaria di un'area sita nel Comune di Perugia, e di una quota parte dell'area ex-Ansaldo sita in Milano Bicocca;
- *NewCo RE 4 S.r.l.*: la società è in attesa di accogliere nuove iniziative;
- *NewCo RE 5 S.r.l.*: la società, costituita in data 22 dicembre 2005, è in attesa di accogliere nuove iniziative;
- *NewCo RE 6 S.r.l.*: la società, costituita in data 22 dicembre 2005, è in attesa di accogliere nuove iniziative;



- *NewCo RE 7 S.r.l.*: la società, costituita in data 22 dicembre 2005, è in attesa di accogliere nuove iniziative;
- *Parcheggi Bicocca S.r.l.*: la società, partecipata al 75%, gestisce alcuni parcheggi all'interno dell'area Bicocca;
- *Progetto Bicocca Università S.r.l.*: in data 30 marzo 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato un ulteriore 16,5% del capitale sociale portando la partecipazione complessivamente detenuta al 50,5%. La società ha realizzato alcuni edifici a destinazione universitaria;
- *Progetto Salute Bollate S.r.l.*: la società, dopo aver ceduto a terzi nel precedente esercizio il proprio patrimonio immobiliare, è ora in attesa di accogliere nuove iniziative.

#### Società collegate

Alcune società a destinazione terziario, partecipate da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. sono costituite da holding di partecipazioni per le quali viene nel seguito indicata la struttura societaria:

- *Alceo B.V. (già MSREF V Italy Holding B.V.)*: la società di diritto olandese è partecipata dal 27 aprile 2005 da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. con una quota del 33%. E' la holding che controlla il 100% di:
  - *Lupicaia S.r.l. (già NewCo RE 3 S.r.l.)*: la società, ceduta da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. in data 6 giugno 2005, ha sottoscritto un accordo vincolante con Glenbrook Operae per l'acquisto di un portafoglio immobiliare composto da 131 immobili per un valore complessivo di circa 255 milioni di euro a prevalente uso uffici. Nel 2005 sono state effettuate le seguenti compravendite in blocco: la prima, in data 25 aprile, relativa a 25 immobili per un valore pari a 82,3 milioni di euro, la seconda, in data 27 giugno, relativa a 83 immobili per un valore di 135,8 milioni di euro, la terza in data 28 luglio relativa a 8 immobili per un valore di 10,1 milioni di euro e la quarta, in data 13 ottobre relativa a 8 immobili per 23,6 milioni di euro;
  - *Dolcetto Cinque S.r.l.*: la società, acquistata da Popoy Holding BV in data 12 ottobre 2005, è destinata ad accogliere nuove iniziative;
- *Colombo S.à.r.l.*: in data 20 dicembre 2005 è stata acquistata una quota del 35% della società che detiene il 33,25% di Pirelli RE Fund – Raissa Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, descritto nella sezione relativa all'attività di gestione dei fondi – prodotto terziario;
- *Doria S.à.r.l.*: in data 20 dicembre 2005 è stata acquistata una quota del 35% della società che detiene il 33,50% di Pirelli RE Fund – Raissa Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, descritto nella sezione relativa all'attività di gestione dei fondi – prodotto terziario;
- *Vespucci S.à.r.l.*: in data 20 dicembre 2005 è stata acquistata una quota del 35% della società che detiene il 33,25% di Pirelli RE Fund - Raissa Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, descritto nella sezione relativa alla gestione dei fondi. Considerando anche le quote possedute dalle società *Colombo S.à.r.l.* e *Doria S.à.r.l.*, la percentuale complessiva detenuta dal Gruppo del predetto Fondo è pari al 35%.
- *Erice S.r.l.*: la società è proprietaria di 6 centri commerciali situati nel Nord Italia. In data 30 giugno 2005 è stato venduto a terzi il 60% della partecipazione, portando così la percentuale di possesso al 40%;
- *Holdim S.r.l.*: in data 30 giugno 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha venduto a terzi tutte le quote possedute della società (pari al 30%);
- *IN Holdings I S.à.r.l.*: la società di diritto lussemburghese, detenuta al 20,5%, è la holding che detiene la totalità delle quote di:
  - *Iniziativa Retail S.r.l.*: è attiva nel trading di immobili commerciali rivenienti dal portafoglio immobiliare ex-Unim;
- *Inimm Due S.à.r.l.*: la società di diritto lussemburghese, partecipata al 25,01%, controlla integralmente, anche attraverso la sua controllata *Inimm Due Sub S.à.r.l.*, la società *Iniziativa Immobiliare Due S.r.l.*, nella quale è confluito parte del patrimonio immobiliare ex Rizzoli-Corriere della Sera;

- *Masseto I B.V.*: la società di diritto olandese, partecipata al 33%, ha incorporato in data 27 dicembre 2005 *Masseto II B.V.*, e controlla le seguenti società:
  - *Aida S.r.l.*: partecipata al 100% è la società nella quale nel 2002 è confluito il patrimonio a destinazione residenziale e terziario acquisito da RAS S.p.A.; nel mese di luglio 2005 ha apportato due immobili a Berenice Fondo Uffici;
  - *Gromis S.r.l. (già Dolcetto Tre S.r.l.)*: la società, partecipata al 100%, è proprietaria di una struttura commerciale situata nel Centro Italia;
  - *Lamaione S.r.l. (già Modus S.r.l.)*: partecipata al 53,26% da Aida S.r.l. ed al 30,38% da M.S.M.C. Immobiliare 4 S.r.l., è la società nella quale è confluito nel 2004 parte del patrimonio immobiliare non strategico di UniCredit (principalmente uffici) e 11 immobili, a principale destinazione uffici, di proprietà delle società Aida S.r.l. e M.S.M.C. Immobiliare 4 S.r.l., siti a Milano, Roma e Genova (patrimonio ex-Ras ed ex-Toro). Nel mese di giugno 2005 ha iniziato il trading immobiliare, con la vendita di un immobile sito in Milano Piazza San Babila;
- *Max B.V. (già MSREF Holland Holding B.V.)*: in data 27 luglio 2005 è stato acquistato il 45% della società di diritto olandese che controlla:
  - *Kappa S.r.l.*, la cui totalità delle quote è stata acquistata da Popoy Holding B.V. e da Robino Amsterdam Holding B.V. in data 27 luglio 2005. La società possiede due edifici di cui uno in corso di costruzione/ristrutturazione ed un'area destinata ad attività di sviluppo, entrambi siti in Bicocca. Nel mese di luglio 2005 ha apportato un immobile a Berenice Fondo Uffici.
- *M.S.M.C. Italy Holding B.V.*: la società, partecipata al 25%, ha incorporato in data 27 dicembre 2005 *M.S.M.C. Italy Sub Holding B.V.* e controlla le seguenti società:
  - *M.S.M.C. Immobiliare Due S.r.l.*: partecipata al 100% è attiva nel settore della valorizzazione di portafogli a destinazione terziario, con specifico riferimento a parte del patrimonio acquisito da Compart S.p.A.;
  - *Tiglio I*: partecipata al 51,59% (partecipazione indiretta di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. pari pertanto al 12,90%) ha continuato la sua attività di trading sugli asset immobiliari ancora in portafoglio. Nel mese di luglio 2005 ha inoltre apportato 8 immobili a Berenice Fondo Uffici. La società possiede il 100% di *M.S.M.C. Immobiliare Tre S.r.l.*, *M.S.M.C. Immobiliare Cinque S.r.l.* e *M.S.M.C. Immobiliare Sei S.r.l.*, società in attesa di accogliere nuove iniziative. La società detiene inoltre il 10% di Tecla Fondo Uffici;
- *Popoy Holding B.V.*: la società di diritto olandese, partecipata al 25,046%, ha incorporato in data 27 dicembre 2005 *Robino Holding Amsterdam B.V.*, e controlla le seguenti società:
  - *Dolcetto S.r.l.*: la società, partecipata al 100%, controlla integralmente *Ganimede S.r.l. (in liquidazione)*, *Dolcetto Quattro S.r.l.*, *Dolcetto Sei S.r.l.* e *Dolcetto Sette S.r.l.*, società in attesa di accogliere nuove iniziative;
  - *Dolcetto Due S.r.l.*: la società possiede alcuni immobili facenti parte del patrimonio ex-Banca di Roma acquistati nel corso del 2003;
  - *Ganimede Due S.r.l.*: la società possiede un patrimonio immobiliare non strumentale ex-Fondiarìa-Sai. Nel mese di luglio 2005 ha apportato 6 immobili a Berenice Fondo Uffici;
  - *Lamaione S.r.l. (già Modus S.r.l.)*: la società è partecipata al 30,38% da M.S.M.C. Immobiliare 4 S.r.l. ed al 53,26% da Aida S.r.l.; per le attività della società si rimanda a quanto indicato nella descrizione del Gruppo Masseto I B.V.;
  - *M.S.M.C. Immobiliare 4 S.r.l.*: partecipata al 100%, ha interamente ceduto il patrimonio ex Toro;
  - *Tiglio II S.r.l.*: partecipata al 50,53%, (partecipazione indiretta di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. del 12,66%), ha continuato la sua attività di trading sugli asset immobiliari ancora in portafoglio e nel mese di luglio 2005 ha apportato 37 immobili a Berenice Fondo Uffici;
- *Progetto Fontana S.r.l.*: la società, partecipata al 23%, è proprietaria di parte di un immobile a destinazione uffici sito a Roma;

- *Progetto Lainate S.r.l.*: la società, partecipata al 25%, è proprietaria di un'area sita nel comune di Lainate (MI);
- *Rinascente/Upim S.r.l. (già Tamerice S.r.l.)*: in data 6 maggio 2005 la joint venture tra Pirelli & C. Real Estate e Deutsche Bank Real Estate Global Opportunities, in cordata con la famiglia Borletti ed Investitori Associati ha concluso la sua prima operazione acquisendo Rinascente S.p.A. da Eurofind Textile per un importo di 888 milioni di euro. Al 31 dicembre 2005, dopo diverse operazioni societarie, Pirelli & C. Real Estate S.p.A. detiene il 20% di *Rinascente/Upim S.r.l. (già Tamerice S.r.l.)*, società che a sua volta controlla il 100% di:
  - *Rinascente S.r.l.*: società nata dal conferimento da parte di Rinascente/Upim S.r.l. delle attività tessili di Rinascente;
  - *Upim S.r.l.*: società nata dal conferimento da parte di Rinascente/Upim S.r.l. delle attività tessili di Upim;
- *Riva dei Ronchi S.r.l.*: in data 2 novembre 2005 è stata acquistata una quota pari al 35% del capitale sociale della società, che in data 16 novembre 2005 ha acquistato, per un valore di 42 milioni di euro, un terreno e un complesso destinato ad accogliere iniziative di sviluppo nel settore turistico alberghiero;
- *Sci Roev Texas Partners L.P.*: la società, partecipata al 10%, è attiva nella gestione, valorizzazione e cessione di alcuni immobili ad uso uffici/commerciale siti in Texas;
- *Spazio Industriale B.V.*: la società, detenuta al 25%, partecipa, direttamente e indirettamente, attraverso la *Rohaco B.V.*, alle seguenti società:
  - *Induxia S.r.l.*: partecipata al 27% è inoltre partecipata direttamente dalla Pirelli & C. Real Estate S.p.A. con una quota del 18%. Il Gruppo Pirelli & C. Real Estate detiene quindi complessivamente una quota del 24,75%. Induxia S.r.l. è proprietaria di alcune aree industriali site nei comuni di Binasco (MI) e Lacchiarella (MI) acquisite nel corso del 2002 dal Gruppo Edilnord 2000;
  - *Spazio Industriale 1 S.r.l.*: partecipata al 100%, è proprietaria di immobili in corso di ristrutturazione siti in Milano Bicocca. Un edificio di cui è terminata la ristrutturazione è stato venduto a terzi nel corso del 2005;
  - *Spazio Industriale 2 S.r.l.*: partecipata al 100%, è proprietaria di un immobile a destinazione industriale situato a Turate (CO), nonché di un patrimonio immobiliare ex Enel acquistato nel 2004. Nel corso del 2005 è iniziata l'attività di trading con la vendita di alcuni immobili;
  - *Spazio Industriale 3 S.r.l.*: costituita nel 2004 e partecipata al 100%, la società è proprietaria di 7 immobili a destinazione industriale provenienti dal Gruppo Prada;
- *Spazio Industriale II B.V.*: costituita il 22 novembre 2005 è partecipata al 35%. La società detiene il 100% di:
  - *Spazio Investment 1 B.V.*, che possiede il 35,30% di Spazio Industriale Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso, descritto nella sezione relativa alla gestione dei fondi – prodotto terziario;
  - *Spazio Investment 2 B.V.* che possiede il 33,33% di Spazio Industriale Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso;
  - *Spazio Investment 3 B.V.* che possiede il 31,37% di Spazio Industriale Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso.

Complessivamente il Gruppo Pirelli & C. Real Estate, considerando le interessenze delle società Spazio Investment 1 B.V., Spazio Investment 2 B.V. e Spazio Investment 3 B.V., detiene il 35% delle quote del Fondo.
- *Tamerice Immobiliare S.r.l.*: società che detiene il patrimonio immobiliare ex Rinascente e possiede il 100% di *Immobiliare Commerciale 27 S.r.l.*, *Immobiliare Commerciale 28 S.r.l.* e *Immobiliare Commerciale 29 S.r.l.*, destinate ad accogliere nuove iniziative. La società deteneva anche una partecipazione in *Roma Colonna Immobiliare 2000 S.r.l.*, proprietaria di un immobile ubicato a Roma; la stessa è stata venduta nel mese di dicembre 2005;
- *Trixia S.r.l.*: partecipata al 36%, è destinata alla realizzazione di uffici nei comuni di Pioltello (MI) e Cusago (MI).
- *Turismo & Immobiliare S.p.A.*: in data 3 novembre 2005 è stata acquistata da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. una quota pari al 25% del capitale sociale. La società detiene tra l'al-

tro il 49% del capitale di *Italia Turismo S.p.A.*, società operante nel settore turistico-ricettivo con investimenti di rilievo in Puglia, Basilicata, Calabria, Sardegna e Sicilia.

Nell'ambito del prodotto terziario, l'attività di gestione di fondi, da parte di *Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.*, si è concentrata sui seguenti fondi immobiliari, costituiti nel corso del 2004:

- *Tecla Fondo Uffici*, il primo fondo immobiliare ad apporto privato in Italia, costituito da immobili rivenienti dalla società Tiglio I S.r.l. con destinazione principale terziario-uffici. Il valore di mercato degli immobili in portafoglio al 31 dicembre 2005 è pari a 912,3 milioni di euro;
- *Cloe Fondo Uffici*, il primo fondo comune di investimento immobiliare ad apporto destinato ad investitori qualificati, costituito da immobili ad uso terziario-uffici rivenienti dalla società Tiglio I S.r.l.. Il valore di mercato degli immobili in portafoglio al 31 dicembre 2005 è pari a 748,1 milioni di euro;
- *Olinda Fondo Shops*, fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto specializzato in negozi, strutture commerciali e centri di intrattenimento. Il fondo è stato costituito mediante apporto di immobili a destinazione commerciale o riconvertibile a tale uso da parte delle società Ganimede Due S.r.l., Gromis S.r.l., Tiglio II S.r.l. e Iniziative Retail S.r.l.. Inoltre il fondo ha acquisito a fine 2004 due centri di intrattenimento siti a Milano (Bicocca) e Torino (Moncalieri), rispettivamente dalle società Bicocca Center S.r.l. e Moncalieri Center S.r.l.. Il valore di mercato degli immobili in portafoglio al 31 dicembre 2005 è pari a 722,0 milioni di euro;
- *Clarice Fondo Light Industrial*, fondo comune di investimento immobiliare ad apporto, destinato ad investitori qualificati e specializzato in immobili a destinazione terziario/light industriali. Il fondo è stato costituito da immobili apportati dalle società Tiglio I S.r.l. e Tiglio II S.r.l.. Il valore di mercato degli immobili in portafoglio al 31 dicembre 2005 è pari a 223,1 milioni di euro.

Inoltre nel 2005 sono stati costituiti i seguenti fondi:

- *Berenice Fondo Uffici*, fondo comune di investimento immobiliare ad apporto specializzato in immobili a destinazione terziario-uffici. E' composto da 54 immobili apportati dalle società Aida S.r.l., Ganimede Due S.r.l. Kappa S.r.l., Tiglio I S.r.l. e Tiglio II S.r.l. per un valore complessivo di 750 milioni di euro. Il valore di mercato degli immobili in portafoglio al 31 dicembre 2005 è pari a 862,5 milioni di euro;
- *Fondo Teodora*, fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto specializzato in immobili a destinazione terziario-uffici. Il fondo è costituito da 10 immobili a prevalente destinazione uffici, ceduti dalle società Roev Italia S.p.A., Adar Holding S.p.A. e Schiavonetti S.r.l., per un valore di circa 152 milioni di euro. Gli immobili sono situati principalmente nel Centro Italia, con un'elevata concentrazione nella città di Roma. Il valore di mercato degli immobili in portafoglio al 31 dicembre 2005 è pari a 180,1 milioni di euro.
- *Pirelli RE Fund – Raissa Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso*, destinato ad investitori qualificati, frutto della Joint venture controllata al 65% da Morgan Stanley Real Estate Funds e partecipata al 35% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A.. E' stato costituito in data 28 dicembre 2005 con l'apporto di una prima tranche di parte del patrimonio immobiliare del Gruppo Telecom Italia per un valore complessivo di circa 486 milioni di euro. Nel fondo è previsto un apporto complessivo da parte del Gruppo Telecom Italia di 900 immobili per un valore di circa 790 milioni di euro.

La Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. detiene una quota di partecipazione del 2% in *Tecla Fondo Uffici*, del 5,03% in *Cloe Fondo Uffici*, del 5,18% in *Olinda Fondo Shops* e del 5,13% in *Berenice Fondo Uffici*.

Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. ha inoltre ricevuto dalla società Investire Immobiliare S.G.R. la delega per la gestione di un sub-portafoglio immobiliare di FIP - Fondo Immobili Pubblici.

- L'attività di *Pirelli & C. Real Estate Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A* (già *Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. Private*) ha avuto

avvio in data 28 dicembre 2005 con l'autorizzazione per l'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ricevuta da Banca d'Italia.

Il 30 dicembre 2005 è stato costituito:

- *Spazio Industriale Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso*, mediante l'apporto di parte del patrimonio immobiliare di Olivetti Multiservices (Gruppo Telecom Italia) per 177 milioni di euro e l'acquisto di un'area di circa 1,5 milioni di mq ubicata a Portogruaro (VE) destinata ad accogliere il più grande parco logistico-industriale integrato del Nord-Est Italia. Nel fondo, indirettamente detenuto al 35% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A., è previsto un apporto complessivo da parte del Gruppo Telecom Italia di 400 immobili per un valore di circa 300 milioni di euro.

### Non performing loans

Le società attive in tale settore si occupano della gestione di portafogli di crediti in sofferenza, ossia di crediti in contenzioso derivanti da finanziamenti in buona parte garantiti da ipoteche su immobili. A supporto di tali attività vengono inoltre utilizzate società appositamente destinate a partecipare alle aste immobiliari e generalmente partecipate dal Gruppo Pirelli & C. Real Estate con quote di minoranza.

#### Società controllate

- *Asset Management NPL S.r.l.*: Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato da Morgan Stanley Real Estate Funds in data 24 marzo 2005 una quota del 75% della società che opera nell'asset management di portafogli non performing;
- *Beta S.r.l.*: in data 26 maggio 2005 Partecipazioni Real Estate S.p.A. ha acquistato l'11% del capitale sociale della società portando così la percentuale di possesso al 100%. In data 1° dicembre 2005 la società ha incorporato Tintoretto S.r.l.. La società partecipa ad aste giudiziali con l'obiettivo di acquisire immobili da valorizzare e successivamente cedere;
- *CFT Finanziaria S.p.A.*: in data 26 maggio 2005 Partecipazioni Real Estate S.p.A. ha acquistato il 10,665% della società, portando il possesso al 100%. La società, iscritta all'elenco speciale degli intermediari finanziari ex art. 107 Testo Unico Bancario, svolge un'attività di acquisizione di portafogli crediti, ai fini della loro valorizzazione e cartolarizzazione per mezzo di società veicolo. La società ha, tra l'altro, in portafoglio dei crediti acquistati da Akros, società del Gruppo Capitalia, in data 18 luglio 2005 per un valore di 7,7 milioni di euro e dalla Banca Popolare di Intra in data 28 dicembre 2005 per un valore di 25,9 milioni di euro;
- *Partecipazioni Real Estate S.p.A.*: la società è attiva nel settore dei non performing loans attraverso la partecipazione in alcune società finanziarie e di investimento immobiliare;
- *Repeg S.r.l.*: la società, partecipata al 100% da Partecipazioni Real Estate S.p.A., ha in portafoglio dei crediti in contenzioso, tra i quali un credito verso la società Golfo degli Aranci S.r.l. acquisito, pro-soluto, nel 2003 da Capitalia S.p.A. e parzialmente incassato nel mese di dicembre 2005;
- *Vindex S.r.l.*: in data 26 maggio 2005 Partecipazioni Real Estate S.p.A. ha acquistato il 16% della partecipazione portando così la percentuale di possesso diretto al 32% e quella di Gruppo al 69%, tenendo conto anche della quota del 37% posseduta dalla controllata CFT Finanziaria S.p.A.. La società, avendo chiuso la cartolarizzazione nel mese di dicembre 2004, è ora in attesa di essere cancellata dall'elenco delle società ex Legge 130/1999.

#### Società collegate

- *Cairol Finance S.r.l.*: la società, acquistata per il 35% da Partecipazioni Real Estate S.p.A. in data 5 dicembre 2005, è costituita ai sensi della Legge 130 del 30 aprile 1999. Ha acquistato da Localto S.p.A. nel corso del 2005 due portafogli di crediti in sofferenza, pre-



valentemente ipotecari per un ammontare pari a 88 milioni di euro. In data 28 dicembre 2005 questi crediti sono stati cartolarizzati attraverso l'emissione di titoli Senior (classe A e B) e Junior.

- *Capitol Immobiliare S.r.l. (già Realco LSF S.r.l.):* la società partecipata al 33% da Partecipazioni Real Estate S.p.A., partecipa ad aste giudiziali con l'obiettivo di acquisire immobili da valorizzare e successivamente cedere;
- *Localto S.p.A.:* la società, partecipata al 35% da Partecipazioni Real Estate S.p.A., è attualmente in attesa di nuove operazioni;
- *LSF Italian Finance Company S.r.l.:* la società, partecipata al 30% da Partecipazioni Real Estate S.p.A., è costituita ai sensi della Legge n° 130 del 30 aprile 1999 e detiene portafogli di crediti non performing provenienti da istituti di credito e società finanziarie;
- *Mirandia-Trading e Consultoria Lda e Tronador-Consultoria Economica Lda :* in data 29 aprile 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato un ulteriore 10% delle due partecipazioni, portando così la percentuale di possesso al 25%. Le società sono joint venture con Morgan Stanley Real Estate Funds e detengono titoli il cui sottostante è rappresentato da portafogli di crediti immobiliari non performing;
- *MSPRE Luxemburg NPL S.à.r.l.:* la società, che possiede titoli il cui sottostante è rappresentato da portafogli di crediti immobiliari (ex BNL), è stata acquistata per il 25% da Partecipazioni Real Estate S.p.A. in data 7 marzo 2005.

## SERVIZI DIRETTI (SERVICE PROVIDER) E RETE IN FRANCHISING

### SERVICE PROVIDER

**Agency:** le attività avvengono nell'ambito dell'*agenzia residenza* - attività di frazionamento di condomini e di promozione alla vendita di unità residenziali, con prevalente attenzione all'agevolazione dell'acquisto da parte dei conduttori e nell'ambito dell'*agenzia terziario* - attività consistenti nei servizi di consulenza connessi alla vendita, acquisto, valorizzazione e locazione di beni immobili destinati prevalentemente ad uso ufficio, industriale e commerciale.

L'attività è svolta dalla *Pirelli & C. Real Estate Agency S.p.A.* società che detiene le seguenti partecipazioni:

- *Casacllick S.p.A.:* partecipata al 100%, offre supporto all'attività di commercializzazione di immobili e alla diffusione tramite internet di materiale pubblicitario ed editoriale, relativo al settore immobiliare;
- *Consorzio G6 Advisor:* partecipato al 42,30%, coordina e disciplina le attività e i rapporti delle società consorziate con l'ente appaltante, per l'esecuzione dei servizi affidati in virtù dell'aggiudicazione della gara di appalto dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli Enti previdenziali;
- *FIM-Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l.:* la società, interamente posseduta, è specializzata nell'intermediazione per la compravendita di esercizi commerciali ed è leader di mercato nel "quadrilatero della moda" di Milano.

**Credit Servicing:** l'attività è complementare rispetto a quella di Asset Management di crediti non performing. Consiste nella valutazione di portafogli di crediti ipotecari e nella gestione del processo di recupero dei crediti sia in via giudiziale sia in via stragiudiziale. Viene svolta dalle seguenti società:

- *Credit Servicing S.p.A. (già Servizi Immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A.):* la partecipazione del 47,37% è stata acquistata il 24 marzo 2005 da Pirelli & C. Real Estate S.p.A.. Esiste un'opzione esercitabile nel 2007 per l'acquisto del residuo 52,63%. La società nel mese di dicembre 2005 ha incorporato *New Credit Servicing S.p.A. (già Pirelli & C. Real Estate Credit Servicing S.p.A.)* che, in applicazione dell'accordo firmato nel 2004 tra Pirelli & C. Real Estate e Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF), era stata venduta in data 24 marzo 2005 da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. alla Credit Servicing S.p.A.. La Società controlla:
- *Società Immobiliari Banche Intermediazione S.r.l.:* posseduta al 100%.

**Facility Management:** si tratta di servizi di supporto logistico e organizzativo rivolto agli utilizzatori degli immobili e finalizzato all'ottimizzazione della gestione di tutte le attività che vengono svolte all'interno dell'immobile medesimo. Tale attività è svolta da:

- *Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A.:* anche tramite le proprie partecipate:
  - *Altair Zander Italia S.r.l.:* società, partecipata al 50%, che fornisce servizi integrati high tech;
  - *Malaspina Energy S.c.a r.l.:* costituita in data 21 dicembre 2005, è partecipata al 50% da Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. ed è destinata a realizzare un impianto di cogenerazione per il nuovo complesso immobiliare di Pioltello;
  - *M.P. Facility S.p.A.:* costituita nel 2004 è partecipata al 50% da Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A.. In data 28 ottobre 2004 la società ha acquisito, tramite conferimento, i rami di azienda di Telecom Italia e di Emsa dedicati ai servizi di facility management delle sedi Telecom in Italia;
  - *PIT - Promozione Imprese e Territorio S.c.r.l.:* società partecipata al 100%;
  - *Pirelli & C. Real Estate Energy S.p.A.:* società costituita nel 2004, è partecipata al 100% ed è destinata all'attività di intermediazione nella compravendita di energia;
  - *Somogi S.r.l.:* in data 12 giugno 2005 è stata acquistata la residua quota del 12% della partecipazione portando così la percentuale di possesso al 100%. Le società eroga direttamente servizi tecnologici sugli impianti;
  - *Telepost S.p.A.:* società costituita nel 2004 è partecipata al 20%.

**Project Management:** si tratta dell'attività finalizzata all'organizzazione dell'intero processo di realizzazione di nuovi complessi immobiliari. Tale attività è svolta da:

- *Pirelli & C. Real Estate Project Management S.p.A.,* che, in data 21 luglio 2005, ha incorporato *Edilnord Progetti S.p.A.*
- *Consorzio Stabile Pirelli RE Servizi:* il consorzio, interamente posseduto dal Gruppo Pirelli & C. Real Estate (50% Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A., 40% Pirelli & C. Real Estate Project Management S.p.A. e 10% Somogi S.r.l.), è stato costituito in data 10 marzo 2005 con l'obiettivo di partecipare a gare di appalti.

**Property Management:** si tratta dell'attività svolta a favore del proprietario o dell'Asset Manager di un bene immobile ed è finalizzata a massimizzare il reddito generato dal medesimo. I servizi offerti sono sia di carattere tradizionale (quali la bollettazione e la gestione degli interventi di manutenzione), sia di natura più innovativa, finalizzati alla valorizzazione dell'immobile. L'attività è svolta dalle seguenti società:

- *Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A.:* società che detiene le seguenti partecipazioni di società operanti nello stesso settore:
  - *Elle Tre S.c.a.r.l.:* partecipata al 40%;
  - *Elle Dieci S.c.a.r.l.:* partecipata al 40%.
- *Edilnord Gestioni S.p.A.:* la società partecipa al capitale sociale di:
  - *Elle Uno S.c.a.r.l.* partecipata al 60%;
  - *Elle Nove S.c.a.r.l.* partecipata al 34,9%;
  - *P.B.S. S.c.a.r.l.:* la società partecipata al 60% gestisce il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Milano.

## RETE IN FRANCHISING

Si tratta di un'attività dedicata allo sviluppo di una rete di agenzie in franchising. E' svolta da:

- *Pirelli & C. Real Estate Franchising Holding S.r.l.:* la partecipazione, posseduta al 70%, è stata acquisita nel 2003 con l'obiettivo di creare una rete immobiliare di riferimento per qualità e capacità innovative dei servizi, per competenza e per professionalità dei suoi affiliati. La società detiene il 100% delle seguenti società operative:
  - *Pirelli & C. Real Estate Franchising S.p.A.:* è la società operativa che si occupa dell'attività di franchising.

- *Pirelli & C. Real Estate Servizi Finanziari S.r.l. (già Pirelli & C. Real Estate Agenzia Assicurativa S.r.l.):* società costituita nel 2003, destinata all'intermediazione assicurativa a favore dei clienti retail degli affiliati della rete;

## ALTRO

Il segmento residuale include i costi centrali, le Aree e i Servizi Amministrativi.

### Aree

Le società di seguito indicate possiedono aree da sviluppare o svolgono attività relative alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

#### Società controllate

- *Acquario S.r.l. (in liquidazione):* la società, in liquidazione volontaria, possiede un'area nella zona di Pero (MI) a destinazione terziario;
- *Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.:* la società è destinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione con specifico riferimento alle aree ubicate in Bicocca e nel comune di Pioltello;

#### Società collegate

- *Aree Urbane S.r.l.:* la società, posseduta al 34,597%, è proprietaria di alcune aree provenienti dal Gruppo Marzotto e dalle società Tiglio I S.r.l. e Tiglio II S.r.l.;
- *Progetto Corsico S.r.l.:* la società, detenuta al 49%, sta sviluppando il piano urbanistico relativo all'area di proprietà a destinazione residenziale e direzionale sita nel comune di Corsico (MI).

**Servizi Amministrativi:** l'attività si concretizza nella fornitura, alla maggior parte delle società del Gruppo, dei servizi di redazione di bilancio, contabilità generale, tenuta libri contabili e obbligatori e gestione di tutti gli adempimenti fiscali richiesti dalla legge; è svolta dalla società:

- *Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A..*

## 5.1.2 Principi di consolidamento

I principi di consolidamento possono essere così sintetizzati:

- le società controllate sono consolidate con il metodo integrale in base al quale:
  - vengono assunte le attività e le passività, i costi e i ricavi dei bilanci delle società controllate nel loro ammontare complessivo, prescindendo dall'entità della partecipazione detenuta;
  - il valore contabile delle partecipazioni è eliminato contro le relative quote di patrimonio netto;
  - i rapporti patrimoniali ed economici intercorsi tra le società consolidate integralmente, ivi compresi i dividendi distribuiti nell'ambito del Gruppo sono elisi;
  - le interessenze di azionisti terzi sono rappresentate nell'apposita voce del patrimonio netto e analogamente viene evidenziata separatamente nel conto economico la quota di utile o perdita di competenza di terzi;
- le partecipazioni in società collegate e in *joint venture* sono valutate con il metodo del patrimonio netto in base al quale il valore contabile delle partecipazioni viene adeguato per tener conto:
  - della quota di pertinenza della partecipante dei risultati economici della partecipata realizzati dopo la data di acquisizione;



- delle modifiche derivanti da variazioni nel patrimonio netto della partecipata che non sono state rilevate a conto economico in accordo ai principi di riferimento;
- dei dividendi distribuiti dalla partecipata;
- gli utili e le perdite emergenti da operazioni tra le società incluse nell'area di consolidamento, che non si siano realizzate mediante operazioni con terzi, vengono eliminati in base alla percentuale di partecipazione;
- al momento dell'acquisizione, sia nel caso di imprese controllate che di imprese collegate e *joint venture*, si è adottata la contabilizzazione con il c.d. "*purchase method*", procedendo a:
  - determinare il costo di acquisto in base a quanto stabilito dall'IFRS 3;
  - determinare il *fair value* delle attività e delle passività acquisite (sia effettive che potenziali);
  - rilevare l'eventuale avviamento, costituito dall'eccedenza del costo d'acquisto rispetto alla quota d'interessenza nel *fair value* netto delle attività, passività e passività potenziali identificate;
  - nel caso in cui comunque la quota di interessenza acquisita valutata al *fair value* ecceda il costo di acquisto, compreso l'avviamento, occorre rivedere l'identificazione e la misurazione dei valori precedentemente determinati;
  - rilevare a conto economico l'eventuale differenza residua dopo la nuova misurazione.

### 5.1.3 Criteri di valutazione

#### ATTIVITÀ E PASSIVITÀ NON CORRENTI

##### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo, al netto delle relative quote di ammortamento e delle perdite di valore accumulate.

L'ammortamento viene rilevato a partire dal momento in cui l'attività è disponibile per l'uso, ovvero è in grado di operare in base a quanto inteso dalla direzione aziendale, e cessa alla data in cui l'attività è classificata come posseduta per la vendita o viene eliminata contabilmente.

- *Avviamento*

L'avviamento rappresenta, alla data di acquisto, la parte del costo di acquisizione che eccede l'interessenza dell'acquirente nel *fair value* delle attività e delle passività acquisite puntualmente identificabili.

L'avviamento è soggetto ad una valutazione volta ad individuare eventuali perdite di valore (*impairment test*) annualmente od ogniqualvolta se ne manifestino gli indicatori. Le perdite di valore sono iscritte a conto economico e non sono successivamente ripristinate.

- *Concessioni, licenze e marchi*

Concessioni, licenze e marchi sono iscritti al costo storico, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. L'ammortamento viene rilevato in base al periodo minore tra la durata contrattuale e il periodo durante il quale si prevede di utilizzare tali attività.

- *Software*

Le licenze per software acquistate sono iscritte sulla base dei costi sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione dello specifico software, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. Tali costi sono ammortizzati in base alla loro vita utile.

## Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo d'acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate.

Gli ammortamenti vengono rilevati a partire dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile per l'uso, oppure è potenzialmente in grado di fornire i benefici economici ad esso associati.

Gli ammortamenti vengono calcolati a quote costanti sulla base di aliquote ritenute rappresentative della vita utile dell'immobilizzazione oppure, in caso di dismissione, fino al termine dell'utilizzo.

Le aliquote di ammortamento sono le seguenti:

Fabbricati	3%
Impianti e macchinari	20%
Attrezzature	20%
Altri beni:	
– automezzi	25%
– macchine ufficio	20%-50%
– mobili e arredi	12%

I contributi pubblici in conto capitale che si riferiscono ad immobilizzazioni materiali sono rilevati come ricavi differiti e accreditati al conto economico lungo il periodo di ammortamento dei relativi beni.

Gli oneri finanziari relativi all'acquisto sono imputati a conto economico salvo il caso in cui siano direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di un bene che ne giustifica la capitalizzazione (*qualifying asset*), nel qual caso sono capitalizzati.

Un *qualifying asset* è un bene che richiede necessariamente un certo periodo di tempo per essere disponibile per l'uso.

La capitalizzazione degli oneri finanziari cessa quando sostanzialmente tutte le attività necessarie per rendere il *qualifying asset* disponibile per l'uso sono state completate.

Le migliorie su beni di terzi sono classificate nelle immobilizzazioni materiali, in base alla natura del costo sostenuto. Il periodo di ammortamento corrisponde al minore tra la vita utile residua dell'immobilizzazione materiale e la durata residua del contratto di locazione.

I beni patrimoniali acquistati con contratto di leasing finanziario vengono contabilizzati come immobilizzazioni materiali in contropartita dei debiti finanziari; il costo del canone viene scomposto nelle sue componenti di onere finanziario, contabilizzato a conto economico, e di rimborso del capitale, iscritto a riduzione del debito finanziario.

## Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari, rappresentati da immobili posseduti per la concessione in affitto e/o per l'apprezzamento patrimoniale sono iscritti al costo, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e sono valutati al costo al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate.

## Perdita di valore di immobilizzazioni materiali, immateriali e investimenti immobiliari

In presenza di indicatori specifici di perdita di valore, le immobilizzazioni materiali, immateriali nonché gli investimenti immobiliari sono soggetti ad una verifica di perdita di valore (*impairment test*).

La verifica consiste nella stima del valore recuperabile dell'attività e nel confronto con il relativo valore netto contabile.

Se il valore recuperabile di un'attività è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico.

Il valore recuperabile di un'attività è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività.

Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (*cash generating unit*).

Le immobilizzazioni immateriali, materiali e gli investimenti immobiliari non soggetti ad ammortamento, nonché le immobilizzazioni immateriali non ancora disponibili per l'utilizzo, sono soggetti annualmente alla verifica di perdita di valore.

In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

Le perdite di valore di avviamenti non possono essere ripristinate.

#### **Partecipazioni in altre imprese e altri titoli**

Le partecipazioni in altre imprese e gli altri titoli (ad esclusione dei titoli junior emessi da società cartolarizzate) inclusi nell'attivo non corrente sono classificati come attività finanziarie disponibili per la vendita (*available for sale*) e sono valutati al *fair value* o al costo, nel caso in cui il *fair value* non sia stimabile in modo attendibile.

Gli utili e le perdite derivanti dall'adeguamento del *fair value* sono riconosciuti in una specifica riserva nel patrimonio netto fino al momento in cui non vengono cedute o subiscono una perdita di valore.

Eventuali perdite di valore di un'attività finanziaria classificata come disponibile per la vendita riconosciute a conto economico in precedenti esercizi non sono ripristinate a conto economico.

#### **Imposte differite attive e passive**

Le imposte differite attive e passive sono determinate sulla base delle differenze temporanee esistenti tra il valore di bilancio di attività e passività e il loro valore fiscale (metodo dell'allocatione globale).

Non possono essere attualizzate e sono classificate tra le attività/passività non correnti.

Le imposte differite attive e passive sono accreditate o addebitate a patrimonio netto se si riferiscono a voci che sono accreditate o addebitate direttamente a patrimonio netto nel periodo o in periodi precedenti.

Le imposte differite attive sono contabilizzate solo quando è probabile il relativo recupero nei periodi futuri.

Per le voci crediti e debiti, fondi rischi e oneri, finanziamenti attivi e passivi, nonché benefici ai dipendenti, classificate nelle attività e passività non correnti, i criteri di valutazione e i principi

contabili di riferimento non differiscono da quanto di seguito indicato a commento delle medesime voci quando incluse nelle attività e passività correnti.

## **ATTIVITÀ E PASSIVITÀ CORRENTI**

### **Rimanenze**

Le rimanenze sono costituite da materiali di consumo, aree da edificare, immobili da ristrutturare, immobili in costruzione e ristrutturazione, immobili ultimati in vendita, immobili di trading.

I materiali di consumo sono valutati al minore tra il costo sostenuto ed il presunto valore di realizzo al netto dei costi diretti di vendita alla data di chiusura dell'esercizio.

Le aree da edificare sono valutate al minore tra il costo di acquisizione ed il corrispondente presunto valore di realizzo al netto dei costi diretti di vendita. Il costo è aumentato delle spese incrementative e degli oneri finanziari capitalizzabili, analogamente a quanto descritto relativamente alle immobilizzazioni materiali.

Gli immobili in costruzione e/o in corso di ristrutturazione sono valutati al minore tra il costo, aumentato delle spese incrementative del loro valore e degli oneri finanziari capitalizzabili, ed il corrispondente presunto valore di realizzo, al netto dei costi diretti di vendita.

Gli immobili di trading sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato desunto da transazioni di immobili similari per zona e tipologia al netto dei costi diretti di vendita. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita.

### **Commesse**

Una commessa è un contratto specificatamente stipulato per la costruzione di un bene.

I ricavi di commessa comprendono i corrispettivi concordati inizialmente con il committente oltre alle varianti nel lavoro di commessa e alle variazioni prezzi che si prevede di incassare, nonchè determinabili con attendibilità.

Quando il risultato di commessa è determinabile con attendibilità, le commesse sono valutate in base al metodo della percentuale di completamento; lo stato avanzamento è determinato facendo riferimento ai costi della commessa sostenuti fino alla data di bilancio come percentuale dei costi totali stimati per ogni commessa.

I costi sostenuti durante l'anno in relazione ad attività future della commessa sono esclusi dai costi di commessa nella determinazione dello stato avanzamento e sono rilevati come rimanenze.

Quando è probabile che i costi della commessa saranno superiori ai ricavi totali derivanti dalla stessa, la perdita attesa viene rilevata immediatamente come costo.

L'ammontare lordo dovuto dai committenti per lavori di commessa, per tutte le commesse in corso per le quali i costi sostenuti sommati ai margini rilevati (o al netto delle perdite rilevate) eccedono la fatturazione ad avanzamento dei lavori, è rilevato come credito.

L'ammontare lordo dovuto ai committenti per lavori di commessa, per tutte le commesse in corso per le quali la fatturazione ad avanzamento dei lavori eccede i costi sostenuti sommati ai margini rilevati (o al netto delle perdite rilevate), è rilevato come debito.

### **Crediti e debiti**

I crediti sono inizialmente iscritti al fair value, rappresentato dal valore attuale dell'ammontare che sarà incassato.

Sono successivamente valutati al costo ammortizzato e ridotti in caso di perdite di valore.

I titoli *junior* inclusi nell'attivo non corrente e nell'attivo corrente sono classificati come crediti (*loan and receivable*) e sono valutati al costo ammortizzato, ridotto di eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore dei titoli *junior* è rappresentata dalla differenza tra le previsioni dei flussi netti di cassa attesi dai portafogli NPL sottostanti alla data di acquisizione dei titoli, e le previsioni dei flussi dei medesimi portafogli, aggiornate alla data di preparazione del bilancio, dove entrambe le previsioni sono scontate al tasso di rendimento effettivo determinato alla data di acquisizione dei titoli *junior*. Se vengono meno le ragioni che hanno comportato la svalutazione dei titoli *junior*, le perdite di valore iscritte in periodi precedenti sono annullate attraverso accredito al conto economico fino a concorrenza del valore d'iscrizione originario dei titoli.

I debiti sono valutati al costo ammortizzato.

I crediti e debiti in valuta diversa dalla valuta di conto delle singole società sono adeguati ai cambi di fine anno.

### **Partecipazioni in altre imprese ed altri titoli**

Le partecipazioni in altre imprese e gli altri titoli (ad esclusione dei titoli *junior* emessi da società cartolarizzate) inclusi nell'attivo corrente sono classificati come attività finanziarie detenute ai fini di negoziazione e pertanto iscritti e valutati al *fair value*.

Le variazioni di *fair value* risultanti alle date di bilancio annuale o infrannuale vengono rilevate a conto economico.

### **Strumenti derivati**

Gli strumenti derivati, che soddisfano i requisiti previsti dallo IAS 39 per l'applicazione dell'*hedge accounting*, vengono contabilizzati in base a tale metodologia. Diversamente, gli strumenti derivati sono valutati al *fair value* nonostante si tratti di contratti stipulati al fine di proteggersi da fluttuazioni avverse dei tassi d'interesse e, più in generale, al fine di gestire i rischi che il Gruppo si trova a fronteggiare nell'ambito dell'operatività, considerato che la politica del Gruppo non ammette la stipula di strumenti derivati ai fini speculativi. L'adeguamento del *fair value* viene rilevato a conto economico.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale.

### **Fondi per rischi e oneri**

I fondi per rischi e oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali (legali o implicite) quali risultati di un evento passato, per l'adempimento delle quali è probabile che si renderà necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

Se l'effetto è significativo, i fondi devono essere esposti al loro valore attuale.

### **Benefici ai dipendenti**

I benefici ai dipendenti, successivi al rapporto di lavoro, del tipo a benefici definiti (*post-employment benefit: defined benefit plans* – principalmente trattamento di fine rapporto) e gli altri benefici a lungo termine (*other long term benefit*) devono essere soggetti a valutazioni di natura attuariale per esprimere il valore attuale del beneficio, erogabile al termine del rapporto di lavoro o successivamente, maturati dai dipendenti alla data di bilancio.

Con riferimento ai soli benefici successivi al rapporto di lavoro del tipo a benefici definiti il Gruppo Pirelli & C. Real Estate ha adottato l'opzione prevista dalla IAS 19 che consente di rilevare integralmente a patrimonio netto gli utili/perdite attuariali nell'esercizio in cui sorgono.

Per gli altri benefici a lungo termine, gli utili e le perdite attuariali vengono riconosciuti immediatamente a conto economico.

### Stock option

Le *stock option* si suddividono in due tipologie che prevedono modalità di contabilizzazione diverse in funzione delle caratteristiche del piano:

- *equity settled*: sono piani in cui al beneficiario viene concesso il diritto di acquistare azioni della società ad un prezzo prefissato qualora specifiche condizioni siano soddisfatte. In tali casi il *fair value* dell'opzione, determinato al momento dell'assegnazione, viene rilevato come costo a conto economico lungo la durata del piano con contropartita un incremento delle riserve di patrimonio netto;
- *cash settled*: sono piani che prevedono opzioni *put* a favore del beneficiario, abbinate ad opzioni *call* a favore dell'emittente, ovvero piani in cui il beneficiario riceve direttamente il controvalore monetario del beneficio derivante dall'esercizio della *stock option*. Il *fair value* dell'opzione, determinato al momento dell'assegnazione, viene rilevato come costo a conto economico lungo la durata del piano, con contropartita un debito nello stato patrimoniale. Le quote di competenza dell'onere complessivo vengono rideterminate ad ogni chiusura sulla base dell'adeguamento della rilevazione del *fair value*.

### Finanziamenti attivi e passivi

I finanziamenti sono riconosciuti inizialmente al *fair value*, al netto dei costi di transazione che sono direttamente attribuibili all'emissione della passività finanziaria.

In seguito i finanziamenti sono valutati al costo ammortizzato, determinato tramite l'applicazione del tasso d'interesse effettivo.

### Imposte correnti

Le imposte correnti sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione delle vigenti normative fiscali di Paese.

## PATRIMONIO NETTO

### Azioni proprie

Le azioni proprie sono classificate a riduzione del patrimonio netto.

Nel caso di vendita o cancellazione di azioni proprie, gli utili/perdite conseguenti sono rilevati nel patrimonio netto.

### Costi per operazioni sul capitale

I costi direttamente attribuibili ad operazioni sul capitale sono contabilizzati a diretta riduzione del patrimonio netto.

## RICONOSCIMENTO DEI RICAVI

I ricavi sono valutati al *fair value* del corrispettivo ricevuto o spettante.

### Vendite di beni

I ricavi per vendite di beni sono rilevati solo quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- la maggior parte dei rischi e dei benefici connessi alla proprietà dei beni è stata trasferita all'acquirente;
- l'effettivo controllo sui beni venduti e il normale livello continuativo di attività associate con la proprietà sono cessate;
- il valore dei ricavi è determinabile in maniera attendibile;
- è probabile che i benefici economici derivanti dalla vendita saranno fruiti dall'impresa;
- i costi sostenuti o da sostenere sono determinabili in modo attendibile.

### Prestazioni di servizi

Il ricavo di un'operazione per prestazione di servizi deve essere rilevato solo quando può essere attendibilmente stimato, con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio. Il risultato di un'operazione può essere attendibilmente stimato quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- l'ammontare dei ricavi può essere valutato attendibilmente;
- è probabile che l'impresa fruirà dei benefici economici derivanti dall'operazione;
- lo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio può essere attendibilmente misurato; e
- i costi sostenuti per l'operazione e i costi da sostenere per completarla possono essere determinati in modo attendibile.

### Interessi

Gli interessi sono rilevati con un criterio temporale che consideri il rendimento effettivo dell'attività.

### Royalties

Le *royalties* sono rilevate in base al principio della competenza, secondo quanto previsto dal contenuto dell'accordo relativo.

### Dividendi

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'assemblea annuale dei soci che delibera sulla distribuzione dei dividendi.

I dividendi ricevuti da società collegate sono registrati a riduzione del valore della partecipazione.

### **INFORMATIVA DI SETTORE**

Il settore d'attività (segmento primario) è una parte del Gruppo distintamente identificabile che fornisce un singolo prodotto o servizio o un insieme di prodotti e servizi collegati, ed è soggetta a rischi e a benefici diversi da quelli degli altri settori d'attività del Gruppo.

Il settore geografico (segmento secondario) è una parte del Gruppo distintamente identificabile che fornisce un singolo prodotto o servizio o un insieme di prodotti e servizi collegati, ed è soggetta a rischi e a benefici diversi da quelli relativi a componenti che operano in altri ambienti economici.

## 5.2 Politica di gestione dei rischi finanziari

La gestione dei rischi finanziari è parte integrante della gestione delle attività del Gruppo Pirelli & C. Real Estate. Essa è svolta centralmente per tutto il Gruppo dalla Direzione Centrale Amministrazione Finanza e Controllo che definisce le categorie di rischio e per ciascun tipo di transazione e/o strumento ne indica modalità e limiti operativi.

### Tipologia di rischi coperti

#### *Rischio di cambio*

Fino al 31 dicembre 2005 il Gruppo è stato sostanzialmente attivo a livello domestico e in campo internazionale esclusivamente in area euro, non essendo conseguentemente esposto a rischio di cambio.

#### *Rischio di credito*

Il Gruppo non è caratterizzato da rilevanti concentrazioni del rischio di credito. Le linee guida in essere sono tali da assicurare un'adeguata valutazione della solidità finanziaria dei clienti.

#### *Rischio di liquidità*

Una gestione prudente del rischio di liquidità implica il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide e/o titoli a breve termine facilmente smobilizzabili, la disponibilità di fondi ottenibili tramite un adeguato ammontare di linee di credito *committed* e/o la capacità di chiudere posizioni aperte sul mercato. Per la natura dinamica dei business in cui opera, il Gruppo privilegia la flessibilità nel reperire fondi mediante il ricorso a linee di credito che siano da un lato *committed*, ovvero prevedano la possibilità da parte dei finanziatori di chiedere il rimborso non prima di una data prestabilita, dall'altro *revolving* ovvero prevedano la possibilità da parte del Gruppo di rimborsare i singoli utilizzi ricostruendone così la disponibilità.

#### *Rischio di tasso di interesse*

Il rischio di tasso di interesse a cui è esposto il Gruppo è originato prevalentemente dalle linee di credito *committed* e dai debiti finanziari a lungo termine. Trattandosi di debiti a tasso variabile il Gruppo è esposto ad un rischio di *cash flow*.

Il Gruppo può gestire il rischio di *cash flow* sui tassi di interesse mediante il ricorso a contratti derivati. Gli strumenti derivati considerati sono esclusivamente quelli definibili di copertura secondo i criteri previsti dai Principi Contabili IAS/IFRS, tipicamente *interest rate swap*, che trasformano il tasso variabile in tasso fisso, *interest rate cap*, che fissano un limite massimo ai tassi passivi dovuti dal Gruppo e *interest rate collar*, che per mitigare il costo del *cap*, introducono anche un limite minimo ai medesimi tassi passivi (*floor*).

L'acquisto e la designazione di tali derivati come strumenti di copertura ai fini dello IAS/IFRS 39 viene decisa caso per caso e autorizzata centralmente dalla Direzione Centrale Amministrazione Finanza e Controllo.



Alla data del 31 dicembre 2005 non sono in essere contratti derivati su tassi né sulla Capogruppo, né sulle società controllate. Una copertura per 120 milioni di euro è stata perfezionata nel mese di gennaio 2006.

### Contabilizzazione degli strumenti derivati

Al momento della rilevazione iniziale, gli strumenti derivati sono valutati al fair value con contropartita al conto economico. La valutazione successiva avviene sempre al fair value; gli aggiustamenti di fair value sono rilevati a conto economico, ad eccezione dei derivati designati come strumenti di copertura di flussi finanziari (*cash flow hedge*).

#### *Derivati qualificabili come strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge)*

In tutti i casi in cui i derivati sono designati come strumenti di copertura ai fini dello IAS 39, il Gruppo documenta in modo formale, a partire dall'inizio della copertura stessa, la relazione di copertura tra lo strumento di copertura e l'elemento coperto, gli obiettivi della gestione del rischio e la strategia perseguita nell'effettuare la copertura.

Il Gruppo documenta altresì la valutazione dell'efficacia dello strumento di copertura nel compensare le variazioni nei flussi finanziari attribuibili al rischio coperto. Tale valutazione è effettuata all'inizio della copertura e in misura continuativa per tutta la sua durata.

La porzione efficace dell'aggiustamento di fair value del derivato che è stato designato e che è qualificabile come strumento di copertura viene rilevata direttamente a patrimonio netto, mentre la parte inefficace, se presente, viene rilevata a conto economico.

#### *Derivati non qualificabili come strumenti di copertura*

Gli aggiustamenti di fair value di strumenti derivati non qualificabili come strumenti di copertura sono rilevati immediatamente in conto economico.

### Determinazione del fair value

Il fair value di strumenti finanziari quotati in un mercato attivo si basa sui prezzi di mercato alla data di bilancio. I prezzi di mercato utilizzati per i derivati sono i *bid price*, mentre per le passività finanziarie sono gli *ask price*. Il fair value di strumenti che non sono quotati in un mercato attivo è determinato utilizzando tecniche di valutazione, basate su una serie di metodi e assunzioni legate a condizioni di mercato alla data di bilancio.

## 5.3 Stime ed assunzioni

La preparazione del bilancio consolidato comporta per il management la necessità di effettuare stime e assunzioni che potrebbero influenzare i valori contabili di alcune attività e passività, costi e ricavi, così come l'informativa relativa ad attività / passività potenziali alla data di riferimento del bilancio.

Le stime e le assunzioni fanno principalmente riferimento alla valutazione sulla recuperabilità delle immobilizzazioni immateriali, alla definizione delle vite utili delle immobilizzazioni materiali, alla recuperabilità dei crediti e al riconoscimento / valutazioni dei fondi. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili.

Le stime e assunzioni che determinano un significativo rischio di causare variazioni nei valori contabili di attività e passività sono principalmente relative al goodwill. Il Gruppo infatti annualmente verifica se il goodwill debba essere assoggettato a "impairment" in accordo con i principi contabili.

I valori recuperabili sono stati determinati basandosi sulla determinazione del “valore in uso”. Tali calcoli richiedono l’uso di stime.

## 5.4 Transizione agli IAS/IFRS

### 5.4.1 Prima applicazione dei principi contabili internazionali (IFRS1) - Bilancio di apertura

Il bilancio d’apertura alla data di transizione degli IAS/IFRS (1° gennaio 2004) è stato redatto in base ai seguenti criteri:

- sono state rilevate tutte le attività e le passività la cui iscrizione è richiesta dai principi IAS/IFRS;
- non sono state rilevate quelle attività e passività la cui iscrizione non è permessa dai principi IAS/IFRS;
- le poste iscritte in una determinata categoria di attività, passività o componente del patrimonio netto in base ai precedenti principi contabili, ma che costituiscono un diverso tipo di attività, passività o componente del patrimonio netto in base agli IAS/IFRS, sono state riclassificate;
- gli IAS/IFRS sono stati applicati nella valutazione di tutte le attività e passività rilevate.

Tutte le rettifiche risultanti dalla prima applicazione degli IAS/IFRS sono state rilevate con contropartita nel patrimonio netto.

Si precisa che la valutazione e la misurazione delle grandezze contabili si basano sui principi IAS/IFRS in vigore al 31 dicembre 2005 e sulla loro attuale “interpretazione” così come risultante dai documenti emessi sinora dall’International Financial Reporting Interpretation Committee – IFRIC.

Il Gruppo Pirelli & C. Real Estate ha applicato i principi contabili riportati nel precedente paragrafo 5.2 adottando un approccio retrospettivo, salvo le eccezioni all’applicazione retrospettiva previste dall’IFRS 1 e nei casi nei quali ha scelto di applicare le esenzioni concesse dall’IFRS 1.

Nell’ambito delle esenzioni opzionali previste dall’IFRS 1, il Gruppo Pirelli & C. Real Estate ha operato le seguenti scelte:

1. aggregazioni di imprese: devono essere contabilizzate utilizzando il metodo dell’acquisizione previsto dall’IFRS 3. Ai fini della prima adozione degli IAS/IFRS, l’IFRS 1 consente all’impresa/gruppo di non applicare in modo retrospettivo l’IFRS 3 a tutte le operazioni di aggregazione di imprese intervenute prima della data di transizione agli IAS/IFRS (1° gennaio 2004). Tuttavia, se una qualsiasi operazione di aggregazione di imprese intervenuta prima della data di transizione viene riesposta in conformità all’IFRS 3, in tale caso tutte le operazioni di aggregazione di imprese successive dovranno essere riesposte secondo il metodo dell’acquisizione previsto dall’IFRS 3. Il Gruppo Pirelli & C. Real Estate ha deciso di adottare l’IFRS 3 in maniera prospettica a partire dal 1° gennaio 2004;
2. valutazione di immobili, impianti e macchinari: l’IFRS 1 consente di valutare gli immobili, impianti e macchinari al valore equo (fair value) e utilizzare tale valore come sostituto del costo alla data di transizione agli IAS/IFRS (1° gennaio 2004); il Gruppo Pirelli & C. Real Estate non si avvale di tale esenzione;
3. riserva di conversione: lo IAS 21 stabilisce che le differenze di conversione derivanti dalla traduzione in moneta di conto dei bilanci in valuta estera delle società incluse nell’area di consolidamento devono essere classificate come una componente separata del patrimonio netto. Tuttavia l’IFRS 1 stabilisce che in sede di prima applicazione degli IAS/IFRS (1° gennaio 2004) tale obbligo possa non essere ottemperato e pertanto le differenze di conversione cumulate alla data di transizione si presumono pari a zero. Il Gruppo Pirelli & C. Real Estate si avvale di questa esenzione;
4. strumenti finanziari: l’IFRS 1 consente di non adottare lo IAS 39 (“Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione”) e lo IAS 32 (“Strumenti finanziari: esposizione nel bilancio e

informazioni integrative”) nella presentazione delle informazioni del periodo comparativo (2004) del primo bilancio IAS/IFRS (31 dicembre 2005). Il Gruppo Pirelli & C. Real Estate si avvale di questa esenzione.

#### **5.4.2 Sintesi dei principali effetti patrimoniali, economici e finanziari derivanti dalla prima applicazione degli IAS/IFRS**

Gli effetti economici e patrimoniali possono essere così riassunti:

- il patrimonio netto di competenza di apertura al 1° gennaio 2004 passa da 421,6 milioni di euro secondo i principi contabili italiani a 407,4 milioni di euro, secondo gli IAS/IFRS, con una variazione pari a 14,2 milioni di euro principalmente relativa alla mancata capitalizzazione di costi (9,2 milioni di euro) e al differimento nel riconoscimento dei ricavi (6,8 milioni di euro);
- il risultato netto di competenza dell’esercizio 2004 passa da 128,0 milioni di euro secondo i principi contabili italiani a 117,1 milioni di euro secondo gli IAS/IFRS, con una variazione di 10,9 milioni di euro, principalmente dovuta a costi per piani di *stock option* (6,4 milioni di euro), costi non capitalizzati (3,1 milioni di euro), differimento di ricavi da alienazioni di immobili e aree e minori risultati da partecipazione connessi a opzioni *put* e *call* su azioni e quote (5,3 milioni di euro) in parte controbilanciati dall’annullamento dell’ammortamento degli avviamenti e delle differenze di consolidamento (4,8 milioni di euro);
- il patrimonio netto di competenza al 1° gennaio 2005 passa da 510,4 milioni di euro a 451,9 milioni di euro, principalmente per effetto delle sopra descritte rettifiche apportate al patrimonio netto di apertura al 1° gennaio 2004 (pari a 14,2 milioni di euro) e al risultato netto di competenza 2004 (pari a 10,9 milioni di euro) nonché in conseguenza dell’applicazione degli IAS 32 e 39; l’adozione di tali principi ha comportato un effetto sul patrimonio netto di competenza al 1° gennaio 2005 pari a 33,6 milioni di euro, dovuto principalmente alla riclassifica delle azioni proprie a diretta riduzione del patrimonio netto;
- la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2004 passa da 35,4 milioni di euro a 40,2 milioni di euro con una variazione di 4,8 milioni di euro, principalmente dovuta all’aumento dei debiti verso altri finanziatori originati da meccanismi di *put* e *call* su azioni e quote.

### 5.4.3 Prospetto di riconciliazione del patrimonio netto consolidato al 1° gennaio 2004, al 31 dicembre 2004, al 1° gennaio 2005 e del risultato netto consolidato 2004 in accordo agli IAS/IFRS

	01.01.2004	Risultato 2004	Dividendi	Altre riserve	31.12.2004	Applica- zione IAS 32/IAS 39	01.01.2005
<b>Patrimonio Netto del Gruppo (principi contabili italiani)</b>	<b>421.561</b>	<b>128.021</b>	<b>(53.762)</b>	<b>14.586</b>	<b>510.406</b>	<b>-</b>	<b>510.406</b>
<b>Rettifiche ai fini IAS/IFRS:</b>							
1. Immobilizzazioni immateriali	(8.365)	(1.489)	-	-	(9.854)	-	(9.854)
2. Avviamento e differenze di consolidamento non ammortizzabili	-	4.867	-	-	4.867	-	4.867
3. Benefici ai dipendenti	1.003	-	-	-	1.003	-	1.003
4. Stock options	(273)	(6.410)	-	791	(5.892)	-	(5.892)
5. Adeguamento rimanenze di iniziative di sviluppo residenziale	960	(1.001)	-	-	(41)	-	(41)
6. Fondi rischi e oneri	665	-	-	-	665	-	665
7. Studi di fattibilità	(879)	(1.554)	-	-	(2.433)	-	(2.433)
8. Riconoscimento di ricavi	(6.778)	(1.501)	-	-	(8.279)	-	(8.279)
9. Opzioni put/call su azioni o quote	(612)	(3.823)	-	(570)	(5.005)	-	(5.005)
Altri effetti	68	16	-	16	100	-	100
10. Valutazione al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-	-	-	-	450	450
11. Strumenti derivati (detenuti da società collegate)	-	-	-	-	-	(1.132)	(1.132)
12. Azioni proprie	-	-	-	-	-	(32.934)	(32.934)
<b>Totale rettifiche IAS/IFRS</b>	<b>(14.211)</b>	<b>(10.895)</b>	<b>-</b>	<b>237</b>	<b>(24.869)</b>	<b>(33.616)</b>	<b>(58.485)</b>
<b>Patrimonio Netto del Gruppo (IAS/IFRS)</b>	<b>407.350</b>	<b>117.126</b>	<b>(53.762)</b>	<b>14.823</b>	<b>485.537</b>	<b>(33.616)</b>	<b>(451.921)</b>
<b>Patrimonio Netto di terzi (principi contabili italiani)</b>	<b>3.234</b>	<b>(314)</b>	<b>-</b>	<b>6.698</b>	<b>9.618</b>	<b>-</b>	<b>9.618</b>
<b>Rettifiche ai fini IAS/IFRS:</b>							
Immobilizzazioni immateriali	-	(33)	-	(20)	(53)	-	(53)
Opzioni <i>put/call</i> su azioni o quote	(1.517)	760	-	(2.461)	(3.218)	-	(3.218)
Valutazione al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-	-	-	-	35	35
<b>Totale rettifiche IAS/IFRS</b>	<b>(1.517)</b>	<b>727</b>	<b>-</b>	<b>(2.481)</b>	<b>(3.271)</b>	<b>35</b>	<b>(3.236)</b>
<b>Patrimonio Netto di terzi (IAS/IFRS)</b>	<b>1.717</b>	<b>413</b>	<b>-</b>	<b>4.217</b>	<b>6.347</b>	<b>35</b>	<b>6.382</b>
<b>Patrimonio Netto Totale (IAS/IFRS)</b>	<b>409.067</b>	<b>117.539</b>	<b>(53.762)</b>	<b>19.040</b>	<b>491.884</b>	<b>(33.581)</b>	<b>458.303</b>

Di seguito sono presentate le note esplicative al prospetto di riconciliazione predisposto in accordo all'IFRS 1.

### 5.4.4 Note esplicative ai prospetti di riconciliazione predisposti in accordo al IFRS 1

Di seguito sono illustrate le principali rettifiche derivanti dall'adozione degli IAS/IFRS su patrimonio netto del Gruppo al 1° gennaio 2004, al 31 dicembre 2004 e al 1° gennaio 2005 per effetto dell'introduzione degli IAS 32 e 39, nonché sul risultato di competenza 2004; gli effetti sono presentati al netto del relativo effetto fiscale differito.

1. IAS 38 - Immobilizzazioni immateriali

Alcune tipologie di costi capitalizzabili in base ai principi contabili italiani non presentano i requisiti per essere qualificate come immobilizzazioni immateriali secondo gli IAS/IFRS. La situazione patrimoniale di apertura al 1° gennaio 2004 secondo gli IAS/IFRS risente di una diminuzione del patrimonio netto del Gruppo per effetto dell'eliminazione di immobilizzazioni immateriali che non soddisfano i requisiti per la capitalizzazione pari a 8,4 milioni di euro, al netto del relativo effetto fiscale. Analogamente il risultato netto di competenza dell'esercizio 2004 risente di una diminuzione pari a 1,5 milioni di euro, per effetto dell'eliminazione di immobilizzazioni immateriali capitalizzate nell'anno in base ai principi contabili italiani, in parte controbilanciato da minori ammortamenti relativi alle immobilizzazioni immateriali non capitalizzabili in base agli IAS/IFRS esistenti al 1° gennaio 2004. Di seguito sono illustrate le principali tipologie di immobilizzazioni immateriali interessate, nonché le relative rettifiche relative all'esercizio 2004:

(importi in migliaia di euro)	Patrimonio netto 01.01.2004	Risultato netto di competenza 2004	Patrimonio netto 31.12.2004
Costi di quotazione	(3.699)	1.058	(2.641)
Costi di impianto e ampliamento	(1.371)	542	(829)
Costi di pubblicità	(3.034)	(3.210)	(6.244)
Altre immobilizzazioni immateriali	(261)	121	(140)
<b>Totale</b>	<b>(8.365)</b>	<b>(1.489)</b>	<b>(9.854)</b>

2. IAS 38 - Avviamento e differenze da consolidamento non ammortizzabili

In base agli IAS/IFRS tali voci non devono essere più ammortizzate sistematicamente nel conto economico, ma assoggettate ad una valutazione, effettuata almeno annualmente, ai fini dell'identificazione di un'eventuale perdita di valore (*impairment test*). Il diverso principio contabile determina un maggior risultato netto di competenza dell'esercizio 2004 pari a 4,9 milioni di euro imputabile all'annullamento dell'ammortamento contabilizzato nell'esercizio secondo i principi contabili italiani.

3. IAS 19 - Benefici ai dipendenti - trattamento di fine rapporto

I principi contabili italiani richiedono di rilevare la passività per il Trattamento di Fine Rapporto (TFR) sulla base del debito nominale maturato secondo le disposizioni civilistiche vigenti alla data di chiusura del bilancio; secondo gli IAS/IFRS, l'istituto del TFR rientra nella tipologia dei piani a benefici definiti soggetti a valutazioni di natura attuariale (mortalità, variazioni retributive prevedibili, ecc.) per esprimere il valore attuale del beneficio, erogabile al termine del rapporto di lavoro, che i dipendenti hanno maturato alla data di bilancio. In particolare, la situazione patrimoniale di apertura al 1° gennaio 2004 secondo gli IAS/IFRS beneficia di un incremento del patrimonio netto del Gruppo per l'adeguamento della passività per TFR a quanto previsto dagli IAS/IFRS pari a 1,0 milioni di euro, al netto del relativo effetto fiscale.

4. IFRS 2 - Stock option

Il principio classifica le *stock option* nell'ambito dei "pagamenti basati su azioni" ossia dei "beni o servizi acquistati attraverso la corresponsione di strumenti rappresentativi di capitale"; in particolare sono previste due modalità di contabilizzazione in funzione delle caratteristiche del piano di *stock option*:

- *equity settled*: sono piani in cui al beneficiario viene concesso il diritto di acquistare azioni della società ad un prezzo prefissato qualora specifiche condizioni siano soddisfatte. In tali casi il *fair value* dell'opzione, determinato al momento dell'assegnazione,

viene rilevato come costo a conto economico lungo la durata del piano con contropartita un incremento delle riserve di patrimonio netto;

- *cash settled*: sono piani che prevedono opzioni *put* a favore del beneficiario, abbinata ad opzioni *call* a favore dell'emittente, ovvero piani in cui il beneficiario riceve direttamente il controvalore monetario del beneficio derivante dall'esercizio della *stock option*. Il *fair value* dell'opzione, determinato al momento dell'assegnazione, viene rilevato come costo a conto economico lungo la durata del piano, con contropartita un debito nello stato patrimoniale. Le quote di competenza dell'onere complessivo vengono rideterminate ad ogni chiusura sulla base dell'adeguamento della rilevazione del *fair value*.

La situazione patrimoniale di apertura al 1° gennaio 2004 secondo gli IAS/IFRS risente di una diminuzione del patrimonio netto del Gruppo per effetto della rilevazione dei costi connessi ai piani di stock option pari a 0,3 milioni di euro. Il risultato netto di competenza dell'esercizio 2004 risente di una diminuzione pari a 6,4 milioni di euro, per effetto della rilevazione di tali costi con contropartita un incremento delle riserve di patrimonio netto pari a 0,8 milioni di euro al 31 dicembre 2004, relativamente a piani di *stock option* del tipo *equity settled* e un incremento dei debiti pari a 5,6 milioni di euro al 31 dicembre 2004, relativamente a piani di *stock option* del tipo *cash settled*.

#### 5. IAS 11 - Adeguamento delle rimanenze delle iniziative di sviluppo residenziale

Secondo gli IAS/IFRS nell'attività di sviluppo residenziale non risulta identificabile un *construction contract* bensì un'attività volta alla produzione di un bene per il magazzino che, solo successivamente, attraverso la sottoscrizione del contratto preliminare di vendita, suscita l'interesse da parte dell'acquirente. Conseguentemente il momento del riconoscimento dei margini in base agli IAS/IFRS deve essere posticipato al momento del rogito, non potendo più essere adottato il precedente trattamento contabile consistente nella presa del margine in base allo stato di avanzamento dei lavori e dei compromessi stipulati. Inoltre gli oneri finanziari direttamente imputabili all'acquisizione, costruzione e produzione in base agli IAS/IFRS vengono capitalizzati fino alla sostanziale ultimazione dei lavori, coerentemente alla previsione del trattamento contabile alternativo ammesso dallo IAS 23 che, in presenza di certe condizioni, impone la capitalizzazione degli oneri finanziari.

Per effetto di quanto esposto, la situazione patrimoniale di apertura al 1° gennaio 2004 secondo gli IAS/IFRS beneficia di un incremento del patrimonio netto del Gruppo pari a 1,0 milioni di euro, al netto del relativo effetto fiscale. Il risultato netto di competenza dell'esercizio 2004 risente di una diminuzione pari a 1,0 milioni di euro.

#### 6. IAS 37 - Fondi rischi e oneri

Gli IAS/IFRS comportano condizioni più restrittive per l'iscrizione di fondi rischi e oneri, in particolare per i fondi di ristrutturazione, rispetto a quanto previsto dai principi contabili italiani.

La situazione patrimoniale di apertura al 1° gennaio 2004 secondo gli IAS/IFRS beneficia di un incremento del patrimonio netto del Gruppo per effetto dell'eliminazione di fondi rischi e oneri non iscrivibili in base agli IAS/IFRS pari a 0,7 milioni di euro, al netto del relativo effetto fiscale; ciò in quanto relativamente a tale importo non sussiste il requisito dell'obbligazione legale o implicita in base alla quale può essere ritenuta probabile la manifestazione dell'esborso di risorse.

#### 7. IFRS 3 - Studi di fattibilità

Nell'ambito delle operazioni di aggregazione d'impresе o acquisizione di aziende gli IAS/IFRS identificano in modo più restrittivo i costi direttamente attribuibili all'acquisizione rispetto a quanto previsto dai principi contabili italiani.

La situazione patrimoniale di apertura al 1° gennaio 2004 secondo gli IAS/IFRS risente di una diminuzione del patrimonio netto del Gruppo per effetto della rettifica di costi che non soddisfano i requisiti per essere capitalizzati pari a 0,8 milioni di euro, al netto del relativo effetto fiscale. Il risultato netto di competenza dell'esercizio 2004 risente di una diminuzione pari 1,5 milioni di euro.

8. IAS 18 - Riconoscimento di ricavi

Secondo lo IAS 18 i ricavi relativi alla vendita di beni immobili devono essere normalmente rilevati quando la proprietà è trasferita all'acquirente. Nei casi in cui, successivamente alla vendita permanga un certo coinvolgimento del venditore, occorre valutare se la maggior parte dei rischi e dei benefici relativi alla proprietà sia, di fatto, trasferita. La natura e il grado di coinvolgimento del venditore determinano il modo in cui l'operazione deve essere rilevata e/o il momento del riconoscimento del ricavo. La situazione patrimoniale di apertura al 1° gennaio 2004 secondo gli IAS/IFRS risente di una diminuzione del patrimonio netto del Gruppo pari a 6,8 milioni di euro, al netto del relativo effetto fiscale prevalentemente a causa del differimento dei ricavi di alcune cessioni di immobili ed aree conseguente a garanzie di redditività concesse all'acquirente. Il risultato netto di competenza dell'esercizio 2004 risente di una diminuzione pari a 1,5 milioni di euro.

9. IAS 27 - Opzioni put/call su azioni o quote

In alcune circostanze gli impegni derivanti da opzioni *put*, concesse su azioni o quote congiuntamente ai diritti connessi a opzioni *call* ottenute, comportano la necessità di rilevare, ai fini IAS/IFRS un'operazione di acquisto/vendita di azioni o quote diversamente da quanto previsto dai principi contabili italiani. In particolare, in base a quanto disciplinato nello IAS 27 in merito ai diritti di voto potenziali, la percentuale di riferimento al fine della determinazione del risultato di competenza (nel caso di società controllate, consolidate integralmente) o del risultato da partecipazioni (nel caso di società collegate o di *joint venture*) può differire dalla percentuale espressione delle azioni legalmente detenute. Il patrimonio netto del Gruppo di apertura al 1° gennaio 2004 secondo gli IAS/IFRS, relativamente all'effetto sopra descritto, risente di una diminuzione pari a 0,6 milioni di euro, al netto del relativo effetto fiscale mentre il risultato netto di competenza dell'esercizio 2004 risente di una diminuzione pari a 3,8 milioni di euro.

10. IAS 39 - Valutazione a *fair value* di attività finanziarie disponibili per la vendita

Le attività finanziarie classificate ai fini IAS/IFRS come disponibili per la vendita devono essere iscritte e valutate a *fair value*. Le variazioni di *fair value* intervenute successivamente sono rilevate con contropartita patrimonio netto. La situazione patrimoniale al 1° gennaio 2005 beneficia di un incremento del patrimonio netto del Gruppo per effetto della valutazione a *fair value* delle attività finanziarie disponibili per la vendita, principalmente costituite dalle quote detenute in fondi di investimento immobiliare pari a 0,5 milioni di euro, al netto del relativo effetto fiscale.

11. IAS 39 - Strumenti derivati

In base agli IAS/IFRS, gli strumenti derivati sono riflessi in bilancio al relativo *fair value*. La situazione patrimoniale al 1° gennaio 2005 risente di una diminuzione del patrimonio netto del Gruppo per effetto della valutazione al *fair value* degli strumenti derivati principalmente detenuti da società collegate pari a 1,1 milioni di euro, al netto del relativo effetto fiscale; si tratta di contratti stipulati al fine di proteggersi da fluttuazioni avverse dei tassi d'interesse e, più in generale, al fine di gestire i rischi che il Gruppo si trova a fronteggiare nell'ambito dell'operatività.

12. IAS 32 - Azioni proprie

Tali azioni, secondo gli IAS/IFRS, non possono più essere iscritte nell'attivo dello stato patrimoniale, ma devono essere portate a riduzione del capitale sociale per il valore nominale e delle altre riserve di patrimonio netto per l'importo eccedente. La situazione patrimoniale al 1° gennaio 2005 risente di una diminuzione del patrimonio netto del Gruppo a causa di tale differente esposizione in bilancio in base agli IAS/IFRS pari a 33 milioni di euro.

#### 5.4.5 Analisi degli effetti dovuti alla prima applicazione degli IAS/IFRS sulla posizione finanziaria netta

Di seguito si riepilogano i principali effetti sulla Posizione Finanziaria netta consolidata conseguente all'introduzione degli IAS/IFRS:

	01.01.2004	31.12.2004	01.01.2005
<b>Posizione finanziaria netta (principi contabili italiani)</b>	<b>9.158</b>	<b>35.368</b>	<b>35.368</b>
<b>Rettifiche ai fini IAS/IFRS:</b>			
1. Debiti verso altri finanziatori	2.268	6.185	6.185
2. Leasing	123	(242)	(242)
3. Oneri di accensione finanziamenti	(84)	(503)	(503)
4. Deconsolidamento di partecipazioni	(896)	(606)	(606)
5. Consolidamento integrale società controllate	(3.914)	-	-
<b>Totale rettifiche IAS/IFRS</b>	<b>(2.503)</b>	<b>4.834</b>	<b>4.834</b>
<b>Posizione finanziaria netta (IAS/IFRS)</b>	<b>6.655</b>	<b>40.202</b>	<b>40.202</b>

La posizione finanziaria netta al 1° gennaio 2004 è passiva per 6,7 milioni di euro in base agli IAS/IFRS con una variazione pari a 2,5 milioni di euro rispetto ai 9,2 milioni in base ai principi contabili italiani.

Al 31 dicembre 2004 la posizione finanziaria netta è passiva per 40,2 milioni di euro in base agli IAS/IFRS con una variazione pari a 4,8 milioni di euro rispetto ai 35,4 milioni in base ai principi contabili italiani.

Le variazioni intervenute nella posizione finanziaria netta derivanti dall'applicazione degli IAS/IFRS sono così analizzabili:

1. Debiti verso altri finanziatori

Si tratta della rilevazione di un debito finanziario pari al beneficio sulla posizione finanziaria netta precedentemente originatosi per la vendita di quote di società controllate che ai fini IAS/IFRS non può essere riconosciuta a causa degli impegni derivanti a opzioni *put* concesse e opzioni *call* ottenute.

2. Leasing

L'effetto sulla posizione finanziaria netta è determinato dalla rilevazione dei crediti/debiti finanziari derivanti dalla contabilizzazione in base allo IAS 17 dell'acquisto/vendita di beni patrimoniali mediante contratti di leasing finanziari.

3. Oneri di accensione finanziamento

Gli oneri direttamente attribuibili all'accensione di finanziamenti, iscritti nel bilancio secondo i principi contabili italiani nelle immobilizzazioni immateriali, sono stati riclassifica-



ti al 1° gennaio 2004 e al 31 dicembre 2004 ai fini IAS/IFRS nelle attività finanziarie. A partire dal 1° gennaio 2005, con l'applicazione degli IAS 32 e 39 sono stati riclassificati a diretta riduzione dei finanziamenti relativi.

#### 4. Deconsolidamento di partecipazioni

Il Gruppo Pirelli & C. Real Estate ha optato per la valutazione della partecipazioni in società collegate e *joint venture* con il metodo del patrimonio netto. In considerazione del fatto che in base ai principi contabili italiani, alcune partecipazioni erano consolidate con il metodo proporzionale, si rileva un effetto sulla posizione finanziaria netta dovuto all'introduzione degli IAS/IFRS pari all'ammontare delle attività e passività finanziarie assunte nel bilancio consolidato redatto in base ai principi contabili italiani.

#### 5. Consolidamento integrale di società controllate

L'effetto sulla posizione finanziaria netta al 1° gennaio 2004 dovuta all'introduzione degli IAS/IFRS è pari all'ammontare delle attività e passività finanziarie delle società controllate che nel bilancio redatto secondo i principi contabili italiani non erano consolidate integralmente in quanto destinate alla vendita o non operative. Diversamente in base agli IAS/IFRS tutte le società controllate devono essere consolidate con il metodo integrale.

### **5.4.6 Attività di revisione completa del prospetto di riconciliazione redatto in base al IFRS 1**

La Consob, con propria comunicazione n. DEM/5025723 del 15 aprile 2005, ha stabilito la natura e l'estensione dell'attività di revisione da svolgere nella fase di transizione ai nuovi principi contabili IAS/IFRS, con riferimento alle rendicontazioni periodiche infrannuali – relazione trimestrale e semestrale - in sede di prima applicazione degli IAS/IFRS.

Ai fini della predisposizione delle suddette rendicontazioni periodiche, si è resa necessaria la redazione, oltre ai dati riferiti al periodo oggetto di rendicontazione, dei prospetti di riconciliazione tra i principi contabili italiani e i principi contabili IAS/IFRS, per i seguenti elementi:

- il patrimonio netto di apertura consolidato alla data del 1° gennaio 2004, quale situazione patrimoniale di partenza riferita alla “data di transizione”;
- il patrimonio netto e il risultato economico consolidati alla data del 31 dicembre 2004, ai fini comparativi per le relazioni periodiche e il bilancio 2005;
- il patrimonio netto IFRS 1° gennaio 2005, così come risultante dall'applicazione dei criteri di valutazione relativi alle attività e passività finanziarie e agli strumenti di patrimonio, in ottemperanza a quanto richiesto in base ai principi IAS 32 e IAS 39;
- complessivamente indicati come i “Prospetti di riconciliazione IFRS”, comprensivi delle note esplicative attinenti le politiche contabili adottate dal Gruppo e gli aggiustamenti effettuati in accordo ai paragrafi 39 e 40 dell'IFRS 1.

La Società ha conferito a PricewaterhouseCoopers l'incarico di revisione completa (*full audit*) dei prospetti di riconciliazione IFRS.

PricewaterhouseCoopers ha completato l'attività di verifica dei prospetti di riconciliazione predisposti in accordo all'IFRS 1 comprensivi sia delle note esplicative attinenti le politiche contabili adottate che delle rettifiche effettuate. Dall'attività di revisione non sono emersi rilievi. La relazione circa l'attività di verifica, emessa in data 28 giugno 2005, viene allegata al paragrafo 8.

## 5.5 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

	31.12.2005			31.12.2004		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Immobilizzazioni materiali	26.308	26.308	–	24.375	24.375	–
Immobilizzazioni immateriali	74.914	74.914	–	75.833	75.833	–
Investimenti immobiliari	5.140	5.140	–	–	–	–
Partecipazioni in imprese collegate	239.200	239.200	–	206.918	206.918	–
Attività finanziarie disponibili per la vendita	48.500	48.500	–	68.595	68.595	–
Imposte differite attive	42.311	42.311	–	44.335	44.335	–
Crediti commerciali	293.662	–	293.662	284.150	–	284.150
Altri Crediti	459.010	283.148	175.862	246.472	217.081	29.391
Crediti tributari	47.998	80	47.918	31.609	79	31.530
Rimanenze	128.768	–	128.768	192.088	–	192.088
Titoli detenuti per la negoziazione	–	–	–	1.110	–	1.110
Disponibilità liquide	23.604	–	23.604	41.509	–	41.509
<b>Totale</b>	<b>1.389.415</b>	<b>719.601</b>	<b>669.814</b>	<b>1.216.994</b>	<b>637.216</b>	<b>579.778</b>

### Nota 1. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Ammontano a 26.308 migliaia di euro con un incremento netto di 1.933 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004 e risultano così composte:

	31.12.2005			31.12.2004		
	Costo storico	F.do Amm.to	Valore Netto	Costo storico	F.do Amm.to	Valore Netto
Fabbricati	12.084	(3.651)	8.433	10.471	(2.335)	8.136
Fabbricati in leasing	284	(60)	224	284	(51)	233
Impianti e macchinari	10.738	(2.919)	7.819	10.012	(1.996)	8.016
Attrezzature industriali e commerciali	1.061	(639)	422	1.030	(509)	521
Altri beni di cui:	23.494	(14.084)	9.410	19.465	(11.996)	7.469
– automezzi	4.051	(2.517)	1.534	4.290	(2.027)	2.263
– mobili, macchine ufficio e altro	17.129	(11.567)	5.562	15.175	(9.969)	5.206
– opere d'arte	2.314	–	2.314	–	–	–
<b>Totale</b>	<b>47.661</b>	<b>(21.353)</b>	<b>26.308</b>	<b>41.262</b>	<b>(16.887)</b>	<b>24.375</b>

Il prospetto seguente evidenzia la movimentazione dei costi storici e dei fondi ammortamento:

	31.12.2004	Variazione area cons.	Riclass.	Incrementi	Decrementi	31.12.2005
Fabbricati	10.471	-	288	1.325	-	12.084
Fabbricati in leasing	284	-	-	-	-	284
Impianti e macchinari	10.012	(7)	(287)	1.262	(242)	10.738
Attrezzature industriali e commerciali	1.030	(19)	-	69	(19)	1.061
Altri beni di cui:	19.465	(395)	(1)	5.276	(851)	23.494
- automezzi	4.290	(51)	-	446	(634)	4.051
- mobili, macchine ufficio e altro	15.175	(344)	(1)	2.516	(217)	17.129
- opere d'arte	-	-	-	2.314	-	2.314
<b>Totale</b>	<b>41.262</b>	<b>(421)</b>	<b>-</b>	<b>7.932</b>	<b>(1.112)</b>	<b>47.661</b>

	31.12.2004	Variazione area cons.	Amm.ti esercizio	Utilizzi esercizio	31.12.2005
Fabbricati	(2.335)	-	(1.316)	-	(3.651)
Fabbricati in leasing	(51)	-	(9)	-	(60)
Impianti e macchinari	(1.996)	-	(923)	-	(2.919)
Attrezzature industriali e commerciali	(509)	7	(152)	15	(639)
Altri beni di cui:	(11.996)	234	(2.824)	502	(14.084)
- automezzi	(2.027)	34	(840)	316	(2.517)
- mobili, macchine ufficio e altro	(9.969)	200	(1.984)	186	(11.567)
- opere d'arte	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>(16.887)</b>	<b>241</b>	<b>(5.224)</b>	<b>517</b>	<b>(21.353)</b>

Nella voce Fabbricati risultano capitalizzate le migliorie apportate ad immobili di terzi, in particolare relative ai lavori effettuati presso gli uffici di Milano e di Roma Tor Marancia.

Il valore dei Fabbricati in leasing pari a 224 migliaia di euro (233 migliaia di euro al 31 dicembre 2004) si riferisce ad un contratto di leasing finanziario di un immobile adibito ad uso magazzino sito in Genova, stipulato da Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A..

Il valore di Impianti e macchinari, pari a 7.819 migliaia di euro, si riferisce principalmente alla centrale di cogenerazione di Ivrea di proprietà della società Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A..

Nella categoria Altri beni, pari ad un totale di 9.410 migliaia di euro, gli investimenti più rilevanti realizzati nel periodo attengono ad acquisti di automezzi, di arredi e nuove attrezzature informatiche, effettuati principalmente per la nuova sede di Milano, nonché dell'opera d'arte "I sette palazzi celesti" di Anselm Kiefer, esposta presso l'Hangar Bicocca.

## Nota 2. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Ammontano a 74.914 migliaia di euro con un decremento netto di 919 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004 e risultano così composte:

	31.12.2005	31.12.2004
Diritti di brevetto/opere ingegno	166	161
Concessioni/licenze/marchi/diritti simili	19.064	19.349
Software applicativo	2.833	3.967
Avviamento	31.950	31.950
Differenza da consolidamento	20.885	20.404
Immobilizzazioni in corso e acconti	16	2
<b>Totale</b>	<b>74.914</b>	<b>75.833</b>

Le movimentazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono le seguenti:

	31.12.2004	Variazione area cons.	Riclas- sifiche	Incre- menti	Decre- menti	Ammorta- menti	31.12.2005
Diritti di brevetto/opere ingegno	161	-	-	111	-	(106)	166
Concessioni/licenze/marchi	19.349	-	51	627	(105)	(858)	19.064
Software applicativo	3.967	(179)	(51)	1.875	-	(2.779)	2.833
Avviamento	31.950	-	-	-	-	-	31.950
Differenza da consolidamento	20.404	-	-	481	-	-	20.885
Imm. in corso e acconti	2	-	-	14	-	-	16
<b>Totale</b>	<b>75.833</b>	<b>(179)</b>	<b>-</b>	<b>3.108</b>	<b>(105)</b>	<b>(3.743)</b>	<b>74.914</b>

### Concessioni/licenze/marchi

Si riferiscono principalmente agli oneri sostenuti per l'allestimento dei parcheggi P7 e P9 all'interno dell'area Bicocca (18.354 migliaia di euro), per i quali la controllata Parcheggi Bicocca S.r.l. ha ottenuto dal Comune di Milano la concessione per la gestione fino al luglio 2032; tali costi sono ammortizzati lungo la durata del periodo di concessione.

Gli incrementi del periodo si riferiscono principalmente allo sviluppo del sistema di reportistica direzionale.

### Software applicativo

La voce si riferisce principalmente agli oneri sostenuti per il software applicativo per la gestione delle attività di franchising e per il reporting gestionale e direzionale.

## Avviamento

La voce, invariata rispetto al precedente esercizio, presenta la seguente composizione:

	31.12.2005	31.12.2004
P&C.R.E. Agency S.p.A.	2.335	2.335
P&C.R.E. Facility Management S.p.A.	12.808	12.808
P&C.R.E. Project Management S.p.A.	5.500	5.500
P&C.R.E. Property Management S.p.A.	11.307	11.307
<b>Totale</b>	<b>31.950</b>	<b>31.950</b>

L'avviamento iscritto nel bilancio della Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. si riferisce all'acquisizione dalla società Aida S.r.l. del ramo facility ex-Ras, all'avviamento generatosi dall'incorporazione dell'Altair Building Services S.r.l. e della OMS Facility S.r.l., nonché agli avviamenti già iscritti nei bilanci delle società Cames S.r.l., Altair Building Services S.r.l. e OMS Facility S.r.l..

Gli avviamenti iscritti nei bilanci della Pirelli & C. Real Estate Project Management S.p.A., Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A. e Pirelli & C. Real Estate Agency S.p.A. si riferiscono rispettivamente ai rami delle attività di project, property e agenzia acquisiti nel corso del 2002 dal Gruppo Olivetti (ora Telecom Italia).

## Differenza da consolidamento

Le differenze da consolidamento sono relative alla differenza positiva, non afferente ad altri elementi dell'attivo delle società partecipate, tra il valore di carico delle partecipazioni e il patrimonio netto delle società consolidate alla data di acquisizione. La tabella seguente mostra il dettaglio e le relative movimentazioni intervenute nel corso del 2005:

	31.12.2004	Incrementi	31.12.2005
Asset Management NPL S.r.l.	-	152	152
FIM Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l.	2.418	-	2.418
P&C.R.E. Agency S.p.A. (ex Progetti Creativi S.r.l.)	402	-	402
P&C.R.E. Facility Management S.p.A.	1.913	-	1.913
P&C.R.E. Facility Management S.p.A. (ex OMS Facility S.r.l.)	10.626	-	10.626
P&C.R.E. Franchising S.p.A.	425	-	425
P&C.R.E. Opportunities S.G.R. S.p.A.	-	41	41
P&C.R.E. Project Management S.p.A. (ex Edilnord Progetti S.p.A.)	497	-	497
P&C.R.E. Property Management S.p.A.	1.681	-	1.681
P&C.R.E. Property Management S.p.A. (ex Cagisa S.p.A.)	777	-	777
P&C.R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	1.665	50	1.715
P&K Real Estate GMBH	-	238	238
<b>Totale</b>	<b>20.404</b>	<b>481</b>	<b>20.885</b>

La differenza di consolidamento relativa alla Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. (ex-OMS Facility S.r.l.) si è generata a seguito del primo consolidamento della partecipazione nella OMS Facility S.r.l., società nella quale sono confluite le attività di *facility management* facenti capo al Gruppo Olivetti (ora Telecom Italia).

Le società in capo alle quali sono iscritti avviamenti o differenze di consolidamento sono considerate come unità generatrici di flussi finanziari (*cash generating unit*), per verificare l'eventuale

riduzione di valore. La verifica consiste nella stima del valore recuperabile della *cash generating unit* e nel confronto con il valore netto contabile dei relativi beni incluso l'avviamento. Il valore recuperabile della *cash generating unit* è stato determinato in base al valore d'uso, ossia al valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede saranno associati alla *cash generating unit*. I flussi finanziari utilizzati per determinare il valore d'uso si basano su previsioni approvate dal Management che coprono un arco temporale di 3 anni. I flussi finanziari relativi a periodi successivi sono stati estrapolati proiettando i flussi dell'ultimo anno oggetto di previsione.

Il tasso di attualizzazione applicato ai flussi di cassa prospettici è pari al 6,9%.

In base alle risultanze del test effettuato, non è emersa alcuna perdita di valore.

### Nota 3. INVESTIMENTI IMMOBILIARI

La voce si riferisce ad una struttura ex industriale denominata "Hangar Bicocca" di proprietà della società Progetto Grande Bicocca S.r.l. (ora incorporata in Lambda S.r.l.), riclassificata dalla voce "Rimanenze" a seguito della decisione presa dal Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. del mese di dicembre 2005 di creare un centro espositivo permanente per l'arte contemporanea. Questa struttura, che appare particolarmente adatta all'uso cui è stata destinata, sarà ceduta nel corso del 2006 a Pirelli & C. Real Estate S.p.A.. Il predetto immobile è stato valutato al 31 dicembre 2005 al costo, pari al fair value.

### Nota 4. PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE

Le partecipazioni in imprese collegate sono valutate col metodo del patrimonio netto e ammontano a 239.200 migliaia di euro con un incremento netto di 32.282 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004.

La voce presenta la seguente movimentazione:

<b>Saldo 31.12.2004</b>	<b>206.918</b>
Adozione all'1.01.2005 IAS 32 e 39	(964)
Acquisizioni/variazione CS e riserve/altre	60.482
Operazioni straordinarie	-
Distribuzione dividendi e riserve	(124.659)
Alienazioni e liquidazioni	(1.317)
Quota di risultato	98.786
Altro diverso	(46)
<b>Saldo 31.12.2005</b>	<b>239.200</b>

Per la descrizione delle attività e dei principali eventi dell'esercizio 2005 che hanno interessato le società valutate con il metodo del patrimonio netto si rimanda a quanto indicato nel paragrafo dedicato all'area di consolidamento (paragrafo 5.1.1.).

Nella tabella seguente sono espone in dettaglio le movimentazioni delle partecipazioni:

	31.12.2004	Adozione all'1.01.2005 IAS 32 e 39	Acquisizioni Variazioni C.S. e riserve/altra	Operazioni straordin.	Distribuzione dividendi e riserve	Alienazioni e Liquidazioni	Quota di risultato	Costituzione fondo rischi	Utilizzo fondo rischi	31.12.2005
Afrodite S.à r.l.	-	-	1.420	-	-	-	(497)	-	-	923
Agorà S.r.l.	34	-	-	-	-	-	646	-	-	680
Alceo B.V. (già MSREF V Italy Holding B.V.)	-	-	1.693	-	-	-	(1.072)	-	-	621
Altair Zander Italia S.r.l.	52	-	-	-	-	-	9	-	-	61
Aree Urbane S.r.l.	8.298	-	951	-	-	-	(1.082)	-	-	8.167
Artemide S.à r.l.	-	-	1.122	-	-	(106)	(302)	-	-	714
Bernini Immobiliare S.r.l.	1.968	-	-	-	(1.186)	-	541	-	-	1.323
Bicocca Center S.r.l. (ora incorporata in Lambda S.r.l.)	907	-	(469)	-	(423)	-	(15)	-	-	-
Cairoli Finance S.r.l.	-	-	4	-	-	-	-	-	-	4
Capitol Immobiliare S.r.l. (già Realco LSF S.r.l.)	2	-	50	-	-	-	(49)	-	-	3
Castello S.r.l.	-	-	-	3.912	-	-	(3.868)	-	-	44
Colombo S.à r.l.	-	-	1.402	-	-	-	(56)	-	-	1.346
Consorzio G6 Advisor	22	-	-	-	-	-	-	-	-	22
Continuum S.r.l.	3.484	-	-	-	-	-	2.742	-	-	6.226
Credit Servicing S.p.A. (già Servizi Immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A.)	-	-	5.738	-	-	-	3.263	-	-	9.001
Delta S.p.A. (ora incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A.)	1.291	-	(272)	-	(661)	-	(358)	-	-	-
Dixia S.r.l.	6.132	-	-	-	-	-	(310)	-	-	5.822
Dolcetto Otto S.r.l.	-	-	2	-	-	-	(5)	3	-	-
Domogest S.r.l.	1.355	-	(12)	-	(500)	-	65	-	-	908
Doria S.à r.l.	-	-	1.414	-	-	-	(57)	-	-	1.357
Elle Dieci S.c.a.r.l.	40	-	-	-	-	-	-	-	-	40
Elle Nove S.c.a.r.l.	35	-	-	-	-	-	-	-	-	35
Elle Tre S.c.a.r.l.	40	-	-	-	-	-	-	-	-	40
Eleutera S.à r.l.	-	-	5	-	-	(5)	-	-	-	-
Erice S.r.l.	-	-	905	-	-	-	148	-	-	1.053
Esedra S.r.l.	2.186	-	(7.145)	-	-	-	4.959	-	-	-
Geolidro S.r.l.	5.661	-	-	-	-	-	4.836	-	-	10.497
Holdim S.r.l.	135	-	14	-	-	-	(149)	-	-	-
Ifigenia S.à r.l.	-	-	5	-	-	(5)	-	-	-	-
Immobiliare Le Ghirlande S.r.l. (in liquidazione)	2	-	17	-	-	(16)	(3)	-	-	-
Immobiliare Prizia S.r.l.	4.391	-	-	-	-	-	(213)	-	-	4.178
IN Holdings I S.à r.l.	4.372	-	(42)	-	(2.398)	-	252	-	-	2.184
Induxia S.r.l.	2.319	-	102	-	-	-	(114)	-	-	2.307
Inimm Due S.à r.l.	2.364	(126)	-	-	(795)	-	749	-	-	2.192
Iniziativa Immobiliari S.r.l.	50.224	-	-	-	(40.559)	-	4.523	-	-	14.188
Le Case di Capalbio S.r.l.	35	-	(5)	-	-	-	(13)	-	-	17
Localto S.p.A.	777	-	1.575	-	-	-	(1.737)	-	-	615
LSF Italian Finance Company S.r.l.	5	-	-	-	-	-	-	-	-	5

	31.12.2004	Adozione all'1.01.2005 IAS 32 e 39	Acquisizioni Variazioni C.S. e riserve/altre	Operazioni straordin.	Distribuzione dividendi e riserve	Alienazioni e Liquidazioni	Quota di risultato	Costituzione fondo rischi	Utilizzo fondo rischi	31.12.2005
Malaspina Energy S.c.a.r.l.	-	-	50	-	-	-	-	-	-	50
Masseto I B.V.	19.819	(67)	(53)	-	(21.725)	-	25.189	-	-	23.163
Max B.V.	-	-	655	-	-	-	37	-	-	692
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	22.018	(126)	(1)	-	(23.750)	-	19.392	-	-	17.533
M.S.M.C. Solferino S.à.r.l. (in liquidazione)	2.054	-	(1.149)	-	-	(870)	(35)	-	-	-
Mirandia- Trading e Consuloria LdA	30.471	-	20.933	-	(14.175)	-	4.378	-	-	41.607
Mistral S.r.l.	-	-	3.912	(3.912)	-	-	-	-	-	-
Moncalieri Center S.r.l. (ora incorporata in Lambda S.r.l.)	2.050	-	(145)	-	(1.904)	-	(1)	-	-	-
MP Facility S.r.l.	544	-	-	-	-	-	1.518	-	-	2.062
MSPRE Luxembourg S.à.r.l.	-	-	842	-	-	-	56	-	-	898
Nivola S.r.l.	-	-	4	-	-	-	(8)	4	-	-
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	3.365	(65)	635	-	(1.168)	-	10.179	-	-	12.946
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	945	-	-	-	-	-	(388)	-	-	557
Popoy Holding B.V.	14.348	(504)	-	-	(12.006)	-	13.651	-	-	15.489
Progetto Corsico S.r.l.	69	-	-	-	-	-	140	-	-	209
Progetto Fontana S.r.l.	-	-	276	-	-	-	(223)	-	(53)	-
Progetto Gioberti S.r.l.	147	-	-	-	-	-	(105)	-	-	42
Progetto Lainate S.r.l.	291	-	151	-	-	-	(19)	-	-	423
Quadrifoglio Milano S.p.A.	-	-	5.639	-	-	-	(130)	-	-	5.509
Regus Business Centres Italia S.p.A.	315	-	-	-	-	(315)	-	-	-	-
Rinascite/Upim S.r.l. (già Tamerice S.r.l.)	-	-	7.120	12.902	-	-	(10.203)	-	-	9.819
Riva dei Ronchi S.r.l.	-	-	804	-	-	-	(38)	-	-	766
Sci Roev Texas Partners L.P.	2.149	-	-	-	(49)	-	25	-	-	2.125
Solaris S.r.l.	3.282	-	-	-	-	-	6.181	-	-	9.463
Spazio Industriale B.V.	626	(76)	(139)	-	(175)	-	1.700	-	-	1.936
Spazio Industriale II B.V.	-	-	3.682	-	-	-	(8)	-	-	3.674
Tamerice Immobiliare S.r.l.	-	-	858	(12.902)	-	-	15.519	-	-	3.475
Tizian Wohnen 1 GmbH (già Aptus117. GmbH)	-	-	12	-	-	-	-	-	-	12
Tizian Wohnen 2 GmbH (già Aptus118. GmbH)	-	-	12	-	-	-	-	-	-	12
Telepost S.p.A.	48	-	-	-	-	-	-	-	-	48
Trixia S.r.l.	4.307	-	-	-	-	-	(1.948)	-	-	2.359
Tronador - Consuloria Economica LdA	3.426	-	2.371	-	(2.824)	-	620	-	-	3.593
Turismo e Immobiliare S.p.A.	-	-	4.167	-	-	-	(106)	-	-	4.061
Verdi S.r.l.	481	-	-	-	(361)	-	636	-	-	756
Vespucci S.à.r.l.	-	-	1.404	-	-	-	(56)	-	-	1.348
Vindex S.r.l.	32	-	(32)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>206.918</b>	<b>(964)</b>	<b>60.482</b>	<b>0</b>	<b>(124.659)</b>	<b>(1.317)</b>	<b>98.786</b>	<b>7</b>	<b>(53)</b>	<b>239.200</b>



Si segnalano di seguito le operazioni degne di nota effettuate nel corso del 2005, con particolare riferimento alle distribuzioni di dividendi e riserve, nonché ai versamenti in conto capitale.

In data 14 giugno 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha partecipato, con una quota pari al 40%, alla costituzione della società *Afrodite S.à.r.l.*. Nel corso dell'esercizio Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha effettuato tre versamenti in conto capitale: in data 29 giugno 2005 per 375 migliaia di euro, in data 12 luglio 2005 per 648 migliaia di euro ed, infine, in data 22 dicembre 2005 per 624 migliaia di euro. Dal 19 luglio 2005 la società *Afrodite S.à.r.l.* detiene il 50,12% delle quote del Fondo Diomira.

In data 27 aprile 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquisito una quota pari al 33% del capitale sociale della società olandese *MSREF V Italy Holding B.V.*, che successivamente ha cambiato la propria ragione sociale in *Alceo B.V.*. Nel corso del 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha effettuato versamenti in conto capitale rispettivamente di 1.264 migliaia di euro, in data 24 giugno 2005 e di 423 migliaia di euro nel corso del mese di dicembre 2005.

La variazione intervenuta nella partecipazione in *Aree Urbane S.r.l.*, pari a 951 migliaia di euro, si riferisce per 688 migliaia di euro al *price adjustment* corrisposto alla società collegata M.S.M.C Italy Holding B.V. per l'acquisto di quote avvenuto in data 29 dicembre 2004.

In data 14 giugno 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha partecipato, con una quota pari al 40%, alla costituzione della società *Artemide S.à.r.l.*. In data 29 giugno 2005, a seguito di un aumento di capitale sociale, Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha incrementato la quota di possesso della società al 49%. In data 6 luglio 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto a terzi il 14% del capitale sociale, portando la quota complessivamente detenuta nella società al 35%. Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha effettuato un versamento in conto capitale di 396 migliaia di euro in data 12 luglio 2005 e di 369 migliaia di euro in data 22 dicembre 2005. Dal 19 luglio 2005 la società detiene il 35% delle quote del Fondo Diomira. Considerando anche la partecipazione detenuta dalla società *Afrodite S.à.r.l.* come sopra indicato, la quota complessivamente detenuta dal Gruppo nel Fondo Diomira ammonta al 32,25%.

In data 22 marzo 2005 la società *Bernini S.r.l.* ha distribuito dividendi di competenza di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per 1.186 migliaia di euro.

In data 15 giugno 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato il residuo 75% delle quote di *Bicocca Center S.r.l.*, portando la propria interessenza al 100%. A seguito delle operazioni intervenute nel periodo in esame la società è stata valutata con il metodo del patrimonio netto nel primo trimestre 2005 e consolidata con il metodo integrale a decorrere dal 1° aprile 2005. Nel corso del 2005 la società ha distribuito dividendi di competenza della Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per complessive 423 migliaia di euro.

In data 5 dicembre 2005 Partecipazioni Real Estate S.p.A. ha acquistato il 35% della *Cairoli Finance S.r.l.*, società costituita ai sensi della Legge 130 del 30 aprile 1999 e detentrici di portafogli di crediti in sofferenza, prevalentemente ipotecari.

Il valore della partecipazione detenuta nella società *Capitol Immobiliare S.r.l.* (già *Realco LSF S.r.l.*) si è incrementato di 50 migliaia di euro, a seguito del versamento in conto capitale effettuato nel mese di dicembre 2005 da parte di Partecipazioni Real Estate S.p.A..

In data 28 luglio 2005 la collegata *Mistral S.r.l.* ha acquisito l'intera partecipazione al capitale sociale della società *Castello S.r.l.* (già *Immobiliare Serico S.r.l.*), proprietaria di alcuni immobili ex Gruppo BPU Banca conferiti nel corso del 2005 al Fondo Diomira, fondo specializzato nel trading residenziale. In data 23 dicembre 2005 è stato iscritto l'atto di fusione per incorporazione di *Mistral S.r.l.* in *Castello S.r.l.*. Gli effetti civilistici della fusione decorrono dal 23 dicembre 2005, mentre quelli contabili e fiscali retroagiscono al 23 giugno 2005.

In data 20 dicembre 2005 è stata acquistata una quota del 35% della società *Colombo S.à.r.l.*, a sua volta detentrici di una quota del 33,25% di Pirelli RE Fund - Raissa Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, costituito il 28 dicembre 2005. Il valore della partecipazione si è inoltre incrementato per 140 migliaia di euro a seguito dell'aumento di capitale socia-

le avvenuto in data 27 dicembre 2005 e sottoscritto proquota da parte di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e per 1.256 migliaia di euro a titolo di versamento in conto capitale sociale.

In data 24 marzo 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato il 47,37% del capitale sociale di *Credit Servicing S.p.A.* (già *Servizi Immobiliari Banche S.p.A. - SIB*) con un esborso di 3.132 migliaia di euro. La partecipazione si è inoltre incrementata per un importo pari a 1.632 migliaia di euro, a seguito della rinuncia da parte di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ad un finanziamento soci.

In data 31 marzo 2005 la società *Delta S.p.A.* ha deliberato e distribuito dividendi di competenza di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per 661 migliaia di euro. In data 13 settembre 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato il residuo 52,50% del capitale, portando la propria interessenza al 100%. A seguito di tale operazione il presente bilancio recepisce il conto economico della società secondo il metodo del patrimonio netto fino al 30 settembre 2005, mentre il conto economico del quarto trimestre 2005 e lo stato patrimoniale al 31 dicembre 2005 vengono recepiti linea per linea.

In data 1° agosto 2005 la società *Domogest S.r.l.*, partecipata da Centrale Immobiliare S.p.A. al 50%, ha distribuito dividendi di competenza del Gruppo per 500 migliaia di euro.

In data 20 dicembre 2005 è stata acquistata una quota del 35% della società *Doria S.à.r.l.*, a sua volta detentrica di una quota del 33,50% di Pirelli RE Fund - Raissa Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, costituito il 28 dicembre 2005. Il valore della partecipazione si è inoltre incrementato per 149 migliaia di euro a seguito dell'aumento di capitale sociale avvenuto in data 27 dicembre 2005 e sottoscritto proquota da parte di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e per 1.258 migliaia di euro a titolo di versamento in conto capitale sociale.

In data 14 giugno 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha partecipato, con una quota pari al 40%, alla costituzione della società *Eleutera S.à.r.l.*. In data 27 giugno 2005 l'intera quota è stata ceduta a terzi.

La variazione intervenuta nella partecipazione in *Erice S.r.l.* è riconducibile al deconsolidamento della società avvenuto in seguito alla cessione, in data 30 giugno 2005, del 60% delle quote detenute.

La variazione intervenuta nella partecipazione in *Esedra S.r.l.* è riconducibile al consolidamento integrale della società avvenuto in seguito all'acquisizione, in data 21 dicembre 2005, da parte di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. di un ulteriore 20% del capitale sociale della società, portando così la percentuale complessivamente detenuta al 55%.

In data 30 giugno 2005 la partecipazione nella società *Holdim S.r.l.* è stata ceduta a terzi.

In data 14 giugno 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha partecipato, con una quota pari al 40%, alla costituzione della società *Ifigenia S.à.r.l.*. In data 27 giugno 2005 l'intera quota è stata ceduta a terzi.

In data 22 dicembre 2005, a seguito della delibera di distribuzione di dividendi da parte della partecipata *Inimm Due S.à.r.l.*, Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ricevuto la somma di complessive 795 migliaia di euro, di cui 601 migliaia di euro a titolo di dividendi.

Nel corso del 2005 la partecipata *Iniziativa Immobiliari S.r.l.* ha distribuito riserve ed utili di competenza di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per complessivi 27.291 migliaia di euro, dei quali 15.175 migliaia di euro a titolo di dividendi. Il valore di carico della partecipazione si è inoltre decrementato di 13.268 migliaia di euro per effetto del recepimento della maggior quota parte di dividendi conseguentemente ad impegni derivanti da opzioni put ed a diritti derivanti da opzioni call.

In data 23 settembre 2005 la partecipata *IN Holdings I S.à.r.l.* ha distribuito dividendi di competenza di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per 2.091 migliaia di euro. In data 29 dicembre 2005 l'assemblea della società ha deliberato un'ulteriore distribuzione di dividendi per un importo di competenza del Gruppo di 307 migliaia di euro.

L'incremento della partecipazione nella società *Localto S.p.A.* è riconducibile per 1.575 migliaia di euro alla ricapitalizzazione della società avvenuta mediante rinuncia del finanziamento soci.

In data 21 dicembre 2005 è stata costituita la società consortile *Malaspina Energy S.c.a.r.l.*, partecipata al 50% da *Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A.*.

Nel corso del 2005 la partecipata *Masseto I B.V.* ha distribuito dividendi per complessive 65.830 migliaia di euro; la quota di competenza di *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* è stata pari a complessive 21.725 migliaia di euro.

In data 27 luglio 2005 la società *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha acquistato il 45% del capitale sociale della società di diritto olandese *MSREF Holland Holding B.V.*, che successivamente ha modificato la propria denominazione sociale in *Max B.V.* La partecipazione si è inoltre incrementata per 646 migliaia di euro a seguito del versamento in conto capitale sociale effettuato nel mese di agosto 2005.

La partecipata *M.S.M.C. Italy Holding B.V.* ha distribuito nel corso del 2005 dividendi di competenza della *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* per un ammontare complessivo di 23.750 migliaia di euro.

Nel corso del 2005 la società *Mirandia-Trading e Consultoria LdA* ha distribuito parte delle riserve per un importo pari a 14.175 migliaia di euro. Il valore di carico della partecipazione si è incrementato per un importo di 19.989 migliaia di euro per l'acquisto di un ulteriore 10% della partecipazione, avvenuto in data 29 aprile 2005.

In data 21 giugno 2005 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha sottoscritto il 33,3% del capitale sociale di *Mistral S.r.l.*. In data 3 agosto 2005 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha acquistato un'ulteriore quota pari al 15,8% della società, portando così la percentuale di possesso al 49,1%. In data 29 giugno 2005 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha effettuato un versamento in conto capitale alla società di 1.917 migliaia di euro. Nel corso del mese di dicembre 2005 si è registrata un'ulteriore ricapitalizzazione della società avvenuta mediante rinuncia al finanziamento soci da parte di *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* per un importo pari a 1.080 migliaia di euro. In data 23 dicembre 2005 la società è stata incorporata in *Castello S.r.l.*.

In data 15 giugno 2005 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha acquistato il residuo 75% di *Moncalieri Center S.r.l.*, portando la propria interessenza al 100%. A seguito delle operazioni intervenute nel periodo in esame, la società è stata valutata con il metodo del patrimonio netto nel primo trimestre 2005 e consolidata con il metodo integrale a partire dal 1° aprile 2005. Nel corso del 2005 la società ha distribuito utili a nuovo di competenza di *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* per 1.904 migliaia di euro.

In data 7 marzo 2005 *Partecipazioni Real Estate S.p.A.* ha acquistato una quota pari al 25% del capitale sociale della *MSPRE Luxemburg NPL S.à.r.l.*, società proprietaria di titoli il cui sottostante è rappresentato da portafogli di crediti immobiliari in sofferenza (ex BNL).

In data 21 gennaio 2005 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha acquistato un ulteriore 5,10% del capitale sociale di *Orione Immobiliare Prima S.p.A.* per un importo pari a 635 migliaia di euro, portando così la percentuale di possesso al 40,1%. Il 31 maggio 2005 la società ha distribuito dividendi di competenza di *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* per 1.168 migliaia di euro.

La partecipata *Popoy Holding B.V.* ha distribuito nel corso del terzo trimestre 2005 dividendi di competenza del Gruppo per un importo pari a 12.006 migliaia di euro.

In data 16 febbraio 2005 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha versato 276 migliaia di euro a titolo di riserva in conto capitale della società *Progetto Fontana S.r.l.*.

In data 21 luglio 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A ha versato 150 migliaia di euro ad incremento della riserva in conto capitale della società *Progetto Lainate S.r.l.*

In data 16 dicembre 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato il 50% di *Quadrifoglio Milano S.p.A.*, società destinata a valorizzare l'area ex Manifattura Tabacchi sita in Milano.

In data 28 gennaio 2005 è stata ceduta la partecipazione detenuta nella società *Regus Business Centres Italia S.p.A.*

In data 10 marzo 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha partecipato, con una quota pari al 20%, alla costituzione della società *Rinascente/Upim S.r.l.* (già *Tamerice S.r.l.*). In data 5 maggio 2005 la società, che il giorno seguente ha perfezionato l'acquisizione di *Rinascente S.p.A.*, è stata ricapitalizzata con un versamento in conto capitale di 7.118 migliaia di euro. Il 30 settembre 2005 ha acquisito efficacia la fusione per incorporazione in *Rinascente Upim S.r.l.* di *Rinascente/Upim S.p.A.*, stipulata in data 21 settembre 2005. In data 3 ottobre 2005 è stato sottoscritto l'atto di scissione parziale della società a favore della neo costituita società *Tamerice Immobiliare S.r.l.*. A seguito della suddetta scissione, è stata effettuata una riclassifica dei valori tra le due nuove realtà (*Tamerice Immobiliare S.r.l.* e *Rinascente/Upim S.r.l.*).

In data 2 novembre 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato una quota pari al 35% del capitale sociale della società *Riva dei Ronchi S.r.l.*. Successivamente Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha versato un importo pari a 770 migliaia di euro, a titolo di riserva in conto capitale.

Nel corso del mese di giugno 2005 la partecipata *Sci Roev Texas Partners L.P.* ha distribuito dividendi di competenza di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per 49 migliaia di euro.

In data 14 dicembre 2005 la partecipata *Spazio Industriale B.V.* ha distribuito dividendi di competenza di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per 175 migliaia di euro.

Il 22 novembre 2005 è stata costituita la società *Spazio Industriale II B.V.*, alla quale Pirelli & C. Real Estate S.p.A. partecipa con una quota pari al 35%. Nel corso del mese di dicembre 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha effettuato a favore della stessa un versamento in conto capitale per un importo pari a 3.675 migliaia di euro.

In data 3 ottobre 2005, è stato sottoscritto l'atto di scissione parziale della società *Rinascente Upim S.r.l.* a favore della neo costituita società *Tamerice Immobiliare S.r.l.*. La scissione è avvenuta a valori contabili; la variazione negativa intervenuta nel valore della partecipazione pari a 12.902 migliaia di euro rappresenta la riallocazione dei valori di carico. L'incremento della partecipazione nella società è inoltre riconducibile per 600 migliaia di euro alla ricapitalizzazione della società avvenuta mediante rinuncia al finanziamento soci da parte di Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

Nel corso del 2005 la società *Tronador-Consultoria Economica Lda* ha distribuito parte delle riserve per un importo pari a 2.824 migliaia di euro. Il valore di carico della partecipazione si è incrementato per un importo pari a 2.248 migliaia di euro per effetto dell'acquisto di un ulteriore 10% della partecipazione, avvenuto in data 29 aprile 2005.

In data 3 novembre 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha perfezionato l'acquisto di una quota pari al 25% del capitale sociale della società *Turismo & Immobiliare S.p.A.*. La partecipazione è stata inoltre oggetto di successiva ricapitalizzazione a seguito di un versamento in conto capitale pari a 700 migliaia di euro.

Nel corso del 2005 la società *Verdi S.r.l.* ha deliberato dividendi di competenza di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per 361 migliaia di euro.

In data 20 dicembre 2005 è stata acquistata una quota del 35% della società *Vespucci S.à.r.l.*, a sua volta detentrici di una quota del 33,25% di Pirelli RE Fund - Raissa Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, costituito il 28 dicembre 2005. Il valore della partecipazione si è inoltre incrementato per 140 migliaia di euro a seguito dell'aumento di capitale socia-

le avvenuto in data 27 dicembre 2005 e sottoscritto proquota da parte di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e per 1.257 migliaia di euro a titolo di versamento in conto capitale.

In virtù della significatività in termini di contribuzione al risultato di consolidato, così come risulta alla Nota 36 a commento dalla voce "Quota di risultato di società collegate", sono state selezionate le seguenti cinque società collegate:

- Masseto I B.V.;
- M.S.M.C. Italy Holding B.V.;
- Orione Immobiliare Prima S.p.A.;
- Popoy Holding B.V.;
- Tamerice Immobiliare S.r.l..

I dati salienti dei bilanci civilistici approvati delle stesse, al 31 dicembre 2005 ed al 31 dicembre 2004, sono di seguito riepilogati:

31 Dicembre 2005								
Denominazione	Paese	Esercizio Sociale	Totale Attività	Totale Passività	Patrimonio netto (escluso il risultato d'esercizio)	Ricavi delle vendite e prestazioni di servizi	Utile/ (Perdita) del periodo	% Possesso al 31.12.2005
Masseto I B.V. (*)	Olanda	01/01/2005 - 31/12/2005	121.531	38.255	18.556	-	64.720	33,00
M.S.M.C. Italy Holding B.V. (*)	Olanda	01/01/2005 - 31/12/2005	100.368	22.601	31.831	-	45.936	25,00
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	Italia	01/01/2005 - 31/12/2005	536.934	501.785	6.634	326.040	28.515	40,10
Popoy Holding B.V. (*)	Olanda	01/01/2005 - 31/12/2005	153.334	82.353	29.539	-	41.442	25,05
Tamerice Immobiliare S.r.l. (**)	Italia	01/01/2005 - 31/12/2005	800.413	782.724	11.823	42.621	5.866	20,00

Note:

(\*) Bilancio redatto secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS.

(\*\*) Società costituita in data 3 ottobre 2005 a seguito della scissione parziale della società Rinascente/Upim S.r.l. (già Tamerice S.r.l.).

31 Dicembre 2004								
Denominazione	Paese	Esercizio Sociale	Totale Attività	Totale Passività	Patrimonio netto (escluso il risultato d'esercizio)	Ricavi delle vendite e prestazioni di servizi	Utile/ (Perdita) del periodo	% Possesso al 31.12.2004
Masseto I B.V. (*)	Olanda	01/01/2004 - 31/12/2004	162.181	77.438	10.504	-	74.239	33,00
M.S.M.C. Italy Holding B.V. (*)	Olanda	01/01/2004 - 31/12/2004	112.387	20.679	(31.109)	-	122.817	25,00
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	Italia	01/06/2004 - 31/12/2004	371.854	364.060	6.634	50.950	1.160	35,00
Popoy Holding B.V. (*)	Olanda	01/01/2004 - 31/12/2004	182.306	102.695	50.562	-	29.049	25,05
Tamerice Immobiliare S.r.l. (**)	Italia		-	-	-	-	-	-

Note:

(\*) Bilancio redatto secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS.

(\*\*) Società costituita in data 3 ottobre 2005 a seguito della scissione parziale della società Rinascente/Upim S.r.l. (già Tamerice S.r.l.).

Ai fini di una più esaustiva lettura delle contribuzioni al risultato del Gruppo da parte di tutte le società collegate, nell'ambito della relazione sulla gestione vengono proposte in allegato alcu-

ne tabelle gestionali con l'indicazione dei vari livelli di risultato sia in un'ottica pro-quota che integrale.

Il valore delle partecipazioni in società collegate include un avviamento di 2.005 migliaia di euro della società Credit Servicing S.p.A., acquistata nel corso del 2005.

Si segnala che il Gruppo Pirelli & C. Real Estate, al 31 dicembre 2005, risulta impegnato all'acquisto di partecipazioni societarie per un valore complessivo pari a 28.193 migliaia di euro, così dettagliato:

#### Opzioni d'acquisto

- 5.693 migliaia di euro relativi all'impegno pro-quota assunto dalla Capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A. a favore di Cordusio Immobiliare S.r.l. a fronte dell'opzione di vendita delle quote detenute da quest'ultima in Modus S.r.l. alle società collegate indirette Aida S.r.l. e M.S.M.C. Immobiliare 4 S.r.l.;
- 22.500 migliaia di euro relativi all'impegno massimo assunto dalla Capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A. a fronte dell'opzione di vendita, esercitabile a partire dal 1° gennaio 2008, a favore di Morgan Stanley Real Estate Fund aventi ad oggetto l'acquisto del 52,63% della partecipazione in Servizi Immobiliari Banche SIB. S.p.A..

Si segnala inoltre che, nell'ambito dell'operazione Cordusio, la Capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha rilasciato garanzie a favore delle collegate indirette M.S.M.C. Immobiliare 4 S.r.l. per 9.438 migliaia di euro e Aida S.r.l. per 18.421 migliaia di euro.

#### Nota 5. ATTIVITÀ FINANZIARIE DISPONIBILI PER LA VENDITA

Ammontano a 48.500 migliaia di euro con un decremento di 20.095 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Sono così composte:

	31.12.2005	31.12.2004
Fondi immobiliari chiusi	47.442	34.591
Titoli obbligazionari	–	12
Partecipazioni in altre società	1.058	1.058
Azioni proprie	–	32.934
<b>Totale</b>	<b>48.500</b>	<b>68.595</b>

#### Fondi immobiliari chiusi

Le quote dei fondi immobiliari chiusi sono iscritte nel bilancio di *Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.* e sono riferite alla:

- quota del 2% di *Tecla Fondo Uffici*, acquistata nel mese di agosto 2004 e valorizzata 6.545 migliaia di euro (pari ad un valore di mercato per quota al 31 dicembre 2005 di 506 euro). Il Fondo ha rimborsato nel corso del 2005 quote di competenza di Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. per complessive 113 migliaia di euro;
- quota del 5,03% di *Cloe Fondo Uffici*, acquistata nel mese di giugno 2004 e valorizzata 13.856 migliaia di euro. Il Fondo ha rimborsato nel corso del 2005 quote di competenza di Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. per complessive 1.967 migliaia di euro;
- quota complessiva del 5,18% di *Olinda Fondo Shops*, acquistata per il 5% nel mese di dicembre 2004 e per lo 0,18% nel corso del 2005, e valorizzata 12.725 migliaia di euro (pari ad un valore di mercato per quota al 31 dicembre 2005 di 471 euro);
- quota pari al 5,13% di *Berenice Fondo Uffici*, acquistata nel corso del 2005 e valorizzata 14.316 migliaia di euro (pari ad un valore di mercato per quota al 31 dicembre 2005 di 465 euro).

### Partecipazioni in altre società

Ammontano a 1.058 migliaia di euro e sono così composte:

	31.12.2005	31.12.2004
Ceat	1	1
Consorzio CIS-E	4	4
Consorzio GSPA	16	16
Consorzio Ingegneria Partenopea (in liquidazione)	-	-
Cuea Consorzio Formazione Universitaria	4	4
I.G.E.I. S.p.A. (in liquidazione)	744	744
Istambul Reassurance AS	10	10
Rita S.r.l.	66	66
S.F.C. S.c.p.A.	1	1
Servizi Aziendali Pirelli S.c.p.A.	3	3
Sviluppo Italia Campania S.p.A.	208	208
Tecnocittà S.r.l. (in liquidazione)	-	-
Tirrenia Assicurazioni	1	1
<b>Totale</b>	<b>1.058</b>	<b>1.058</b>

### Azioni Proprie

A seguito dell'applicazione, con data 1° gennaio 2005, degli IAS 32 e 39, le azioni proprie sono state portate in diminuzione del patrimonio netto. Al 31 dicembre 2004 il Gruppo possedeva complessivamente n. 1.437.175 azioni proprie iscritte in bilancio per un valore complessivo di 32.934 migliaia di euro. La situazione delle azioni proprie al 31 dicembre 2005 è commentata alla nota 13 relativa al capitale sociale.

### Nota 6. IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE

Ammontano a 42.311 migliaia di euro con un decremento netto di 2.024 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Le imposte differite attive sono relative al carico fiscale rilevato anticipatamente che verrà recuperato negli esercizi successivi, originatesi da differenze temporanee tra il valore di bilancio di attività e passività ed il loro valore fiscale.



La voce presenta la seguente movimentazione:

<b>Saldo al 31.12.2004</b>	<b>44.335</b>
Adozione all'1.01.2205 IAS 32 e 39	1
Variazione area consolidamento	(196)
Accantonamento dell'esercizio	20.683
Utilizzo dell'esercizio	(23.583)
Adeguamento patrimoniale per allineamento fair value	719
Adeguamento patrimoniale per utili/perdite attuariali	331
Altre movimentazioni	21
<b>Saldo al 31.12.2005</b>	<b>42.311</b>

Le imposte differite attive attengono principalmente alla rilevazione degli effetti fiscali connessi alle scritture di consolidato ed agli effetti IAS, nonché alle svalutazioni di partecipazioni rilevate negli esercizi precedenti, alle perdite fiscalmente riportabili, agli stanziamenti a fondi rischi ed, infine, ad ulteriori riprese fiscali temporanee.

Si rileva che nel corso del 2005 sono state rilevate imposte differite attive in contropartita al patrimonio netto per complessive 1.051 migliaia di euro, con riferimento prevalentemente all'effetto fiscale correlato alla valutazione a fair value delle quote dei fondi immobiliari in portafoglio.

## Nota 7. CREDITI COMMERCIALI

Sono così suddivisi:

	31.12.2005			31.12.2004		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Crediti commerciali verso Pirelli & C. S.p.A.	4.857	–	4.857	1.870	–	1.870
Crediti commerciali verso imprese collegate	68.789	–	68.789	40.863	–	40.863
Crediti commerciali verso imprese collegate indirette	64.371	–	64.371	69.511	–	69.511
Crediti commerciali verso altre imprese Gruppo Pirelli & C. Real Estate	–	–	–	4	–	4
Crediti commerciali verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	3.237	–	3.237	2.124	–	2.124
Crediti commerciali verso terzi	147.074	–	147.074	160.916	–	160.916
Crediti per commesse	5.334	–	5.334	8.862	–	8.862
<b>Totale</b>	<b>293.662</b>	<b>0</b>	<b>293.662</b>	<b>284.150</b>	<b>0</b>	<b>284.150</b>

### Crediti commerciali verso Pirelli & C. S.p.A.

Ammontano a 4.857 migliaia di euro con un incremento netto di 2.987 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Sono così composti:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Lambda S.r.l.	–	3.706	–	703
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	–	76	–	–
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	–	950	–	361
Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A.	–	–	–	106
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	–	2	–	–
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	–	8	–	8
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	–	115	–	692
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>4.857</b>	<b>0</b>	<b>1.870</b>



Si riferiscono prevalentemente al recupero di costi sostenuti per la bonifica di aree (3.706 migliaia di euro) e a prestazioni di facility management (950 migliaia di euro).

### Crediti commerciali verso imprese collegate

Ammontano a 68.789 migliaia di euro con un incremento netto di 27.926 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Sono relativi a prestazioni effettuate a normali condizioni di mercato alle seguenti società:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Agorà S.r.l.	-	12	-	8
Altair Zander Italia S.r.l.	-	75	-	130
Aree Urbane S.r.l.	-	748	-	1.233
Bernini Immobiliare S.r.l.	-	1.622	-	899
Bicocca Center S.r.l. (ora incorporata in Lambda S.r.l.)	-	-	-	2.627
Capitol Immobiliare S.r.l.	-	74	-	-
Castello S.r.l.	-	430	-	-
Colombo S.à.r.l.	-	2.615	-	-
Consorzio G6 Advisor	-	3.676	-	2.064
Continuum S.r.l.	-	793	-	782
Credit Servicing S.p.A. (già Servizi Immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A.)	-	1.517	-	-
Delta S.p.A. (ora incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A.)	-	-	-	88
Dixia S.r.l.	-	418	-	643
Dolcetto Otto S.r.l.	-	5	-	-
Doria S.à.r.l.	-	2.694	-	-
Elle Dieci S.c.a.r.l.	-	72	-	356
Elle Nove S.c.a.r.l.	-	30	-	498
Elle Tre S.c.a.r.l.	-	73	-	555
Erice S.r.l.	-	1.205	-	-
Esedra S.r.l.	-	-	-	2.721
Geolidro S.p.A.	-	788	-	1.951
Holdim S.r.l.	-	-	-	325
Immobiliare Prizia S.r.l.	-	1.365	-	1.330
Induxia S.r.l.	-	834	-	463
Iniziative Immobiliari S.r.l.	-	4.465	-	5.608
Le Case di Capalbio S.r.l.	-	85	-	562
Localto S.p.A.	-	91	-	379
LSF Italian Finance Company S.r.l.	-	212	-	608
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	-	60	-	2.252
Moncalieri Center S.r.l. (ora incorporata in Lambda S.r.l.)	-	-	-	2.417
MP Facility S.p.A.	-	20.647	-	151
Nivola S.r.l.	-	17	-	-
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	-	6.733	-	4.211
Popoy Holding B.V.	-	7	-	5
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	-	277	-	563
Progetto Corsico S.r.l.	-	2.252	-	1.142
Progetto Fontana S.r.l.	-	16	-	35
Progetto Gioberti S.r.l.	-	307	-	505
Progetto Lainate S.r.l.	-	632	-	571

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Regus Business Centres Italia S.p.A.	-	-	-	25
Rinascete/Upim S.r.l.	-	1.072	-	-
Riva dei Ronchi S.r.l.	-	60	-	-
Solaris S.r.l.	-	2.062	-	1.051
Spazio Industriale B.V.	-	-	-	599
Tamerice Immobiliare S.r.l.	-	3.558	-	-
Telepost S.p.A.	-	1.128	-	1.015
Tizian Wohenen 1 G.m.b.h.	-	955	-	-
Tizian Wohenen 2 G.m.b.h.	-	324	-	-
Trixia S.r.l.	-	2.145	-	2.435
Verdi S.r.l.	-	26	-	18
Vespucci S.à.r.l.	-	2.615	-	-
Vindex S.r.l.	-	-	-	38
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>68.789</b>	<b>0</b>	<b>40.863</b>

### Crediti commerciali verso imprese collegate indirette

Ammontano a 64.371 migliaia di euro con decremento netto di 5.140 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004 e sono relativi principalmente a prestazioni di asset management, di servizi di property, facility, agenzia ed amministrativi, nonché, per quanto riguarda il credito residuo verso Kappa S.r.l., alla cessione di alcune aree.

Le prestazioni di servizi e le cessioni di cui sopra sono state effettuate a condizioni di mercato. I crediti sono vantati verso le seguenti società:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Lupicaia S.r.l. (già NewCo RE 3 S.r.l.) - <b>Gruppo Alceo B.V.</b>	-	2.366	-	-
Golf Tolcinasco S.r.l. - <b>Gruppo Dixia S.r.l.</b>	-	9	-	30
Iniziativa Immobiliare Due S.r.l. - <b>Gruppo Inimm Due S.à.r.l.</b>	-	381	-	480
Iniziativa Retail S.r.l. - <b>Gruppo IN Holdings I S.à.r.l.</b>	-	1.647	-	6.261
M.S.M.C. Immobiliare Due S.r.l.	-	263	-	2.531
Tiglio I S.r.l.	-	12.114	-	16.661
<b>Totale Gruppo M.S.M.C. Italy Holding B.V.</b>	<b>-</b>	<b>12.378</b>	<b>-</b>	<b>19.192</b>
Aida S.r.l.	-	2.668	-	9.356
Gromis S.r.l. (già Dolcetto Tre S.r.l.)	-	213	-	1.374
Lamaione S.r.l. (già Modus S.r.l.)	-	9.501	-	134
<b>Totale Gruppo Masseto I B.V.</b>	<b>-</b>	<b>12.381</b>	<b>-</b>	<b>10.864</b>
Tau S.r.l. - <b>Gruppo Orione Immobiliare Prima S.p.A.</b>	-	602	-	1.221
Dolcetto Due S.r.l.	-	1.573	-	2.241
Dolcetto S.r.l.	-	409	-	408
Ganimede Due S.r.l.	-	11.799	-	14.520
Ganimede S.r.l. (in liquidazione)	-	489	-	1.763
Kappa S.r.l.	-	17.861	-	2.129
M.S.M.C. Immobiliare 4 S.r.l.	-	58	-	816

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Tiglio II S.r.l.	-	999	-	7.295
<b>Totale Gruppo Popoy Holding B.V.</b>	<b>-</b>	<b>33.187</b>	<b>-</b>	<b>29.172</b>
Spazio Industriale 1 S.r.l.	-	1.081	-	641
Spazio Industriale 2 S.r.l.	-	219	-	710
Spazio Industriale 3 S.r.l.	-	120	-	940
<b>Totale Gruppo Spazio Industriale B.V.</b>	<b>-</b>	<b>1.419</b>	<b>-</b>	<b>2.291</b>
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>64.371</b>	<b>0</b>	<b>69.511</b>

### Crediti commerciali verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C.

Ammontano a 3.237 migliaia di euro con un incremento netto di 1.113 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004 e sono relativi a prestazioni di project e facility management, effettuate a condizioni di mercato.

Sono vantati verso le seguenti società:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Agom S.A.	-	45	-	-
Altofim S.r.l.	-	36	-	21
Centro Servizi Amministrativi Pirelli S.r.l.	-	2	-	4
Pirelli & C. Ambiente Holding S.p.A.	-	60	-	-
Pirelli & C. Ambiente S.p.A.	-	21	-	100
Pirelli Broadband Solutions S.p.A.	-	128	-	-
Pirelli Cavi e Sistemi Energia Italia S.p.A.	-	-	-	10
Pirelli Cavi e Sistemi Energia S.p.A.	-	-	-	98
Pirelli Cavi e Sistemi Telecom S.p.A.	-	-	-	94
Pirelli Labs S.p.A.	-	155	-	47
Pirelli North America Inc.	-	58	-	-
Pirelli Pneumatici S.p.A.	-	2.520	-	1.401
Polo Viaggi S.r.l.	-	3	-	68
Shared Service Center S.c.r.l. (già Pirelli Informatica S.p.A.)	-	208	-	268
Altre società del Gruppo	-	1	-	13
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>3.237</b>	<b>0</b>	<b>2.124</b>

## Crediti commerciali verso terzi

Ammontano a 147.074 migliaia di euro con un decremento netto di 13.842 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Sono vantati dalle seguenti società:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Acquario S.r.l. (in liquidazione)	-	-	-	400
Alfa Due S.r.l. (in liquidazione)	-	-	-	799
Alfa S.r.l.	-	3.041	-	2.074
Asset Management NPL S.r.l.	-	1.991	-	-
Beta S.r.l.	-	-	-	104
Casaclick S.p.A.	-	-	-	133
Centrale Immobiliare S.p.A.	-	216	-	21.506
CFT Finanziaria S.p.A.	-	69	-	139
Consorzio Stabile Pirelli RE Servizi	-	125	-	-
Delta S.p.A. (ora incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A.)	-	157	-	-
Edilnord Gestioni S.p.A.	-	8.983	-	8.643
Edilnord Progetti S.p.A. (ora incorporata in Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A.)	-	-	-	455
Elle Uno S.c.a.r.l.	-	3.738	-	3.708
Erice S.r.l.	-	-	-	4
Esedra S.r.l.	-	7	-	-
FIM Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l.	-	687	-	44
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (già Pirelli Submarine Telecom Systems Italia S.p.A.)	-	-	-	831
Iota S.r.l. (ora incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A.)	-	-	-	1.591
Lambda S.r.l.	-	271	-	318
New Credit Servicing S.p.A. (già Pirelli & C. R.E. Credit Servicing S.p.A.) incorporata in Credit Servicing S.p.A. (già Servizi Immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A.)	-	-	-	819
P.B.S. S.c.a.r.l.	-	1.857	-	948
Parcheggi Bicocca S.r.l.	-	77	-	1
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	-	253	-	350
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	-	8.801	-	9.451
Pirelli & C. R.E. Energy S.p.A.	-	364	-	-
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	-	71.236	-	78.220
Pirelli & C. R.E. Franchising Servizi Finanziari S.r.l. (già Franchising Agenzia Assicurativa S.p.A.)	-	-	-	6
Pirelli & C. R.E. Franchising S.p.A.	-	9.794	-	2.485
Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A.	-	3.955	-	5.105
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	-	17.079	-	14.280
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	-	4.795	-	1.399
Pirelli & C. Real Estate Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	-	18	-	-
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	6.851	-	4.362
Portolegno Sas di Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	-	2	-	-
Progetto Bicocca Esplanade S.p.A. (ora incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A.)	-	-	-	8

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Progetto Bicocca Università S.r.l.	-	1.119	-	-
Progetto Grande Bicocca S.r.l. (ora incorporata in Lambda S.r.l.)	-	-	-	515
Progetto Salute Bollate S.r.l.	-	14	-	26
Projet Saint Maurice S.a.s. (in liquidazione)	-	-	-	90
Repeg Italian Finance S.r.l.	-	9	-	11
Resident Berlin 1 P&K GmbH	-	59	-	-
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	-	107	-	217
Somogi S.r.l.	-	1.399	-	1.874
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>147.074</b>	<b>0</b>	<b>160.916</b>

Il saldo è esposto al netto del fondo svalutazione crediti pari al 31 dicembre 2005 a 10.182 migliaia di euro, dopo avere recepito un accantonamento dell'esercizio pari a 5.272 migliaia di euro. Il fondo al 31 dicembre 2004 ammontava a 9.635 migliaia di euro. I crediti commerciali verso terzi includono 16.347 migliaia di euro di crediti verso il Gruppo Telecom (15.198 migliaia di euro al 31 dicembre 2004), 1.436 migliaia di euro di crediti verso il Gruppo Camfin (1.761 migliaia di euro al 31 dicembre 2004), nonché 626 migliaia di euro verso la società F.C. Internazionale Milano S.p.A..

### Crediti per commesse

I crediti per commesse si riferiscono all'ammontare lordo dovuto dai committenti per lavori di commessa, per tutte le commesse per le quali i costi sostenuti sommati ai margini rilevati (o al netto delle perdite rilevate) eccedono la fatturazione ad avanzamento dei lavori relativi. Al 31 dicembre 2005 la voce in oggetto ammonta a 5.334 migliaia di euro con un decremento netto di 3.528 migliaia di euro rispetto all'esercizio precedente ed è così dettagliata:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Alfa S.r.l.	-	-	-	2.217
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	-	4.910	-	5.897
Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A.	-	424	-	748
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>5.334</b>	<b>0</b>	<b>8.862</b>

La voce accoglie principalmente le commesse gestite da Pirelli & C. Opere Generali S.p.A. per iniziative di urbanizzazione in Bicocca e Pioltello.

I costi sostenuti ed i margini rilevati relativamente alle commesse in essere al 31 dicembre 2005 ammontano a 66.079 migliaia di euro (103.409 migliaia di euro al 31 dicembre 2004), mentre gli acconti ricevuti a fronte della fatturazione ad avanzamento dei lavori ammontano a 60.745 migliaia di euro (94.547 migliaia di euro al 31 dicembre 2004).

Si segnala che nel corso del 2005 le commesse in oggetto sono state svalutate per complessive 1.481 migliaia di euro, a fronte di un valore di 5.909 migliaia di euro al 31 dicembre 2004.

## Nota 8. ALTRI CREDITI

Sono così suddivisi:

	31.12.2005			31.12.2004		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Altri crediti verso Pirelli & C. S.p.A.	1	-	1	19	-	19
Altri crediti verso imprese collegate	618	-	618	1.955	213	1.742
Altri crediti verso imprese collegate indirette	370	-	370	294	-	294
Altri crediti verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	5	1	4	23	-	23
Altri crediti	190.982	19.269	171.713	29.755	4.456	25.299
Ratei e risconti attivi	2.779	-	2.779	2.449	435	2.014
Crediti finanziari	264.126	263.878	248	211.469	211.469	-
Ratei e risconti attivi finanziari	129	-	129	508	508	-
<b>Totale</b>	<b>459.010</b>	<b>283.148</b>	<b>175.862</b>	<b>246.472</b>	<b>217.081</b>	<b>29.391</b>

### Altri crediti

Sono così composti:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Crediti verso Dipendenti	-	131	-	322
Crediti verso Istituti Previdenziali	-	991	-	592
Anticipi	7	76	7	93
Crediti portafoglio NPL	-	160.429	681	9.357
Titoli obbligazionari - junior notes	16.669	-	-	-
Costi sospesi	-	1.729	-	3.035
Depositi cauzionali e caparre	329	1.343	337	526
Crediti verso Comune di Milano	-	854	-	-
Partite da regolare	-	1.018	-	609
Polizza investimento TFR/Assicurazioni	550	-	1.079	-
Crediti verso Imm.re Zima	-	456	-	456
Crediti per cessione partecipazioni	-	-	-	6.000
Crediti verso PI Europe 1 S.à.r.l.	-	-	-	3.752
- f.do rettifiche crediti vs PI Europe 1 S.à.r.l.	-	-	-	(3.752)
Crediti verso Astrim S.p.A.	-	-	-	400
Crediti diversi	1.714	4.818	2.352	4.051
- f.do svalutazione crediti diversi	-	(132)	-	(142)
<b>Totale</b>	<b>19.269</b>	<b>171.713</b>	<b>4.456</b>	<b>25.299</b>

#### Crediti per portafoglio NPL

Si tratta di acquisizioni di portafogli di crediti effettuate da società controllate allo scopo di procedere a successive cartolarizzazioni. In particolare la voce si riferisce ai crediti in portafoglio di CFT Finanziaria S.p.A. acquistati in data 18 luglio 2005 da Akros, società del Gruppo Capitalia,

per un valore di 7,7 milioni di euro e in data 28 dicembre 2005 dalla Banca Popolare di Intra per un valore di 25,9 milioni di euro, nonché al credito vantato dalla Repeg Italian Finance S.r.l. verso la società Golfo degli Aranci S.r.l. acquisito, pro-soluto, nel 2003 da Capitalia S.p.A. e parzialmente incassato nel mese di dicembre 2005.

La voce include anche 120.820 migliaia di euro relativi ad un portafoglio di crediti ex Banca Nazionale del Lavoro, per i quali Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha sottoscritto un impegno irrevocabile all'acquisto.

#### Titoli obbligazionari - junior notes

Includono 6.707 migliaia di euro di Junior Notes classe D2 acquistate dalla società *Partecipazioni Real Estate S.p.A.* in data 25 febbraio 2005 relative ad un portafoglio di crediti non performing in capo alla società LSF Italian Finance Company S.r.l. e 9.950 migliaia di euro di Junior Notes classe C acquistate da *Partecipazioni Real Estate S.p.A.* in data 23 dicembre 2005 relative ad un portafoglio di crediti non performing in capo alla società Cairol Finance S.r.l..

#### Costi sospesi

Sono così composti:

	31.12.2005	31.12.2004
Costi property management	-	366
Studi di fattibilità/asset/advisory	1.403	2.216
Costi di commercializzazione	262	421
Altri costi diversi	64	32
<b>Totale</b>	<b>1.729</b>	<b>3.035</b>

I costi per gli studi di fattibilità sono relativi a progetti, seguiti prevalentemente dalle funzioni di asset e di advisory, per i quali è ragionevole prevedere che vi sarà uno sviluppo nei prossimi esercizi.

#### Credito per cessione partecipazione

Ammontava al 31 dicembre 2004 a 6.000 migliaia di euro e si riferiva al credito relativo alla vendita dell'8% della partecipazione detenuta nella società Iniziative Immobiliari S.r.l.. Tale credito è stato interamente incassato nel corso del 2005.

#### **Ratei e risconti attivi commerciali**

La quota corrente dei ratei e risconti attivi commerciali ammonta a 2.779 migliaia di euro con un incremento di 765 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004.

La voce presenta la seguente composizione:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
<b>Ratei attivi</b>				
Altri ratei attivi	-	44	-	16
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>44</b>	<b>-</b>	<b>16</b>
<b>Risconti attivi</b>				
Altri risconti attivi	-	2.735	435	1.994
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>2.735</b>	<b>435</b>	<b>1.994</b>
<b>Ratei e risconti attivi Gruppo</b>				
Tiglio I S.r.l.	-	-	-	4
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4</b>
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>2.779</b>	<b>435</b>	<b>2.014</b>

Gli altri risconti attivi includono i risconti sui premi assicurativi passivi, su canoni di affitto, su spese EDP e su costi sostenuti in via anticipata per manutenzioni.

### Crediti Finanziari

Al 31 dicembre 2005 i crediti finanziari non correnti ammontano a 263.878 migliaia di euro con un incremento netto di 52.409 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004, mentre i crediti finanziari correnti, non presenti al 31 dicembre 2004, ammontano a 248 migliaia di euro. Sono così suddivisi:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Crediti verso imprese collegate	262.000	19	189.514	-
Crediti verso collegate indirette	-	-	20.293	-
Crediti verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	-	-	111	-
Crediti verso altri	1.878	229	1.551	-
<b>Totale</b>	<b>263.878</b>	<b>248</b>	<b>211.469</b>	<b>-</b>

Il saldo suddiviso per società è il seguente:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
<b>Crediti vs imprese collegate</b>				
Afrodite S.à.r.l.	9.410	-	-	-
Agorà S.r.l.	920	-	920	-
Alceo B.V. (già MSREF V Italy Holding B.V.)	12.694	-	-	-
Aree Urbane S.r.l.	22.713	-	20.814	-
Artemide S.à.r.l.	5.689	-	-	-
Capitol Immobiliare S.r.l. (già Realco LSF S.r.l.)	353	-	-	-
Castello S.r.l.	3.100	-	-	-
Colombo S.à.r.l.	7.918	-	-	-
Continuum S.r.l.	11.577	-	13.990	-
Domogest S.r.l.	-	-	37	-
Doria S.à.r.l.	7.977	-	-	-
Elle Dieci S.c.a.r.l.	1.120	-	-	-
Elle Nove S.c.a.r.l.	174	-	-	-
Erice S.r.l.	1.188	-	-	-
Esedra S.r.l.	-	-	2.556	-
Immobiliare Prizia S.r.l.	798	-	757	-
IN Holdings I S.à.r.l.	27	-	27	-
Induxia S.r.l.	1.332	-	894	-
Le Case di Capalbio S.r.l.	65	-	60	-
Localto S.p.A.	536	-	13.365	-
LSF Italian Finance Company S.r.l.	-	-	14.932	-
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	1.637	-	1.559	-
Masseto I B.V.	12.625	-	25.534	-
Max B.V.	6.099	-	-	-



	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Mirandia - Trading e Consuloria L.d.A.	36	-	-	-
MSPRE Luxembourg NPL S.à.r.l.	10.166	-	-	-
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	24.434	-	19.728	-
Popoy Holding B.V.	20.330	-	23.233	-
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	6.440	-	6.440	-
Progetto Corsico S.r.l.	4.312	-	3.780	-
Progetto Fontana S.r.l.	341	-	606	-
Progetto Gioberti S.r.l.	2.655	-	1.459	-
Progetto Lainate S.r.l.	8.955	-	8.600	-
Quadrifoglio Milano S.p.A.	3.308	-	-	-
Regus Business Centres Italia S.p.A.	-	-	608	-
Rinascete/Upim S.r.l. (già Tamerice S.r.l.)	5.215	-	-	-
Riva dei Ronchi S.r.l.	3.099	-	-	-
Sci Roev Texas Partners L.P.	415	-	609	-
Solaris S.r.l.	10.924	-	18.468	-
Spazio Industriale B.V.	7.105	-	5.652	-
Spazio Industriale II B.V.	14.709	19	-	-
Tamerice Immobiliare S.r.l.	13.665	-	-	-
Trixia S.r.l.	8.339	-	3.345	-
Tronador - Consuloria Economica L.d.A.	14	-	-	-
Verdi S.r.l.	1.668	-	1.541	-
Vespucchi S.à.r.l.	7.918	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>262.000</b>	<b>19</b>	<b>189.514</b>	<b>-</b>
<b>Crediti vs imprese collegate indirette</b>				
Iniziative Retail S.r.l.	-	-	5.795	-
Masseto II B.V.	-	-	8.530	-
Robino Holding Amsterdam B.V.	-	-	5.968	-
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>20.293</b>	<b>-</b>
<b>Crediti vs altre imprese Gruppo Pirelli &amp; C.</b>				
Pirelli International S.a.	-	-	111	-
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>111</b>	<b>-</b>
<b>Crediti vs altri</b>				
Finanziamento CEE	1.217	-	1.217	-
Altri	661	229	334	-
<b>Totale</b>	<b>1.878</b>	<b>229</b>	<b>1.551</b>	<b>-</b>
<b>Totale</b>	<b>263.878</b>	<b>248</b>	<b>211.469</b>	<b>0</b>

I crediti non correnti sono così classificati a seguito della 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. Tali crediti sono erogati a condizioni di mercato ad eccezione di alcune società non operative o in fase di transizione alle quali sono stati concessi finanziamenti infruttiferi per un importo totale di 35.181 migliaia di euro al 31 dicembre 2005 (11.167 migliaia di euro al 31 dicembre 2004).

In particolare i finanziamenti concessi alle società Tamerice Immobiliare S.r.l. e Rinascente/Upim S.r.l. (già Tamerice S.r.l.) sono infruttiferi di interessi fino al 31 dicembre 2005. Nell'ambito del

processo di riorganizzazione societaria del Gruppo Rinascente/Upim i soci hanno deciso, per un arco temporale limitato, di concedere alle sopracitate società finanziamenti infruttiferi.

Il credito verso Sci Roev Texas Partners L.P. è rappresentato da un finanziamento in valuta pari a 450.000 \$.

La movimentazione avvenuta nel 2005 dei crediti non correnti verso società del Gruppo Pirelli & C. Real Estate o del Gruppo Pirelli & C. è la seguente:

	31.12.2004	Incrementi	Decrementi	31.12.2005
<b>Crediti vs imprese collegate</b>				
Afrodite S.à.r.l.	-	9.410	-	9.410
Agorà S.r.l.	920	-	-	920
Alceo B.V. (già MSREF V Italy Holding B.V.)	-	12.694	-	12.694
Aree Urbane S.r.l.	20.814	1.899	-	22.713
Artemide S.à.r.l.	-	6.210	(521)	5.689
Capitol Immobiliare S.r.l. (già Realco LSF S.r.l.)	-	960	(607)	353
Castello S.r.l.	-	10.367	(7.267)	3.100
Colombo S.à.r.l.	-	7.918	-	7.918
Continuum S.r.l.	13.990	3.045	(5.458)	11.577
Credit Servicing S.p.A. (già Servizi immobiliari Banche -S.I.B. S.p.A.)	-	1.652	(1.652)	-
Domogest S.r.l.	37	-	(37)	-
Doria S.à.r.l.	-	7.977	-	7.977
Elle Dieci S.c.a.r.l.	-	1.120	-	1.120
Elle Nove S.c.a.r.l.	-	174	-	174
Erice S.r.l.	-	4.854	(3.666)	1.188
Esedra S.r.l.	2.556	104	(2.660)	-
Immobiliare Prizia S.r.l.	757	41	-	798
IN Holdings I S.à.r.l.	27	-	-	27
Induxia S.r.l.	894	438	-	1.332
Le Case di Capalbio S.r.l.	60	5	-	65
Localto S.p.A.	13.365	650	(13.479)	536
LSF Italian Finance Company S.r.l.	14.932	-	(14.932)	-
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	1.559	78	-	1.637
Masseto I B.V.	25.534	5.402	(18.311)	12.625
Max B.V.	-	6.099	-	6.099
Mirandia - Trading e Consuloria L.d.A.	-	36	-	36
Mistral S.r.l.	-	11.326	(11.326)	-
MSPRE Luxembourg NPL S.à.r.l.	-	10.166	-	10.166
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	19.728	4.706	-	24.434
Popoy Holding B.V.	23.233	4.909	(7.812)	20.330
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	6.440	-	-	6.440
Progetto Corsico S.r.l.	3.780	532	-	4.312
Progetto Fontana S.r.l.	606	11	(276)	341
Progetto Gioberti S.r.l.	1.459	1.196	-	2.655
Progetto Lainate S.r.l.	8.600	355	-	8.955
Quadrifoglio Milano S.p.A.	-	3.308	-	3.308

	31.12.2004	Incrementi	Decrementi	31.12.2005
Regus Business Centres Italia S.p.A.	608	-	(608)	-
Rinascente/Upim S.r.l. (già Tamerice S.r.l.)	-	28.480	(23.265)	5.215
Riva dei Ronchi S.r.l.	-	3.099	-	3.099
Sci Roev Texas Partners L.P.	609	120	(314)	415
Solaris S.r.l.	18.468	1.238	(8.782)	10.924
Spazio Industriale B.V.	5.652	3.312	(1.859)	7.105
Spazio Industriale II B.V.	-	14.709	-	14.709
Tamerice Immobiliare S.r.l.	-	22.742	(9.077)	13.665
Trixia S.r.l.	3.345	4.994	-	8.339
Tronador - Consultoria Economica L.d.A.	-	14	-	14
Verdi S.r.l.	1.541	127	-	1.668
Vespucci S.à.r.l.	-	7.918	-	7.918
<b>Totale</b>	<b>189.514</b>	<b>204.395</b>	<b>(131.909)</b>	<b>262.000</b>
<b>Crediti vs collegate indirette</b>				
Iniziativa Retail S.r.l.	5.795	283	(6.078)	-
Masseto II B.V.	8.530	251	(8.781)	-
Robino Holding Amsterdam B.V.	5.968	296	(6.264)	-
<b>Totale</b>	<b>20.293</b>	<b>830</b>	<b>(21.123)</b>	<b>0</b>
<b>Crediti vs altre imprese Gruppo Pirelli &amp; C.</b>				
Pirelli International S.a.	111	-	(111)	-
<b>Totale</b>	<b>111</b>	<b>-</b>	<b>(111)</b>	<b>-</b>
<b>Totale</b>	<b>209.918</b>	<b>205.225</b>	<b>(153.143)</b>	<b>262.000</b>

Al 31 dicembre 2005 è in essere un'opzione irrevocabile put a favore di Marzotto S.p.A. per il trasferimento alla Capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A. dell'intero credito residuo in linea capitale e per interessi vantato, alla data del 31 dicembre 2005, dalla stessa Marzotto S.p.A. nei confronti della società collegata Aree Urbane S.r.l. per importi presenti a titolo di finanziamento soci. Subordinatamente all'esercizio di tale opzione è esercitabile un'opzione call a favore di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per l'acquisto della partecipazione detenuta da Marzotto S.p.A. in Aree Urbane S.r.l. (32,5%).

### Ratei e risconti attivi finanziari

I risconti attivi finanziari correnti ammontano a 129 migliaia di euro e sono principalmente relativi alle commissioni per fidejussioni.

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
<b>Risconti attivi</b>				
Finanziari	-	129	508	-
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>129</b>	<b>508</b>	<b>-</b>
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>129</b>	<b>508</b>	<b>0</b>

## Nota 9. CREDITI TRIBUTARI

Ammontano a complessive 47.998 migliaia di euro, a fronte di un valore di 31.609 migliaia di euro del precedente esercizio.

Sono così composti:

	31.12.2005			31.12.2004		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
<b>Crediti verso Erario</b>						
Erario c/IVA a saldo	8.223	-	8.223	4.961	-	4.961
Crediti per Imposte dell'esercizio	3.392	80	3.312	2.523	79	2.444
Crediti per altre Imposte	91	-	91	184	-	184
Ritenute d'acconto	493	-	493	242	-	242
<b>Totale</b>	<b>12.199</b>	<b>80</b>	<b>12.119</b>	<b>7.910</b>	<b>79</b>	<b>7.831</b>
<b>Altri Crediti verso Pirelli &amp; C. S.p.A. per adesione consolidato fiscale</b>						
Acquario S.r.l. in liquidazione	1	-	1	-	-	-
Centrale Immobiliare S.p.A.	3.528	-	3.528	-	-	-
Edilnord Gestioni S.p.A.	352	-	352	65	-	65
FIM - Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l.	201	-	201	-	-	-
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (già Pirelli Submarine Telecom System Italia S.p.A.)	-	-	-	5	-	5
Lambda S.r.l.	563	-	563	1.362	-	1.362
New Credit Servicing S.p.A. (già Pirelli & C. RE Credit Servicing S.p.A.)	-	-	-	1	-	1
Partecipazioni Real Estate S.p.A.	303	-	303	312	-	312
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	13.745	-	13.745	13.494	-	13.494
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	550	-	550	1.499	-	1.499
Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A.	-	-	-	719	-	719
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	874	-	874	1	-	1
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	6.018	-	6.018	4.567	-	4.567
Progetto Bicocca Esplanade S.r.l.	-	-	-	819	-	819
Progetto Grande Bicocca S.r.l.	-	-	-	699	-	699
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	162	-	162	156	-	156
<b>Totale</b>	<b>26.297</b>	<b>-</b>	<b>26.297</b>	<b>23.699</b>	<b>-</b>	<b>23.699</b>
<b>Altri Crediti verso Pirelli &amp; C. S.p.A. per Iva consolidata</b>						
Alfa S.r.l.	29	-	29	-	-	-
Centrale Immobiliare S.p.A.	4.557	-	4.557	-	-	-
Edilnord Gestioni S.p.A.	61	-	61	-	-	-
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (già Pirelli Submarine Telecom System Italia S.p.A.)	30	-	30	-	-	-
Lambda S.r.l.	222	-	222	-	-	-

	31.12.2005			31.12.2004		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	354	-	354	-	-	-
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	1.629	-	1.629	-	-	-
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	76	-	76	-	-	-
Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A.	149	-	149	-	-	-
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	829	-	829	-	-	-
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	1.497	-	1.497	-	-	-
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	69	-	69	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>9.502</b>	<b>-</b>	<b>9.502</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale</b>	<b>47.998</b>	<b>80</b>	<b>47.918</b>	<b>31.609</b>	<b>79</b>	<b>31.530</b>

#### Crediti verso Erario

Sono relativi alle posizioni delle società consolidate integralmente non aderenti all'IVA di Gruppo e/o al consolidato fiscale.

#### Altri Crediti verso Pirelli & C. S.p.A: per adesione consolidato fiscale e per Iva consolidata

Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e le controllate in possesso dei requisiti hanno esercitato nel 2004 l'opzione per la tassazione consolidata congiuntamente alla consolidante Pirelli & C. S.p.A.. I crediti riferiti al consolidato fiscale sono stati riclassificati nei crediti tributari e includono pertanto gli acconti IRES, le ritenute d'acconto, nonché le imposte differite attive relative alle perdite fiscali.

I crediti per IVA consolidata derivano dalle periodiche liquidazioni dell'IVA di Gruppo. Sono infruttiferi e sono esigibili solo nel momento del loro effettivo utilizzo.

#### Nota 10. RIMANENZE

	31.12.2005	31.12.2004
Immobili di trading in vendita	41.129	105.781
Materie prime-sussidiarie e di consumo	7.332	9.168
Aree da edificare	22.102	34.686
Immobili in costruzione / ristrutturazione	42.041	41.988
Acconti	16.164	465
<b>Totale</b>	<b>128.768</b>	<b>192.088</b>

#### Immobili di trading in vendita

Ammontano a 41.129 migliaia di euro con un decremento netto di 64.652 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Sono in capo alle società: Beta S.r.l., Centrale Immobiliare S.p.A. (siti principalmente a Pontedera, Milano, Montereale Valcellina), Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (siti a Paderno Dugnano e Milano) e Resident Berlin 1 P&K GmbH (siti in Berlino).

Il decremento è dovuto principalmente al deconsolidamento della società Erice S.r.l. a seguito della cessione delle quote di partecipazione di maggioranza e alla cessione di alcuni immobili di proprietà di Centrale Immobiliare S.p.A..

Si segnala che gli oneri finanziari capitalizzati al 31 dicembre 2004 sulla voce in esame erano pari a 29 migliaia di euro, incrementati nel corso del 2005 di ulteriori 7 migliaia di euro.

Nel corso del 2004 sono state operate svalutazioni per 315 migliaia di euro.

#### **Materie prime-sussidiarie e di consumo**

Ammontano 7.332 migliaia di euro con un decremento netto di 1.836 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Sono costituite da materiali vari, carburante e combustibili utilizzati per gli interventi di manutenzione relativi alle attività di facility management, nonché da costi sostenuti per la fornitura di servizi a fronte dei quali non sono ancora stati contabilizzati i relativi ricavi.

#### **Aree da edificare**

Ammontano a 22.102 migliaia di euro con un decremento netto di 12.584 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Sono ubicate a Milano in Viale Sarca (area ex Ansaldo in capo a Lambda S.r.l.), a Quinto Romano (Milano), in capo a Pirelli & C. Real Estate S.p.A, a Pero-Molino Dorino (Milano), di proprietà della Acquario S.r.l. (in liquidazione), a Perugia (in capo a Lambda S.r.l.) e a Trezzo d'Adda di proprietà della Botticino S.r.l..

Il decremento è dovuto principalmente al perfezionamento della cessione delle aree ex Ansaldo alla collegata indiretta Kappa S.r.l. avvenuto a seguito dell'approvazione del piano di lottizzazione pervenuta nel corso dell'anno.

Si segnala che gli oneri finanziari capitalizzati al 31 dicembre 2005 ammontano complessivamente a 727 migliaia di euro, contro un valore cumulato al 31 dicembre 2004 di 537 migliaia di euro.

#### **Immobili in costruzione / ristrutturazione**

Ammontano a 42.041 migliaia di euro con un decremento netto di 53 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Sono prevalentemente costituiti da immobili in costruzione e/o ristrutturazione siti a Milano in zona Bicocca di proprietà delle società Lambda S.r.l. e Centrale Immobiliare S.p.A..

Si segnala che gli oneri finanziari capitalizzati al 31 dicembre 2005 ammontano complessivamente a 3.507 migliaia di euro, a fronte di un valore cumulato al 31 dicembre 2004 di 2.566 migliaia di euro.

#### **Acconti su rimanenze**

Ammontano a 16.164 migliaia di euro con un incremento netto di 15.699 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Sono relativi prevalentemente ad anticipi corrisposti da Centrale Immobiliare S.p.A. per l'aggiudicazione di alcuni terreni siti in Golfo Aranci, nell'ambito della partecipazione ad aste per l'acquisto di immobili e dalle società Resident Berlin 1 GmbH e Resident Berlin Zwei GmbH per l'acquisto di alcuni immobili in Germania.

Si segnala che il Gruppo ha sottoscritto impegni per l'acquisto di immobili invenduti di proprietà di Imser 60 S.r.l., per l'importo massimo di 320.000 migliaia di euro. Il prezzo di acquisto di tali immobili è contrattualmente definito in circa il 20% del valore di mercato degli stessi. Tale opzione potrà essere esercitata dalla controparte entro il 31 maggio 2022.

Inoltre nel corso del 2005 Il Gruppo ha sottoscritto impegni per l'acquisto di alcuni immobili siti in Berlino per un importo di 87.316 migliaia di euro, come meglio descritto nella relazione sulla gestione alla quale si rimanda. Tale garanzia è venuta meno per 72.500 migliaia di euro nel mese di gennaio 2006 con il pagamento del prezzo d'acquisto da parte della società P&K Real Estate GmbH.

**Nota 11. TITOLI DETENUTI PER LA NEGOZIAZIONE**

Al 31 dicembre 2005 non risultano titoli in portafoglio per la negoziazione. I titoli rivenienti da temporanei impieghi di liquidità effettuati da *Project Saint Maurice S.a.s.* alla data del 31 dicembre 2004 per un valore di 1.110 migliaia di euro sono stati venduti nel corso 2005.

**Nota 12. DISPONIBILITÀ LIQUIDE**

Sono così composte:

	31.12.2005	31.12.2004
Conti correnti bancari e postali	22.857	41.426
Assegni	675	3
Denaro e valori in cassa	72	80
<b>Totale</b>	<b>23.604</b>	<b>41.509</b>

Riguardano temporanee giacenze di liquidità ad eccezione di 88 migliaia di euro vincolati presso Mediobanca dalla Pirelli & C. Real Estate S.p.A. a garanzia di un credito di firma per l'esercizio del diritto previsto dall'art. 11 del Testo Unico della finanza (squeeze out) in relazione all'O.P.A. Unim.

Ai fini del rendiconto finanziario il saldo delle disponibilità liquide è stato indicato al netto del valore dei conti correnti bancari passivi, pari a 5.769 migliaia di euro al 31 dicembre 2005 ed a 3.985 migliaia di euro al 31 dicembre 2004.

## PASSIVO

## PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto ha subito la seguente movimentazione nel corso del 2005:

	Capitale Sociale	Riserva da sovrapp.	Riserva di Rival.	Riserva Legale	Riserva Azioni Proprie	Altre Riserve	Utile (Perdite) a nuovo	Utile (Perdita) del periodo	Patrimonio Netto
<b>Patrimonio Netto del Gruppo al 31.12.2004</b>	<b>20.580</b>	<b>119.386</b>	<b>15</b>	<b>4.060</b>	<b>32.934</b>	<b>20.083</b>	<b>171.353</b>	<b>117.126</b>	<b>485.537</b>
Applicazione IAS 32 e 39 all'1.01.2005:									
- azioni proprie in portafoglio all'1.01.2005	(719)	1.071	-	-	(32.934)	(352)	-	-	(32.934)
- valutazione al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-	-	-	-	-	450	-	450
- strumenti derivati detenuti all'1.01.2005	-	-	-	-	-	-	(1.132)	-	(1.132)
<b>Totale Patrimonio Netto del Gruppo all'1.01.2005</b>	<b>19.861</b>	<b>120.457</b>	<b>15</b>	<b>4.060</b>	<b>-</b>	<b>19.731</b>	<b>170.671</b>	<b>117.126</b>	<b>451.921</b>
Utile (perdita) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto:									
- valutazione al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-	-	-	-	-	(937)	-	(937)
- rilevazione utili/perdite attuariali	-	-	-	-	-	(558)	-	-	(558)
- costi relativi ad operazioni di capitale	-	-	-	-	-	-	(384)	-	(384)
<b>Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(558)</b>	<b>(1.321)</b>	<b>-</b>	<b>(1.879)</b>
Movimentazione azioni proprie	(169)	(15.795)	-	-	-	384	-	-	(15.580)
Destinazione risultato 2004	-	-	-	100	-	-	48.759	(117.126)	(68.267)
Stock option <i>equity settled</i>	-	-	-	-	-	962	-	-	962
Aumento capitale sociale per esercizio stock option	457	23.345	-	-	-	(182)	-	-	23.620
Altre movimentazioni	-	-	-	-	-	-	(783)	-	(783)
Utile (perdita) del periodo	-	-	-	-	-	-	-	145.408	145.408
<b>Patrimonio Netto del Gruppo al 31.12.2005</b>	<b>20.149</b>	<b>128.007</b>	<b>15</b>	<b>4.160</b>	<b>0</b>	<b>20.337</b>	<b>217.326</b>	<b>145.408</b>	<b>535.402</b>
Capitale e riserve di terzi	-	-	-	-	-	-	-	-	15.190
Utile (perdita) di competenza di terzi	-	-	-	-	-	-	-	-	1.505
<b>Patrimonio Netto di Terzi al 31.12.2005</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.695</b>
<b>Patrimonio Netto Totale al 31.12.2005</b>	<b>20.149</b>	<b>128.007</b>	<b>15</b>	<b>4.160</b>	<b>0</b>	<b>20.337</b>	<b>217.326</b>	<b>145.408</b>	<b>552.097</b>



## PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO

### Nota 13. CAPITALE SOCIALE

Il Capitale sociale al 31 dicembre 2005 ammonta, in relazione alle azioni in circolazione, a 20.148.885 euro a fronte di 20.579.741 euro di fine esercizio 2004; il Capitale sociale deliberato ammonta a 22.402.491 euro. La variazione rilevata nel corso del 2005 è dovuta ai seguenti effetti:

- riduzione del Capitale sociale per effetto dell'applicazione degli IAS 32 e 39 all'1 gennaio 2005. Infatti in base allo IAS 32 le azioni proprie devono essere portate a diretta riduzione del Capitale sociale e delle riserve. Al 31 dicembre 2005 le azioni proprie detenute risultano pari a n. 1.777.212 di cui n. 1.706.675 possedute direttamente dalla Capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A. (valore di carico di 45.445 migliaia di euro) e n. 70.537 possedute da Partecipazioni Real Estate S.p.A. (valore di carico di 3.101 migliaia di euro);
- aumento del Capitale sociale conseguente all'esercizio delle stock option da parte di amministratori e dipendenti. Nel corso del 2005 sono state emesse n. 908.500 nuove azioni, a fronte dell'esercizio di n. 908.500 stock option.

Il Capitale sociale attestato al 31 dicembre 2005 (incluse le azioni proprie in portafoglio) è costituito da n. 42.074.982 azioni ordinarie del valore nominale di euro 0,50 cadauna a fronte di n. 41.159.482 azioni ordinarie del 31 dicembre 2004.

#### Piani di stock option

Nel corso degli esercizi 2000 e 2001 furono avviati rispettivamente i piani di *stock option* denominati Piano 2000 e Piano 2001.

Entrambi i piani prevedevano, tra l'altro, la facoltà di accelerazione e riacquisto a favore della controllante Pirelli & C. S.p.A. nel caso in cui la Società avesse deciso di attuare un programma unitario preordinato a coinvolgere stabilmente il personale dipendente ed il *management* nella crescita di valore di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. una volta terminata la fase di riorganizzazione delle attività e di aggregazione del personale avviata nell'anno 2000.

Verificatesi le condizioni, la Società ha approvato in data 9 maggio 2002 un piano di *stock option* (di seguito il "Piano 2002") avente dette caratteristiche e Pirelli & C. S.p.A. si è avvalsa della facoltà di accelerare e riacquistare tutte le azioni assegnate ai beneficiari del Piano 2000 e del Piano 2001.

In data 24 febbraio 2004, la Società – tenuto anche conto delle scadenze dei periodi di esercizio previste dal Piano 2002 – ha poi approvato un nuovo piano di *stock option* (di seguito il "Piano 2004") a favore di amministratori e dipendenti del Gruppo Pirelli RE (di seguito il "Gruppo"), finalizzato all'ulteriore incentivazione e fidelizzazione degli stessi, anche in vista dello sviluppo nelle nuove aree di *business* – tra le quali il collocamento di fondi comuni e l'attività dei crediti c.d. *non performing* – che il Gruppo sta perseguendo.

Infine, in data 16 dicembre 2005 – avuto riguardo all'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, in data 18 ottobre 2005, del nuovo Piano Triennale per il periodo 2006-2008 – è stato approvato un nuovo piano di *stock option* (di seguito il "Piano 2006") a favore di amministratori e dipendenti del Gruppo, finalizzato all'ulteriore incentivazione e fidelizzazione degli stessi, in vista degli importanti obiettivi fissati in detto Piano che prevedono – oltre ad una rinnovata dinamica nello sviluppo ed al consolidamento delle ormai tradizionali attività nei settori residenza e terziario, dei servizi specialistici, della promozione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliari – anche: (i) una sensibile crescita nel settore degli *NPLs*; (ii) una chiara e significativa apertura verso l'estero; (iii) l'innovativa promozione e gestione dei fondi opportunistici; (iv) la crescita di contribuzione ai risultati complessivi di Gruppo da parte della rete di *franchising* ed, in generale, (v) un aumento complessivo della componente *long term* rispetto a quella tradizionale *short term*, con una crescita annuale complessiva dei risultati del 10%-15%. Il nuovo Piano 2006 è stato predisposto tenendo in considerazione anche le scadenze dei periodi di esercizio previste dal Piano 2004.

Si forniscono di seguito le principali informazioni riguardanti i piani di stock option del Gruppo.

#### PIANO 2002

**Caratteristiche del piano:** attribuzione di diritti di opzione, non cedibili a terzi, per la sottoscrizione di azioni ordinarie Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

**Destinatari:** 88 soggetti (amministratori, dirigenti e quadri) di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e sue controllate.

**Condizioni per l'esercizio dell'opzione:** (a) mantenimento del rapporto di lavoro con una delle suddette società, (b) mantenimento da parte della società alle cui dipendenze il soggetto lavora o della quale è amministratore della caratteristica di società del Gruppo facente capo a Pirelli & C. S.p.A., (c) raggiungimento nel triennio 2002-2004, di specifici obiettivi assegnati a ciascun beneficiario.

**Prezzo unitario di sottoscrizione dell'azione:** euro 26; detto prezzo potrà variare in caso di operazioni sul capitale non connesse al Piano ovvero in caso di operazioni di fusione, scissione o di modifiche statutarie che incidano sui diritti dei Beneficiari.

**Periodo di esercizio delle opzioni:** esercitabili anche parzialmente per il 50% dal 1° luglio 2004 al 15 dicembre 2006 e per il restante 50% dal 1° luglio 2005 al 15 dicembre 2006 e, improrogabilmente, entro il 15 dicembre 2006.

**Numero massimo delle azioni del piano:** 2.150.000, di cui n. 2.053.000 assegnate.

Le opzioni assegnate residue al 1° gennaio 2005 ammontano a complessive n. 1.491.500; nel corso del 2005 sono state annullate, per effetto di dimissioni, n. 52.750 opzioni e sono state esercitate n. 908.500 opzioni. Le opzioni residue assegnate al 31 dicembre 2005 ammontano pertanto a complessive n. 530.250.

Tale piano risulta peraltro escluso dall'applicazione dello IFRS 2 in quanto deliberato ante 7 novembre 2002.

#### PIANO 2004

**Caratteristiche del piano:** attribuzione di diritti di opzione, non cedibili a terzi, per l'acquisto di azioni ordinarie Pirelli & C. Real Estate S.p.A. detenute dalla Società stessa (azioni proprie).

**Destinatari :** 50 soggetti (amministratori, dirigenti e quadri) di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e sue controllate.

**Condizioni per l'esercizio dell'opzione:** (a) mantenimento del rapporto di lavoro o della qualifica di amministratore con Pirelli & C. Real Estate S.p.A. o altra società controllata, direttamente o indirettamente, dalla stessa Società, (b) realizzazione da parte del titolo Pirelli & C. Real Estate di una performance migliore rispetto a quella registrata dall'indice European Public Real Estate Association (EPRA), Europe Return Index, distintamente per i periodi di riferimento dei due periodi di esercizio previsti dal Piano.

**Prezzo unitario di acquisto dell'azione:** euro 26,75, corrispondente al "valore normale" dell'azione alla data dell'offerta; detto prezzo potrà variare in caso di operazioni sul capitale sociale ovvero di altre operazioni straordinarie, assicurando in ogni caso ai Beneficiari diritti equivalenti a quelli loro spettanti prima di dette operazioni.

**Periodo di esercizio delle opzioni:** esercitabili anche parzialmente per il 50% dal 1° luglio 2006 al 15 dicembre 2007 (1ª tranche) e per il restante 50% dal 1° luglio 2007 al 15 dicembre 2007 (2ª tranche) e, improrogabilmente, entro il 15 dicembre 2007.

**Numero massimo delle azioni del piano:** 1.000.000.

Le opzioni assegnate al 1° gennaio 2005 ammontano a complessive n. 1.000.000; nel corso del 2005 sono state annullate, per effetto di dimissioni, n. 53.000 opzioni, pertanto le opzioni residue assegnate al 31 dicembre 2005 ammontano a complessive n. 947.000.

Il fair value delle opzioni alla data di assegnazione, pari a euro 2,5 per la prima tranche e a euro 2,69 per la seconda tranche, è stato determinato secondo il modello Monte-Carlo.

Le ipotesi che sono state considerate nel modello di valutazione tengono conto del valore normale delle azioni alla data di assegnazione (euro 26,75) pari al prezzo di esercizio della stesse, nonché di una volatilità attesa del 22% determinata sulla base della volatilità storica del prezzo delle azioni dal momento della quotazione di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. fino alla data di assegnazione del piano in oggetto.

## PIANO 2006

**Caratteristiche del piano:** attribuzione di diritti di opzione, non cedibili a terzi, per l'acquisto di azioni ordinarie Pirelli & C. Real Estate S.p.A. detenute dalla Società stessa (azioni proprie).

**Destinatari:** 70 soggetti (amministratori, direttori ed altre risorse chiave) di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e sue controllate.

**Condizioni per l'esercizio dell'opzione:** (a) mantenimento del rapporto di lavoro o della qualifica di amministratore nell'ambito di società del Gruppo Pirelli, (b) raggiungimento/superamento, al momento dell'esercizio, di una quotazione minima del titolo Pirelli RE sul mercato, che non deve essere inferiore ad Euro 55,00 [vincolo di mercato], (c) crescita media annua del parametro Risultato Operativo (PBIT) + Proventi da partecipazioni (IEP) non inferiore al 10% [vincolo operativo].

**Prezzo unitario di acquisto dell'azione:** Euro 46,50, corrispondente al "valore normale" dell'azione alla data dell'offerta; detto prezzo potrà variare in caso di operazioni sul capitale sociale ovvero di altre operazioni straordinarie, assicurando in ogni caso ai Beneficiari diritti equivalenti a quelli loro spettanti prima di dette operazioni.

**Periodo di esercizio delle opzioni:** esercitabili anche parzialmente per il 40% dal 1° luglio 2008 al 15 dicembre 2009 (1ª tranche) e per il restante 60% dal 1° luglio 2009 al 15 dicembre 2009 (2ª tranche) e, improrogabilmente, entro il 15 dicembre 2009. Possibilità di esercizio anticipato, nel caso in cui ci sia un'ipotesi di change of control e, quindi, Pirelli & C. S.p.A. non sia più l'azionista di controllo della Società, restando comunque valida l'efficacia dei vincoli di mercato ed operativo, con predeterminati criteri applicativi in relazione all'esercizio in cui si dovesse verificare l'evento.

**Numero massimo delle azioni del piano:** 1.800.000.

Il fair value delle opzioni alla data di assegnazione, pari a euro 5,9 per la prima tranche e a euro 5,27 per la seconda tranche, è stato determinato secondo il modello Black-Scholes.

Le ipotesi che sono state considerate nel modello di valutazione tengono conto del valore normale delle azioni alla data di assegnazione (euro 46,50) pari al prezzo di esercizio della stesse, nonché di una volatilità attesa del 23% determinata sulla base della volatilità storica del prezzo delle azioni dal momento della quotazione di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. fino alla data di assegnazione del piano in oggetto.

Lo schema di seguito riportato – in conformità a quanto previsto dallo Schema 2 dell'Allegato 3C del Regolamento n. 11971/1999 – indica la movimentazione intercorsa nel 2005 delle stock option detenute dagli Amministratori e Direttori Generali di Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

(A)	(B)	Opzioni detenute all'inizio dell'esercizio			Opzioni assegnate nel corso dell'esercizio			Opzioni esercitate nel corso dell'esercizio			Opzioni scadute/decadute nell'esercizio (10)	Opzioni detenute alla fine dell'esercizio	
		(1) (a)	(2)	(3)	(4) (b)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)		(11)=(1)+(4)-(7)-(10)	(12) (c)
Nome e Cognome	Carica Ricoperta	Numero opzioni	Prezzo medio di esercizio	Scadenza	Numero opzioni	Prezzo medio di esercizio	Scadenza	Numero opzioni	Prezzo medio di esercizio	Prezzo medio di mercato all'esercizio	Numero opzioni	Numero opzioni	Prezzo medio di esercizio
Carlo Alessndro Puri Negri	Vice Presidente e Amministratore Delegato - Chief Executive Officer	1.110.000	26,41	15.12.07	300.000	46,50	15.12.09	427.500	26,00	40,88	-	982.500	32,45
Carlo Bianco	Vice Presidente	148.000	26,44	15.12.07	140.000	46,50	15.12.09	31.000	26,00	45,72	-	257.000	37,42
Emilio Biffi	Amministratore Delegato - Chief Technical Officer/ Direttore generale - Chief Technical Officer	148.000	26,44	15.12.07	140.000	46,50	15.12.09	62.000	26,00	47,67	-	226.000	38,98
Olivier de Poulpiquet	Consigliere/Direttore Generale Investment & Asset Management	200.000	26,75	15.12.07	200.000	46,50	15.12.09	-	-	-	-	400.000	36,63
Marc Petit	(d)	29.000	26,00	15.12.06	-	-	-	29.000	26,00	44,44	-	-	-
Giorgio Fantoni	(e)	71.500	26,00	15.12.06	-	-	-	-	26,00	-	71.500	-	-

(a) Opzioni assegnate in relazione ai piani 2002 e 2004.

(b) Opzioni assegnate in relazione al piano 2006.

(c) Il prezzo medio di esercizio tiene conto di valori medi riferiti ai piani 2002/2004 e 2006.

(d) Ex Direttore Generale Progetti Speciali ha terminato il rapporto con la società in data 31/7/05, e conseguentemente la carica.

(e) Ex Direttore Generale Servizi ha terminato il rapporto con la società in data 31/1/05, e conseguentemente la carica.

## PIANI SOCIETÀ CONTROLLATE

Il 31 luglio 2003 è stata offerta a Giulio Malfatto, Consigliere di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate S.p.A., in occasione della sua nomina ad Amministratore Delegato di Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A., un'opzione per l'acquisto di azioni ordinarie rappresentanti il 3% del Capitale sociale della stessa Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A., da eseguirsi mediante aumento di Capitale al servizio della predetta opzione. L'opzione è parte integrante del compenso attribuito a Giulio Malfatto in qualità di Amministratore Delegato di Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A..

L'opzione sarà esercitabile:

- a) alla scadenza del primo triennio dalla nomina di Amministratore Delegato della Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e per i successivi sei mesi, ovvero
- b) dalla data antecedente in caso di revoca senza giusta causa, ovvero dalle dimissioni con giusta causa dalla carica di Amministratore Delegato di Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A., sino alla scadenza di cui al precedente punto a), ovvero
- c) entro tre mesi dal 31 dicembre 2005, qualora a tale data il valore del patrimonio gestito dalla Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. risulti inferiore a tre miliardi di euro.

L'esercizio dell'opzione, nel caso di cui alla lettera a) che precede, è condizionato alla verifica del raggiungimento di taluni obiettivi (in termini di redditività, patrimonio gestito, ecc.) fissati dallo stesso Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A..

Il prezzo di esercizio dell'opzione è pari al valore normale del 3% delle azioni di Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. alla data del 31 luglio 2003, come risultante da apposita perizia. Tale prezzo potrà variare in relazione a successivi aumenti di Capitale sociale eventualmente deliberati e sottoscritti, al fine di mantenere in capo all'Amministratore Delegato, un diritto di opzione pari al 3% del capitale risultante alla data di esercizio dell'opzione stessa.

Le opzioni assegnate non hanno subito movimentazioni nel corso dell'esercizio e al 31 dicembre 2005 ammontano a complessive n. 246.750.

Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha inoltre approvato in data 7 novembre 2003 i piani di stock option destinati a 33 tra dirigenti e amministratori di alcune società di servizi interamente possedute da Pirelli & C. Real Estate S.p.A.. Si segnala che i piani non coinvolgono Amministratori e Direttori Generali della Capogruppo.

Per tutti i piani approvati, i prezzi di esercizio sono stati determinati sulla base di specifiche perizie che hanno determinato il fair value delle società. Le opzioni prevedono l'esercizio nei mesi di aprile 2005 e di aprile 2006, subordinatamente al raggiungimento, tra l'altro, di obiettivi di performance superiori rispetto a quelli del piano 2003-2005. È inoltre previsto un meccanismo di put e call per il riacquisto delle azioni connesse all'eventuale esercizio delle opzioni.

Le opzioni assegnate al 1° gennaio 2005 relative alle varie società di servizi ammontano a complessive n. 72.615; nel corso del 2005 sono state annullate, per effetto di dimissioni, n. 11.331 opzioni, sono state esercitate n. 4.520 opzioni e sono scadute n. 15.604 opzioni. Le opzioni residue assegnate al 31 dicembre 2005 ammontano pertanto a complessive n. 41.160.

Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate Franchising Holding S.r.l. ha approvato in data 29 giugno 2004 un piano di stock option destinato a 10 tra amministratori e dipendenti della sua controllata al 100% Pirelli & C. Real Estate Franchising S.p.A.. Si segnala che tale piano non coinvolge Amministratori e Direttori Generali della Capogruppo e che lo stesso prevede l'attribuzione di massime n. 12.167 opzioni per l'acquisto di azioni di Pirelli & C. Real Estate Franchising S.p.A. (pari al 2,43% del Capitale Sociale) al prezzo unitario di esercizio di euro 119,90.

Il prezzo di esercizio è stato determinato sulla base di specifica perizia che ha determinato il fair value delle società. Le opzioni potranno essere esercitate nei mesi di aprile 2006 (1<sup>a</sup> tranche) e

di aprile 2007 (2<sup>a</sup> tranche), subordinatamente al raggiungimento, tra l'altro, di specifici obiettivi di performance. È inoltre previsto un meccanismo di put e call per il riacquisto delle azioni connesse all'eventuale esercizio delle opzioni.

Le opzioni assegnate al 1° gennaio 2005 ammontano a n. 9.609; nel corso del 2005 sono state annullate n. 189 opzioni. Le opzioni residue assegnate al 31 dicembre 2005 ammontano pertanto a complessive n. 9.420.

Infine il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha approvato in data 28 luglio 2004 un piano di stock option destinato a dirigenti ed altri dipendenti di Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A., società controllata da Pirelli & C. Real Estate S.p.A.. Si segnala che il piano non coinvolge Amministratori e Direttori Generali di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e che è stato adottato successivamente, rispetto alle altre società di servizi controllate, al fine di coinvolgere nei meccanismi di incentivazione dirigenti ed altri dipendenti di Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. non inclusi nei precedenti piani avviati dalla Capogruppo, in quanto trattavasi di società in fase di start-up, e riequilibrare così la loro dinamica retributiva in una policy coerente all'interno del Gruppo.

Il piano di stock option per la controllata Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. destinato a 11 persone tra dirigenti ed altri dipendenti prevede l'attribuzione di massime n. 170.523 opzioni per l'acquisto di azioni della stessa Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (pari al 2,07% del Capitale sociale) al prezzo unitario di esercizio di euro 17,47.

Anche in questo caso, il prezzo di esercizio è stato determinato sulla base di specifica perizia che ha determinato il fair value delle società. Le opzioni potranno essere esercitate nel periodo 1-30 aprile 2007, subordinatamente al raggiungimento, tra l'altro, di specifici obiettivi di performance. È inoltre previsto un meccanismo di put e call per il riacquisto delle azioni connesse all'eventuale esercizio delle opzioni.

Le opzioni assegnate residue al 1° gennaio 2005 ammontano a complessive n. 104.771; nel corso del 2005 sono state annullate, per effetto di dimissioni, n. 31.487 opzioni; pertanto le opzioni residue assegnate al 31 dicembre 2005 ammontano a complessive n. 73.284.

Al 31 dicembre 2005 il fair value dei piani di stock option del tipo *cash settled* in essere relativi a società controllate ammonta a 11.743 migliaia di euro (5.842 migliaia di euro al 31 dicembre 2004).

## **Nota 14. ALTRE RISERVE**

### **Riserva sovrapprezzo azioni**

Ammonta a 128.007 migliaia di euro con un incremento netto di 8.621 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004 dovuto all'esercizio delle stock option da parte dei dipendenti. La riserva in questione si è inoltre movimentata a seguito dell'acquisto e della vendita di azioni proprie avvenuti nel corso dell'esercizio.

### **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 4.160 migliaia di euro con un incremento netto di 100 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004 al fine di adeguare la riserva della Capogruppo ai limiti previsti dalla legge.

### **Riserva azioni proprie**

Al 1° gennaio 2005, a seguito dell'applicazione degli IAS 32 e 39, la riserva azioni proprie è stata azzerata.

## 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 2002 *equity settled* iscritta nella Capogruppo per un importo pari a 1.753 migliaia di euro, nonché 558 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.

La voce si è peraltro decrementata di 182 migliaia di euro a seguito dell'avvenuta attestazione di n. 7.000 opzioni relative al piano di stock option della Capogruppo effettuato nel periodo 27-30 dicembre 2004.

## Nota 15. UTILI (PERDITE) A NUOVO

Ammontano a 217.326 migliaia di euro con un incremento netto di 45.973 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004 ed includono principalmente gli utili degli esercizi precedenti non distribuiti.

In data 27 aprile 2005 l'assemblea ordinaria della Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha deliberato la distribuzione di dividendi per 1,70 euro per ciascuna delle azioni ordinarie. I dividendi distribuiti sono stati pari a complessivi 68.267 migliaia di euro; tale importo è espresso al netto di 23 migliaia di euro erogati alla controllata Partecipazioni Real Estate S.p.A.. La differenza rispetto al risultato dell'esercizio 2004 è stata riportata a nuovo.

## Nota 16. PATRIMONIO NETTO DI TERZI

Il "Patrimonio netto di terzi" è costituito dalle quote di Capitale sociale e riserve, oltre che dal risultato di esercizio, di pertinenza dei terzi per le società consolidate secondo il metodo dell'integrazione globale.

La voce presenta la seguente composizione:

	Capitale e riserve	Risultato	31.12.2005	Capitale e riserve	Risultato	31.12.2004
Asset Management NPL S.r.l.	2	277	279	-	-	-
Beta S.r.l.	-	-	-	13	(3)	10
CFT Finanziaria S.p.A.	4	(4)	-	1.536	115	1.651
Elle Uno S.c.a.r.l.	40	-	40	40	-	40
Emmegiesse S.p.A.	-	-	-	5	(4)	1
Erato Finance S.r.l.	1.225	435	1.660	1.203	433	1.636
Esedra S.r.l.	9.188	-	9.188	-	-	-
Golfo Aranci S.p.A.	431	(12)	419	-	-	-
P&C.R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	2.514	1.045	3.559	2.320	261	2.581
P&K Real Estate GMBH	1.138	22	1.160	-	-	-
P.B.S. Società consortile a r.l.	39	-	39	40	(1)	39
Parcheggi Bicocca S.r.l.	685	(356)	329	725	(390)	335
Pirelli & C. Real Estate Ltda	-	-	-	(6)	6	-
Progetto Bicocca Università S.r.l.	(79)	104	25	-	-	-
Somogi S.r.l.	-	(6)	(6)	58	(4)	54
Vindex S.r.l.	3	-	3	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>15.190</b>	<b>1.505</b>	<b>16.695</b>	<b>5.934</b>	<b>413</b>	<b>6.347</b>

La significativa variazione intervenuta nella voce in commento è riconducibile sostanzialmente al consolidamento della società Esedra S.r.l., avvenuto in seguito all'acquisto delle quote di maggioranza del capitale sociale della stessa come già commentato nella premessa della presente nota.

Si segnala che la Capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha sottoscritto con il socio terzo della controllata Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. un contratto di opzione di acquisto a favore di Pirelli & C. Real Estate S.p.A., nonché opzione di vendita a favore del socio terzo relativamente al 10% delle azioni di tale società. Il contratto prevede che il prezzo di esercizio sia pari al valore di mercato alla data di esercizio determinato da primaria società di revisione.

## PASSIVITÀ

Le passività correnti e non correnti sono così composte:

	31.12.2005			31.12.2004		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Debiti verso banche e altri finanziatori	318.356	48.876	269.480	294.798	26.870	267.928
Debiti commerciali	169.113	–	169.113	241.516	–	241.516
Altri debiti	245.414	6.995	238.419	88.510	1.371	87.138
Fondo rischi e oneri futuri	18.308	12.427	5.881	25.658	15.576	10.082
Imposte differite passive	5.860	5.860	–	3.749	3.749	–
Fondi del personale	19.804	19.804	–	18.803	18.803	–
Debiti tributari	60.463	249	60.214	52.077	–	52.077
<b>Totale</b>	<b>837.318</b>	<b>94.211</b>	<b>743.107</b>	<b>725.111</b>	<b>66.369</b>	<b>658.741</b>

## Nota 17. DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI FINANZIATORI

I debiti verso banche ed altri finanziatori sono così dettagliati:

	31.12.2005			31.12.2004		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Debiti verso banche	281.995	18.327	263.668	267.026	13.168	253.858
Debiti verso altri finanziatori	31.526	30.138	1.388	23.210	13.132	10.078
Debiti per leasing finanziario	60	60	–	92	92	–
Altri debiti finanziari	351	351	–	478	478	–
Debiti finanziari verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C.	4.410	–	4.410	3.786	–	3.786
Ratei e Risconti passivi finanziari	14	–	14	206	–	206
<b>Totale</b>	<b>318.356</b>	<b>48.876</b>	<b>269.480</b>	<b>294.798</b>	<b>26.870</b>	<b>267.928</b>

### Debiti verso banche

Al 31 dicembre 2005 l'indebitamento verso il sistema bancario ammonta complessivamente a 281.995 migliaia di euro, registrando un incremento di 14.969 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004.



La suddivisione dei debiti verso banche è riportata nella tabella seguente:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Beta S.r.l.	-	-	-	2.154
CFT Finanziaria S.p.A.	-	-	-	1.831
Erice S.r.l.	-	-	-	44.096
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (già Pirelli Submarine Telecom System Italia S.p.A.)	-	-	3.016	-
Parcheggi Bicocca S.r.l.	9.555	534	10.152	260
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	257.389	-	205.517
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	-	12	-	-
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	-	5.709	-	-
Portolegno S.a.s.	-	10	-	-
Progetto Bicocca Università S.r.l.	1.292	14	-	-
Resident Berlin 1 GmbH	7.480	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>18.327</b>	<b>263.668</b>	<b>13.168</b>	<b>253.858</b>

Il debito di Erice S.r.l. al 31 dicembre 2004 era relativo ad un finanziamento accordato da Hypo Real Estate Bank International della durata di sei mesi stipulato per finanziare l'operazione di acquisizione di sei centri commerciali da GS S.p.A.. Al 31 dicembre 2005 la società è stata deconsolidata a seguito della cessione della quota di maggioranza.

Il finanziamento agevolato, ai sensi della Legge 5/8/1988 n. 346, erogato da San Paolo IMI a Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (già Pirelli Submarine Telecom System Italia S.p.A.) con scadenza 1° luglio 2012 per un importo di 3.016 migliaia di euro al 31 dicembre 2004, è stato ceduto in data 19 ottobre 2005 alla Pirelli Broadbands Solutions S.p.A..

Il debito della Parcheggi Bicocca S.r.l. si riferisce ad un finanziamento *non recourse* accordato da Banca Intesa Mediocredito S.p.A.. È ammortizzabile in 30 rate semestrali, di cui la prima versata a settembre 2005.

I debiti della Pirelli & C. Real Estate S.p.A. sono riferiti all'utilizzo a breve termine di linee di credito di natura diversa e sono così formati:

- 9.978 migliaia di euro afferiscono a linee di credito a revoca;
- 247.046 migliaia di euro sono relativi a linee di credito a termine, di cui 19 migliaia di euro con scadenza entro l'anno 2006 e 247.206 migliaia di euro con scadenza oltre l'anno 2006;
- 365 migliaia di euro si riferiscono ad interessi non ancora liquidati.

Come meglio illustrato nella relazione sulla gestione, in data 3 agosto 2005 è stata perfezionata una linea di credito revolving da 450 milioni di euro della durata di 5 anni fra Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e un Sindacato di 18 banche, italiane ed estere.

La durata media residua di tutte le linee di credito *committed* a favore di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. è pari, pertanto, al 31 dicembre 2005, a 4 anni.

Il debito della Progetto Bicocca Università S.r.l. si riferisce ad un finanziamento di totali 2.100 migliaia di euro, in parte da rimborsare in un'unica soluzione a scadenza, in parte revolving. La scadenza di entrambe le tranches è dicembre 2007.

Il debito di Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. è riferito all'utilizzo a breve di una linea di credito a termine, *decreasing*, di originari 9 milioni, avente scadenza a settembre 2006.



Il debito della società Resident Berlin 1 GmbH fa riferimento ad un contratto di finanziamento non *recourse* sottoscritto nel corso del 2005 con la Allgemeine HypothekenBank Rheinboden AG Francoforte per un massimale di 20.000 migliaia di euro, avente scadenza il 31 dicembre 2008.

I debiti delle altre società si riferiscono ad aperture di credito in conto corrente o a quote a breve di finanziamenti a lungo termine.

A garanzia dei finanziamenti concessi da istituti di credito a società collegate la Capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha rilasciato fidejussioni per un importo complessivo pari a 68.149 migliaia di euro e costituito in pegno titoli di società collegate per un importo pari a 66.909 migliaia di euro.

Sono state inoltre rilasciate varie fidejussioni principalmente riferite ad adempimenti contrattuali di società del Gruppo Pirelli & C. Real Estate per un importo complessivo di 204.164 migliaia di euro.

Si segnala inoltre che la Capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A. si è impegnata a coprire, pro-quota, l'eventuale differenza negativa tra i flussi rivenienti dagli affitti attivi e gli interessi passivi dovuti da Tiglio I S.r.l. e Tiglio II S.r.l. agli istituti bancari finanziatori le cui linee di credito scadono nel 2009; al momento, in base alle informazioni disponibili, il flusso dei ricavi previsti è superiore agli interessi passivi stimati.

La Capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha inoltre assunto l'impegno, per un importo complessivo pari a 1.085 migliaia di euro, a coprire, pro-quota, lo sbilancio tra i flussi rivenienti dagli affitti e dagli interessi passivi dovuti dalla collegata indiretta Ganimede S.r.l. (in liquidazione); tale impegno è in essere fino al 30 aprile 2006.

### Debiti verso altri finanziatori

Sono così composti:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Alfa S.r.l.	-	23	-	24
Elle Uno S.c.a.r.l.	400	-	-	-
Erato Finance S.r.l.	4.184	-	4.736	-
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (già Pirelli Submarine Telecom System Italia S.p.A.)	16.060	-	-	-
Parcheggi Bicocca S.r.l.	1.084	-	1.309	-
P&K Real Estate GmbH	576	-	-	-
P.I.T. - Promozione Imprese e Territorio S.c.r.l.	-	1.343	-	1.343
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	505	-	902	-
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	7.329	-	6.185	1.938
Repeg Italian Finance S.r.l.	-	-	-	6.773
Resident Berlin 1 GmbH	-	22	-	-
<b>Totale</b>	<b>30.138</b>	<b>1.388</b>	<b>13.132</b>	<b>10.078</b>

I debiti non correnti verso altri finanziatori si riferiscono per 6.749 migliaia di euro ai debiti verso soci terzi per finanziamenti ottenuti. In particolare per 400 migliaia di euro al debito della Elle Uno S.c.a.r.l. verso i soci terzi Sovigest S.p.A. e Sogepi S.r.l., per 4.184 migliaia di euro al debito della Erato Finance S.r.l. verso il socio Lehman Brothers Ltd, per 1.084 migliaia di euro al debito della Parcheggi Bicocca S.r.l. verso il socio Saba Italia S.p.A., per 576 migliaia di euro al debito della P&K Real Estate GmbH verso il socio Kronberg Partecipazioni Immobiliari S.r.l. ed, infine, per 505 migliaia di euro al debito della Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. verso il socio Rep Fondi S.r.l..

Il debito verso altri finanziatori in capo alla società Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (già Pirelli Submarine Telecom System Italia S.p.A.), pari a 16.060 migliaia di euro, si riferisce all'acquisto, perfezionato in data 16 dicembre 2005 dell'immobile sito in Milano in Viale Legioni Romane.

Il debito di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. è conseguente agli impegni relativi ad opzioni put e diritti derivanti da opzioni call per il riacquisto da parte della Capogruppo delle azioni di Pirelli & C. Real Estate Franchising Holding S.p.A. di proprietà di terzi.

### Altri debiti finanziari

Includono i depositi cauzionali delle seguenti società:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Alfa S.r.l.	9	–	66	–
Centrale Immobiliare S.p.A.	7	–	50	–
Esedra S.r.l.	20	–	–	–
Iota S.r.l. (ora incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A.)	–	–	41	–
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	45	–	45	–
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	270	–	276	–
<b>Totale</b>	<b>351</b>	<b>0</b>	<b>478</b>	<b>0</b>

### Debiti finanziari verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C.

La voce, pari a 4.410 migliaia di euro (3.786 migliaia di euro al 31 dicembre 2004), per entrambi gli esercizi in esame, si riferisce al rapporto di conto corrente intercompany intrattenuto dalla Capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A. con Pirelli Servizi Finanziari S.p.A..

### Nota 18. DEBITI COMMERCIALI

Sono così composti:

	31.12.2005			31.12.2004		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Debiti commerciali verso Pirelli & C. S.p.A.	4.481	–	4.481	6.991	–	6.991
Debiti commerciali verso imprese collegate	6.480	–	6.480	3.141	–	3.141
Debiti commerciali verso imprese collegate indirette	4.069	–	4.069	8.502	–	8.502
Debiti commerciali verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	1.027	–	1.027	477	–	477
Debiti commerciali verso terzi	153.056	–	153.056	222.405	–	222.405
<b>Totale</b>	<b>169.113</b>	<b>0</b>	<b>169.113</b>	<b>241.516</b>	<b>0</b>	<b>241.516</b>

**Debiti commerciali verso Pirelli & C. S.p.A.**

Ammontano a 4.481 migliaia di euro con un decremento di 2.510 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Sono così dettagliati:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
New Credit Servicing S.p.A. (ora incorporata in Credit Servicing S.p.A.)	-	-	-	2
Pirelli & C. Real Estate Agency S.p.A.	-	16	-	-
Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A.	-	9	-	-
Pirelli & C. Real Estate Franchising S.p.A.	-	4	-	1
Pirelli & C. Real Estate Project Management S.p.A.	-	13	-	2
Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A.	-	-	-	1
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	4.437	-	6.900
Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	-	-	-	85
Servizi amministrativi Real Estate S.p.A.	-	2	-	-
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>4.481</b>	<b>0</b>	<b>6.991</b>

Sono principalmente connessi al riaddebito da parte della Pirelli & C. S.p.A. dei costi dei servizi generali e dell'information technology, nonché delle royalties per l'utilizzo del marchio.

**Debiti commerciali verso imprese collegate**

Ammontano a 6.480 migliaia di euro con un incremento di 3.339 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Le imprese verso le quali il Gruppo Pirelli & C. Real Estate è debitore sono le seguenti:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Altair Zander Italia S.r.l.	-	253	-	143
Bernini Immobiliare S.r.l.	-	8	-	-
Credit Servicing S.p.A. (già Servizi Immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A.)	-	1.498	-	-
Consorzio G6 Advisor	-	2.137	-	698
Elle Dieci S.c.a.r.l.	-	207	-	419
Elle Nove S.c.a.r.l.	-	59	-	579
Elle Tre S.c.a.r.l.	-	132	-	503
Immobiliare Prizia S.r.l.	-	6	-	-
Iniziative Immobiliari S.r.l.	-	566	-	242
Localto S.p.A.	-	20	-	20
MP Facility S.p.A.	-	1.553	-	-
Regus Business Centres Italia S.p.A.	-	-	-	1
Solaris S.r.l.	-	-	-	478
Telepost S.p.A.	-	-	-	57
Trixia S.r.l.	-	41	-	1
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>6.480</b>	<b>0</b>	<b>3.141</b>

L'incremento è principalmente dovuto a riaddebiti di varia natura da parte delle collegate, connessi tra l'altro anche ad oneri consortili.

### Debiti commerciali verso imprese collegate indirette

Sono così dettagliati

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Iniziative Retail S.r.l. - <b>Gruppo IN Holdings I S.à.r.l.</b>	-	1	-	1
Aida S.r.l. - <b>Gruppo Masseto B.V.</b>	-	210	-	210
Tiglio I S.r.l. - <b>Gruppo M.S.M.C. Italy Holding B.V.</b>	-	910	-	1.320
Tau S.r.l. - <b>Gruppo Orione Immobiliare Prima S.p.A.</b>	-	1	-	-
Ganimede Due S.r.l.	-	32	-	9
Kappa S.r.l.	-	-	-	5.800
Tiglio II S.r.l.	-	2.365	-	1.162
<b>Totale Gruppo Popoy Holding B.V.</b>	-	<b>2.397</b>	-	<b>6.971</b>
Spazio Industriale I S.r.l. - <b>Gruppo Spazio Industriale B.V.</b>	-	550	-	-
	<b>0</b>	<b>4.069</b>	<b>0</b>	<b>8.502</b>

Il decremento della voce è sostanzialmente riconducibile al perfezionamento della cessione delle aree ex Ansaldo da Progetto Bicocca Esplanade S.p.A., ora incorporata da Centrale Immobiliare S.p.A., alla collegata indiretta Kappa S.r.l., a seguito dell'approvazione del piano di lottizzazione avvenuta nel corso dell'anno.

### Debiti commerciali verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C.

Sono così dettagliati:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Altofim S.r.l.	-	1	-	19
Pirelli & C. Ambiente Bonifiche S.r.l.	-	892	-	-
Pirelli & C. Ambiente S.p.A.	-	-	-	270
Pirelli & C. Ambiente Tecnologie S.p.A.	-	23	-	-
Pirelli Cavi & Sistemi Telecom S.p.A.	-	-	-	5
Pirelli Cavi e Sistemi Telecom Italia S.p.A.	-	-	-	6
Pirelli Cavi e Sistemi Energia Italia S.p.A.	-	-	-	95
Pirelli UK Tyres Limited	-	61	-	-
Polo Viaggi S.r.l.	-	4	-	-
Servizi Aziendali Pirelli S.c.p.A.	-	24	-	65
Shared Service Center S.c.r.l. (già Pirelli Informatica S.p.A.)	-	21	-	7
Altre società del Gruppo	-	1	-	10
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>1.027</b>	<b>0</b>	<b>477</b>

L'incremento è sostanzialmente riconducibile al debito di Pirelli & C. Opere Generali S.p.A. verso Pirelli Ambiente Bonifiche S.r.l. per alcune attività in corso su un'area sita in Corsico.

**Debiti commerciali verso terzi**

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Debiti commerciali verso fornitori	-	152.604	-	182.405
Debiti commerciali verso clienti per commesse	-	452	-	-
Debiti commerciali verso fornitori di immobili	-	-	-	40.000
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>153.056</b>	<b>0</b>	<b>222.405</b>

I *debiti verso fornitori* includono 1.125 migliaia di euro di debiti verso il Gruppo Telecom (2.632 migliaia di euro al 31 dicembre 2004) e 3.922 migliaia di euro di debiti verso il Gruppo Camfin (3.683 migliaia di euro al 31 dicembre 2004).

I *debiti commerciali verso clienti per commesse* sono generati da acconti superiori all'avanzamento lavori e si riferiscono ad una commessa gestita da Alfa S.r.l..

Il debito di 40.000 migliaia di euro al 31 dicembre 2004, in capo alla società Centrale Immobiliare S.p.A. si riferiva all'acquisto di un portafoglio di immobili da Banca di Roma S.p.A. - Gruppo Capitalia avvenuto nel corso del 2003 e 2004.

**Nota 19. ALTRI DEBITI**

Sono così composti:

	31.12.2005			31.12.2004		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Altri debiti verso imprese collegate	247	-	247	387	-	387
Altri debiti verso imprese collegate indirette	5	-	5	86	-	86
Altri debiti verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	-	-	-	8.237	-	8.237
Altri debiti verso terzi	215.656	6.040	209.616	55.527	520	55.006
Ratei e risconti passivi	29.506	955	28.551	24.273	851	23.422
<b>Totale</b>	<b>245.414</b>	<b>6.995</b>	<b>238.419</b>	<b>88.510</b>	<b>1.371</b>	<b>87.138</b>

**Altri debiti verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C.**

Il debito, in essere al 31 dicembre 2004 per 8.125 migliaia di euro, verso Pirelli Cavi & Sistemi Telecom S.p.A. relativo all'acquisto della partecipazione Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (già Pirelli Submarine Telecom System Italia S.p.A.) è stato estinto nel corso dell'esercizio.

## Altri debiti verso terzi

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Debiti per portafoglio NPL	-	144.130	-	-
Debiti verso dipendenti	-	22.352	-	21.468
Debiti per stock option	-	11.743	-	5.892
Debiti verso mandanti	-	7.020	-	8.714
Debiti verso Amministratori e Organ. di Vigilanza	-	5.635	-	4.025
Debiti verso istituti di previdenza	-	4.470	-	4.608
Debiti per caparre	-	2.614	-	1.703
Ricavi sospesi diversi	-	508	-	508
Debiti per acconti	-	6	-	1.477
Partite da reg./cong.rami servizi	-	-	-	266
Debiti verso ex azionisti Unim S.p.A.	-	88	-	88
Debiti per acquisto partecipazioni	5.146	5.148	-	594
Debiti per oneri di urbanizzazione	123	-	-	3
Debiti per decimi da versare	520	-	520	-
Altri debiti vari	251	5.902	-	5.660
<b>Totale</b>	<b>6.040</b>	<b>209.616</b>	<b>520</b>	<b>55.006</b>

I debiti per portafoglio NPL comprendono i debiti derivanti dall'acquisto da parte di CFT Finanziaria S.p.A. del portafoglio della Banca Popolare di Intra (che sarà oggetto di successive cartolarizzazioni) per un importo, al netto degli acconti pagati, di 23.310 migliaia, oltre a 120.820 migliaia di euro relativi all'impegno all'acquisto di un portafoglio di crediti ex Banca Nazionale del Lavoro. L'operazione è stata perfezionata da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. in data 16 febbraio 2006, come meglio descritto nella relazione sulla gestione alla quale si rimanda.

I debiti verso dipendenti accolgono gli stanziamenti per ferie residue, tredicesima mensilità e premi da erogare.

I debiti per stock option, pari a 11.743 migliaia di euro a fronte di un valore di 5.892 migliaia di euro al 31 dicembre 2004, si riferiscono ai debiti assunti verso i dipendenti in relazione ai piani di stock option *cash settled* emessi in precedenza descritti.

I debiti verso mandanti sono quasi totalmente riconducibili alla gestione immobiliare conto terzi.

La voce debiti verso Amministratori e Organismo di Vigilanza, pari a 5.635 migliaia di euro, include 3.344 migliaia di euro relativi ai compensi commisurati ai risultati conseguiti dal Gruppo nel corso del 2005.

I debiti verso istituti di previdenza riguardano la posizione debitoria del Gruppo nei confronti degli istituti previdenziali da regolarsi nell'esercizio successivo alle scadenze stabilite dalla legge e ammontano a 4.470 migliaia di euro con un decremento netto di 138 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. La voce accoglie i debiti verso l'INPS per 3.714 migliaia di euro, verso l'INAIL per 419 migliaia di euro, nonché verso altri istituti previdenziali per un valore complessivo di 337 migliaia di euro.

I debiti per caparre si riferiscono principalmente ad anticipazioni prezzo riconosciute dagli acquirenti di immobili in relazione a contratti definitivi ancora da perfezionare.

I ricavi sospesi su vendita aree e promozione urbanistica sono relativi a rettifiche di consolidamento afferenti Progetto Bicocca La Piazza S.r.l., società valutata con il metodo del patrimonio netto.

I debiti per acconti ammontano a 6 migliaia di euro con un decremento netto di 1.264 migliaia di euro e sono relativi ad anticipi ricevuti da clienti.

Il debito per acquisto di partecipazioni, pari al 31 dicembre 2005 a 10.294 migliaia di euro, è riconducibile al conguaglio relativo all'acquisto della partecipazione in Portolegno S.a.s.. La quota di 5.146 migliaia di euro ha scadenza oltre i 12 mesi. Il debito in essere al 31 dicembre 2004, per 594 migliaia di euro, era riferito al saldo prezzo dell'acquisto delle partecipazioni Mirandia-Trading e Consultoria L.d.A. e Tronador-Consultoria Economica L.d.A..

Il debito relativo ai decimi da versare di 520 migliaia di euro corrisponde ai 7/10 non ancora richiamati del capitale sociale della I.G.E.I. INPS Gestione Immobiliare S.p.A. (in liquidazione), partecipazione detenuta dalla Pirelli & C. Property Management S.p.A..

La voce "altri debiti vari" include 794 migliaia di euro dovuti ai Sindaci.

### Ratei e risconti passivi

Si tratta di costi di competenza dell'esercizio da sostenersi in esercizi successivi e di proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
<b>Ratei passivi</b>				
Altri ratei passivi	-	4.531	-	4.958
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>4.531</b>	<b>0</b>	<b>4.958</b>
<b>Risconti passivi</b>				
Plusvalenze sospese	-	17.766	-	8.999
Risconti passivi su affitti	-	-	-	8
Altri risconti passivi	955	6.235	851	9.438
<b>Totale</b>	<b>955</b>	<b>24.001</b>	<b>851</b>	<b>18.445</b>
<b>Ratei e risconti passivi Gruppo</b>				
Lamaione S.r.l.	-	19	-	-
M.S.M.C. Immobiliare 4 S.r.l.	-	-	-	19
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
<b>Totale</b>	<b>955</b>	<b>28.551</b>	<b>851</b>	<b>23.422</b>

I risconti per plusvalenze sospese si riferiscono a rettifiche di consolidato con riferimento ad operazioni riguardanti prevalentemente cessioni di immobili relativamente alla quota parte non ancora realizzata verso terzi.

Gli altri risconti passivi attengono per 5.097 migliaia di euro a corrispettivi e provvigioni riconosciute a Pirelli & C. Real Estate Agency S.p.A. a fronte di un mandato triennale di agenzia.

### Nota 20. FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI

I fondi ammontano complessivamente a 18.308 migliaia di euro (di cui non correnti 12.427 migliaia di euro) a fronte di 25.658 migliaia di euro (di cui non correnti 15.576 migliaia di euro) al 31 dicembre 2004.

### a. Fondo oneri futuri

Ammontano a 4.266 migliaia di euro con un decremento netto di 4.211 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Presentano la seguente composizione per società:

	31.12.2005			31.12.2004		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Centrale Immobiliare S.p.A. (equity Dolcetto Otto S.r.l.)	3	-	3	-	-	-
Edilnord Gestioni S.p.A. (fondo oneri futuri)	120	120	-	120	120	-
Iota S.r.l. ora incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A. (fondo oneri futuri)	35	-	35	82	-	82
Lambda S.r.l. (fondo lavori)	200	-	200	450	-	450
P&C. Real Estate S.p.A. (equity Nivola S.r.l.)	4	-	4	-	-	-
P&C. Real Estate S.p.A. (equity Progetto Bicocca Università S.r.l.)	-	-	-	186	-	186
P&C. Real Estate S.p.A. (equity Progetto Fontana S.r.l.)	57	-	57	110	-	110
P&C. Real Estate S.p.A. (fondo garanzie contratt.)	74	74	-	1.291	1.291	-
P&C. Real Estate S.p.A. (fondo arbitrati)	260	260	-	1.945	1.945	-
P&C. Real Estate S.p.A. (fondo lavori)	76	76	-	76	76	-
P&C. Real Estate S.p.A. (fondo oneri futuri)	947	947	-	326	326	-
P&C. Real Estate S.p.A. (fondo ristrutturazione)	381	-	381	381	71	310
P&C.R.E. Agency S.p.A. (fondo oneri futuri)	138	138	-	34	34	-
P&C.R.E. Agency S.p.A. (fondo ristruttur.)	-	-	-	138	138	-
P&C.R.E. Franchising S.p.A. (fondo oneri ristr. rete)	106	106	-	88	88	-
P&C.R.E. Project Management S.p.A. (fondo ristrutturazione)	708	-	708	1.200	-	1.200
P&C.R.E. Property Management S.p.A. (fondo ristrutturazione)	206	-	206	1.330	-	1.330
Progetto Grande Bicocca S.r.l. ora incorporata in Lambda S.r.l. (fondo oneri futuri)	-	-	-	152	-	152
Progetto Grande Bicocca S.r.l. ora incorporata in Lambda S.r.l. (Museo - Bonifiche)	811	-	811	568	-	568
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A. (fondo ristrutturazione)	140	-	140	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>4.266</b>	<b>1.721</b>	<b>2.545</b>	<b>8.477</b>	<b>4.089</b>	<b>4.388</b>

Il fondo oneri accantonato da Lambda S.r.l. è relativo ad impegni contrattuali assunti per lavori su immobili ceduti.

Il fondo oneri futuri accantonato nei precedenti esercizi da parte di Progetto Grande Bicocca S.r.l., ora incorporata in Lambda S.r.l., è relativo agli oneri da sostenere per la ristrutturazione di un edificio destinato a standard urbanistico, ovvero a servizi ed attività di uso pubblico ("Spazio Espositivo/Museo").

Il fondo copertura rischi per arbitrati della Capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha subito nel corso dell'esercizio un utilizzo pari a 1.685 migliaia di euro a seguito del raggiunto accordo transattivo tra la società Progetto Bicocca Università S.r.l. ed il fallimento Gepco S.a.l.c. S.p.A. (in liquidazione).

Il fondo oneri futuri della Pirelli & C. Real Estate S.p.A. è stato adeguato, tenendo conto dei pareri dei legali, al valore degli oneri economici che potranno essere sostenuti a fronte delle cause in corso.



Le differenze tra il costo di acquisizione del 75% delle partecipazioni in Moncalieri Center S.r.l. e Bicocca Center S.r.l. e la relativa frazione di patrimonio netto, che ammontano rispettivamente a 403 e 424 migliaia di euro, sono state iscritte in un apposito fondo oneri futuri. Nel corso del 2005 i suddetti fondi sono stati integralmente utilizzati.

Nel corso del periodo sono stati parzialmente utilizzati i fondi accantonati nei precedenti periodi a fronte degli oneri di ristrutturazione al fine di accelerare i programmi di efficienza organizzativa nelle società di servizi.

## b. Fondo rischi

Ammonta a 14.042 migliaia di euro con un decremento netto di 3.139 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Presenta la seguente composizione per società:

	31.12.2005			31.12.2004		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Acquario S.r.l. (in liquidazione)	152	-	152	152	2	150
Alfa S.r.l. (fondo altri rischi)	2.743	1.000	1.743	518	-	518
Beta S.r.l. (fondo rischi)	11	11	-	11	11	-
Casaclick S.p.A. (fondo altri rischi)	80	80	-	97	97	-
Edilnord Gestioni S.p.A. (fondo rischi)	739	739	-	729	729	-
Lambda S.r.l./Prog. Grande Bicocca S.r.l. ora incorporata in Lambda S.r.l. (redd. garantito)	687	-	687	121	-	121
Parceggi Bicocca S.r.l. (fondo rischi)	-	-	-	27	27	-
P.B.S. S.c.a.r.l. (fondo rischi)	39	30	9	-	-	-
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A. (fondo rischi)	935	935	-	945	945	-
P&C. Real Estate S.p.A. (fondo rischi)	261	261	-	205	205	-
P&C. Real Estate S.p.A. (fondo consolidato fiscale)	1.732	1.732	-	1.030	1.030	-
P&C. R.E. Agency S.p.A. (garanzie fondi)	2.591	2.591	-	8.447	4.542	3.905
P&C. R.E. Facility Management S.p.A. (fondo rischi)	164	164	-	-	-	-
P&C. R.E. Project Management S.p.A. (garanzie fondi)	-	-	-	1.000	-	1.000
P&C. R.E. Project Management S.p.A. (fondo rischi)	42	-	42	130	130	-
P&C. R.E. Property Management S.p.A. (fondo rischi)	185	185	-	-	-	-
P&C. R.E. Property Management S.p.A. (garanzie fondi)	1.067	1.067	-	1.392	1.392	-
P&C. R.E. Property Management S.p.A. (fondo rischi)	711	711	-	879	879	-
Progetto Bicocca Esplanade S.p.A. ora incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A. (fondo rischi)	1.025	1.025	-	1.323	1.323	-
Progetto Bicocca Università S.r.l. (fondo rischi)	703	-	703	-	-	-
Progetto Moncalieri S.r.l. ora incorporata in Lambda S.r.l. (fondo rischi)	50	50	-	50	50	-
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A. (fondo rischi)	125	125	-	125	125	-
<b>Totale</b>	<b>14.042</b>	<b>10.706</b>	<b>3.336</b>	<b>17.181</b>	<b>11.487</b>	<b>5.694</b>

Il fondo accantonato dalla società Alfa S.r.l. è stato incrementato per 2.225 migliaia di euro, di cui 925 migliaia di euro a fronte del rischio di oneri per lavori e opere di completamento sugli edifici consegnati e 1.000 migliaia di euro a fronte di contenziosi con fornitori.

Le società Edilnord Gestioni S.p.A., Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. e Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A. hanno accantonato rispettivamente 10 migliaia di euro, 164 migliaia di euro e 185 migliaia di euro a fronte di probabili vertenze sindacali o con il personale.

Il fondo accantonato dalla società Pirelli & C. Opere Generali S.p.A. è relativo ad impegni contrattuali per opere di urbanizzazione secondaria da eseguire nell'area Bicocca.

Il fondo rischi accantonato da Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A., pari al 31 dicembre 2005 a 698 migliaia di euro (866 migliaia di euro al 31 dicembre 2004), è relativo per 349 migliaia di euro, alla miglior stima effettuata a fronte di rischi pendenti sulla società, in particolare con riferimento al rischio morosità delle società consortili Elle Tre S.c.a.r.l. e Elle Dieci S.c.a.r.l..

Nell'ambito della costituzione dei Fondi Tecla Fondo Uffici ed Olinda Fondo Shops sono state rilasciate, da parte di società controllate, alcune garanzie di varia natura. In particolare:

- Pirelli & C. Real Estate Agency S.p.A. ha rilasciato una garanzia di reddito e di redditività a favore di Olinda Fondo Shops. Al 31 dicembre 2005, tenendo conto dell'aggiornamento delle previsioni dei canoni di locazione 2006/2007 degli immobili di Olinda Fondo Shops, il fondo è stato adeguato a 2.591 migliaia di euro a fronte di 7.000 migliaia di euro del 31 dicembre 2004;
- Pirelli & C. Real Estate Agency S.p.A. ha rilasciato una garanzia di reddito e di redditività a favore di Tecla Fondo Uffici. Nel corso dell'esercizio il fondo precedentemente accantonato per 1.447 migliaia di euro è stato integralmente rilasciato a seguito del raggiungimento delle garanzie di plusvalenza previste dal contratto siglato con Tecla Fondo Uffici;
- Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A. ha manlevato la società Iniziative Retail S.r.l. da eventuali contestazioni in materia di edilizia, urbanistica, impiantistica ed ambientale sugli immobili da quest'ultima apportati ad Olinda Fondo Shops. Nel corso del 2005 il fondo è stato parzialmente utilizzato per complessive 325 migliaia di euro.

Il fondo stanziato dalla Pirelli & C. Real Estate Project Management S.p.A. per garantire il rispetto del costo di costruzione degli edifici adibiti a multisala, acquisiti da Olinda Fondo Shops, è stato interamente utilizzato a seguito di accordi intercorsi tra le parti.

Il fondo accantonato da Progetto Bicocca Esplanade S.p.A. (ora incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A.) per complessive 1.002 migliaia di euro è relativo a probabili oneri derivanti da contestazioni per inadempienze contrattuali.

Il fondo rischi iscritto nel bilancio della società Progetto Bicocca Università S.r.l. è stato stanziato prevalentemente a fronte del rischio di oneri per lavori su opere consegnate nei precedenti esercizi.

I rischi derivanti dalle garanzie di reddito rilasciate agli acquirenti su unità a questi cedute nei precedenti esercizi sono stati valutati anche sulla base dei contratti di locazione in essere a fine periodo.

Sono state inoltre rilasciate da alcune società del Gruppo garanzie di reddito per complessivi 3.584 migliaia di euro a fronte della cessione di immobili a destinazione terziario, per le quali non si ritiene dovranno essere sostenuti oneri futuri.

Si segnala, inoltre, che Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha rilasciato, a fronte dei propri impegni nell'ambito del conferimento di alcuni immobili a Pirelli RE Fund – Raissa Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso e a Spazio Industriale Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso da parte del Gruppo Telecom, garanzie per complessivi massimi pari a 5.436 migliaia di euro legate al buon esito dell'operazione.

Il fondo per il consolidato fiscale si riferisce al rischio connesso alla probabile retrocessione alla Pirelli & C. S.p.A. dell'indennizzo riconosciuto da quest'ultima nell'ambito dell'adesione al con-

solidato fiscale. Tale indennizzo è stato riconosciuto da Pirelli & C. S.p.A. a fronte del mancato beneficio che sarebbe derivato a Pirelli & C. Real Estate S.p.A. nel caso in cui il consolidato fiscale fosse stato effettuato in capo a quest'ultima. L'indennizzo è proporzionato alle perdite fiscali delle società controllate da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. escluse dal consolidato fiscale della controllante finale e sarà retrocesso a Pirelli & C. S.p.A. nel caso in cui le perdite saranno utilizzate dalle società stesse.

## Nota 21. IMPOSTE DIFFERITE PASSIVE

<b>Saldo al 31 dicembre 2004</b>	<b>3.749</b>
Adozione all'1.01.2005 IAS 32 e 39	174
Variazione area consolidamento	(271)
Accantonamento dell'esercizio	2.385
Utilizzo dell'esercizio	(839)
Adeguamento patrimoniale per allineamento Fair Value	206
Adeguamento patrimoniale per utili/perdite attuariali	55
Altre movimentazioni	401
<b>Saldo al 31 dicembre 2005</b>	<b>5.860</b>

Le imposte differite passive attengono principalmente alla rilevazione degli effetti fiscali connessi alle scritture di consolidato ed agli effetti IAS, in particolare con riferimento agli ammortamenti degli avviamenti che non sono stati imputati al conto economico del consolidato del periodo, in quanto soggetti ai fini IAS ad *impairment test*.

Si rileva che nel corso del 2005 sono state rilevate imposte differite passive in contropartita al patrimonio netto per complessive 435 migliaia di euro, con riferimento prevalentemente all'effetto fiscale correlato alla valutazione a fair value delle quote dei fondi immobiliari in portafoglio.

## Nota 22. FONDI DEL PERSONALE

Ammontano a 19.804 migliaia di euro con un incremento netto di 1.001 migliaia di euro ed includono sostanzialmente le indennità di fine rapporto di lavoro maturate dal personale in servizio al 31 dicembre 2005, al netto delle anticipazioni concesse ai dipendenti.

La movimentazione rilevata nel periodo è di seguito riportata:

<b>Saldo al 31 dicembre 2004</b>	<b>18.803</b>
Variazione area consolidamento	(348)
Adeguamento patrimoniale per utili/perdite attuariali	834
Quota maturata e stanziata a conto economico	5.286
Variazione per personale ricevuto	29
Variazione per personale ricevuto dal Gruppo	43
Variazione per personale ceduto al Gruppo	(65)
Altre variazioni	(68)
Anticipi su TFR	(46)
Indennità liquidate	(4.664)
<b>Saldo al 31 dicembre 2005</b>	<b>19.804</b>

Le principali assunzioni attuariali utilizzate al 31 dicembre 2005 ad ai fini del costo previsto per l'anno 2006 sono le seguenti: tasso di sconto 4% annuo e tasso di inflazione 2%.

Il numero totale dei dipendenti, al 31 dicembre 2005, incluso il personale ausiliario preposto agli immobili, è pari a 1.596 unità (1.614 unità considerando anche le risorse con contratto interinale) contro 1.537 unità del 31 dicembre 2004 ed è così composto:

	N. a fine periodo		N. medio periodo	
	31.12.2005	31.12.2004	01.01.2005- 31.12.2005	01.01.2004- 31.12.2004
Dirigenti	166	167	165	160
Quadri	277	266	276	247
Impiegati	850	879	855	894
Operai/Personale ausiliario (*)	303	225	272	225
<b>Totale</b>	<b>1.596</b>	<b>1.537</b>	<b>1.568</b>	<b>1.526</b>

(\*) Personale variabile in relazione alle attività legate alle commesse gestite.

La movimentazione del personale intervenuta nel corso dell'esercizio è così sintetizzabile:

	31.12.2004	Entrate	Uscite/altro	Passaggi	31.12.2005
Dirigenti	167	25	(39)	13	166
Quadri	266	46	(55)	20	277
Impiegati	879	152	(148)	(33)	850
Operai/Personale ausiliario (*)	225	89	(11)		303
<b>Totale</b>	<b>1.537</b>	<b>312</b>	<b>(253)</b>	<b>-</b>	<b>1.596</b>

(\*) Personale variabile in relazione alle attività legate alle commesse gestite.

## Nota 23. DEBITI TRIBUTARI

Sono così composti:

	31.12.2005			31.12.2004		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
<b>Debiti verso Erario</b>						
Erario conto IVA	18.078	-	18.078	19.832	-	19.832
Debiti per imposte dell'esercizio	15.377	-	15.377	3.501	-	3.501
Ritenute acconto lavoro dipend./prof.	3.588	-	3.588	3.647	-	3.647
Debiti per altre imposte	662	249	413	1.449	-	1.449
<b>Totale</b>	<b>37.705</b>	<b>249</b>	<b>37.456</b>	<b>28.429</b>	<b>-</b>	<b>28.429</b>
<b>Altri debiti verso Pirelli &amp; C. S.p.A. per adesione al consolidato fiscale</b>						
Alfa S.r.l.	182	-	182	-	-	-
Centrale Immobiliare S.p.A.	1.992	-	1.992	2.916	-	2.916
Edilnord Gestioni S.p.A.	1.025	-	1.025	398	-	398
FIM - Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l.	406	-	406	-	-	-
Lambda S.r.l.	-	-	-	301	-	301
New Credit Servicing S.p.A. (già Pirelli & C. Real Estate Credit Servicing S.p.A.), ora incorporata in Credit Servicing S.p.A. (già Servizi Immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A.)	-	-	-	270	-	270
Partecipazioni Real Estate S.p.A.	371	-	371	511	-	511
Pirelli & C. Real Estate Agency S.p.A.	11.982	-	11.982	14.683	-	14.683
Pirelli & C. Real Estate Energy S.p.A.	25	-	25	-	-	-
Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A.	3.417	-	3.417	1.752	-	1.752
Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A.	1.293	-	1.293	1.183	-	1.183
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	1.807	-	1.807	-	-	-
Progetto Bicocca Esplanade S.p.A. ora incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A.	-	-	-	1.181	-	1.181
Progetto Grande Bicocca S.r.l. ora incorporata in Lambda S.r.l.	-	-	-	265	-	265
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	258	-	258	188	-	188
<b>Totale</b>	<b>22.758</b>	<b>-</b>	<b>22.758</b>	<b>23.648</b>	<b>-</b>	<b>23.648</b>
<b>Totale</b>	<b>60.463</b>	<b>249</b>	<b>60.214</b>	<b>52.077</b>	<b>0</b>	<b>52.077</b>

Debiti verso Erario

La voce Debiti verso Erario accoglie i debiti per imposte correnti delle società non aderenti al consolidato fiscale della controllante finale Pirelli & C. S.p.A..

Altri debiti verso Pirelli & C. S.p.A. per adesione al consolidato fiscale

Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e le controllate in possesso dei requisiti hanno esercitato nell'esercizio 2004 l'opzione per la tassazione consolidata congiuntamente alla consolidante Pirelli & C. S.p.A.. I debiti riferiti al consolidato fiscale includono pertanto i debiti tributari per imposte accantonate sul reddito del periodo.

## INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

I commenti sull'andamento gestionale dei costi e dei ricavi sono esposti nell'ambito della relazione sulla gestione.

La tabella, di seguito riportata, mostra l'andamento economico del Gruppo nel corso del 2005 e del 2004.

Nota	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
25 Ricavi per vendite e prestazioni	700.180	586.229
26 Variazione nelle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(11.194)	(21.405)
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	549	994
27 Altri proventi	31.388	39.198
<b>24 Totale valore della produzione</b>	<b>720.923</b>	<b>605.016</b>
29 Materie prime e materiali di consumo utilizzati	(202.549)	(137.293)
30 Costi del personale	(121.825)	(127.350)
31 Ammortamenti	(8.967)	(10.881)
32 Altri costi	(303.705)	(290.459)
<b>28 Totale costi della produzione</b>	<b>(637.046)</b>	<b>(565.983)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>83.877</b>	<b>39.033</b>
33 Proventi finanziari	17.409	28.642
34 Oneri finanziari	(12.479)	(13.386)
Dividendi	-	34
35 Valutazione di attività finanziarie	(197)	(81)
36 Quota di risultato di società collegate	98.786	93.763
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>187.396</b>	<b>148.005</b>
37 Imposte	(40.483)	(30.465)
<b>Utile/(perdita) derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>146.913</b>	<b>117.540</b>
<b>Utile/(perdita) netta da attività destinate ad essere cedute</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utile/(perdita) del periodo</b>	<b>146.913</b>	<b>117.540</b>
<b>Attribuibile a:</b>		
38 Interessenze di minoranza	(1.505)	(413)
<b>Utile/(perdita) del periodo del Gruppo</b>	<b>145.408</b>	<b>117.127</b>
39 Utile per azione (in unità di euro):		
- base fine anno	3,46	2,85
- base	3,61	3,06
- diluito	3,45	2,86

Nel passare alla descrizione dei dati si ricorda che Pirelli & C. Real Estate S.p.A. 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 Fund e Asset Management) ed ai quali fornisce, così come ad altri clienti, tutti i servizi immobiliari specialistici, sia direttamente che tramite il network in franchising.

**Nota 24. VALORE DELLA PRODUZIONE**

Il valore della produzione al 31 dicembre 2005 ammonta a 720.923 migliaia di euro a fronte di un valore di 605.016 migliaia di euro al 31 dicembre 2004.

Si riporta di seguito un'analisi delle singole voci che compongono il valore della produzione.

**Nota 25. RICAVI PER VENDITE E PRESTAZIONI**

I ricavi per vendite e prestazioni ammontano a 700.180 migliaia di euro contro un valore di 586.229 migliaia di euro al 31 dicembre 2004 e sono così formati:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Ricavi su commesse	10.730	16.157
Ricavi per vendite	236.885	176.215
Ricavi per prestazioni di servizi	452.565	393.857
<b>Totale</b>	<b>700.180</b>	<b>586.229</b>

**Ricavi su commesse**

La voce in oggetto risulta così dettagliata per società:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Alfa S.r.l.	4.607	7.494
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	5.563	5.551
Pirelli & C. Real Estate Project Management S.p.A.	527	3.112
Lambda S.r.l.	33	-
<b>Totale</b>	<b>10.730</b>	<b>16.157</b>

La voce accoglie tra l'altro le commesse gestite dalla Pirelli & C. Opere Generali S.p.A. per iniziative di urbanizzazione in Bicocca e Pioltello.

## Ricavi per vendite

Presentano la seguente composizione:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
<b>Vendita di aree da edificare</b>		
Portolegno S.a.s.	25.704	–
Progetto Grande Bicocca S.p.A. (ora incorporata in Lambda S.r.l.)	–	730
Lambda S.r.l.	70	–
<b>Totale</b>	<b>25.774</b>	<b>730</b>
<b>Vendita di aree da edificare Gruppo Pirelli &amp; C. R.E.</b>		
Centrale Immobiliare S.p.A.	31.194	–
<b>Totale</b>	<b>31.194</b>	<b>–</b>
<b>Vendite di immobili residenziali</b>		
Alfa S.r.l.	–	8.165
Beta S.r.l.	1.915	469
Centrale Immobiliare S.p.A.	18.617	3.957
Iota S.r.l. (ora incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A.)	–	1.512
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	295	256
Progetto Bicocca Esplanade S.p.A. (ora incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A.)	–	31.888
Stella Polare S.r.l. (in liquidazione)	32	–
Tau S.r.l.	–	319
Tintoretto S.r.l. (ora incorporata in Beta S.r.l.)	–	1.074
<b>Totale</b>	<b>20.859</b>	<b>47.640</b>
<b>Vendite di immobili terziari</b>		
Alfa S.r.l.	–	1.919
Alfa Due S.r.l. (in liquidazione)	–	117
Centrale Immobiliare S.p.A.	27.300	85.000
Lambda S.r.l.	–	–
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	997	1.972
Progetto Grande Bicocca Multisala S.r.l. (in liquidazione)	–	600
Progetto Salute Bollate S.r.l.	–	26.200
<b>Totale</b>	<b>28.297</b>	<b>115.808</b>
<b>Vendite di immobili Gruppo Pirelli &amp; C. R.E.</b>		
Lambda S.r.l.	243	12.037
<b>Totale</b>	<b>243</b>	<b>12.037</b>
<b>Vendita aree/immobili mediante vendita quote</b>		
Erice S.r.l.	48.217	–
Lupicaia S.r.l.	82.301	–
<b>Totale</b>	<b>130.518</b>	<b>–</b>
<b>Totale vendite di immobili e aree</b>	<b>236.885</b>	<b>176.215</b>

### Vendita aree da edificare

L'importo consuntivato al 31 dicembre 2004 si riferiva alla vendita di un'area sita nel comune di Vimercate di proprietà della Progetto Grande Bicocca S.r.l.. Nel corso del 2005 Progetto Grande Bicocca S.r.l., incorporata con atto di fusione sottoscritto in data 1° dicembre 2005 nella società Lambda S.r.l., ha perfezionato la vendita di un'area sita nel comune di Mestre per un importo di 70 migliaia di euro.



La vendita di 25.704 migliaia di euro effettuata da Portolegno S.a.s. è interamente riferita alla cessione a Spazio Industriale Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso di un'area edificabile a destinazione d'uso industriale ubicata nel comune di Portogruaro (VE) avvenuta in data 30 dicembre 2005.

*Vendita aree da edificare a imprese del Gruppo Pirelli & C. Real Estate*

L'importo di 31.194 migliaia di euro è sostanzialmente relativo alla cessione delle aree ex Ansaldo da Progetto Bicocca Esplanade S.p.A., ora incorporata da Centrale Immobiliare S.p.A., alla collegata indiretta Kappa S.r.l..

*Vendita immobili residenziali*

Le vendite perfezionate nel corso del periodo in commento sono relative alla cessione di unità abitative realizzate dalle varie società del Gruppo.

Le vendite perfezionate da Centrale Immobiliare S.p.A. sono relative per 10.500 migliaia di euro alla cessione dell'immobile sito in Roma - via Sant'Eufemia.

L'importo consuntivato dalla Pirelli & C. Real Estate S.p.A. al 31 dicembre 2005 si riferisce a scritture di consolidamento volte a riflettere la liberazione di plusvalenze a seguito della cessione a terzi di immobili residenziali.

*Vendita immobili terziari*

Le vendite perfezionate da Centrale Immobiliare S.p.A. nel corso del 2005 sono relative alla cessione di parte del patrimonio ex Banca di Roma - Gruppo Capitalia.

Le vendite della Pirelli & C. Real Estate S.p.A. riguardano scritture di consolidamento volte a riflettere la liberazione di plusvalenze a seguito della cessione a terzi, nel corso del 2005, di alcuni immobili.

*Vendita immobili a imprese del Gruppo Pirelli & C. Real Estate*

L'importo consuntivato nel 2004 faceva riferimento alla vendita perfezionata dalla controllata Lambda S.r.l. alla società collegata indiretta Tiglio II S.r.l. di un edificio a destinazione industriale (MIRS) sito in Bicocca (Milano). Le vendite perfezionate al 31 dicembre 2005 fanno riferimento a scritture di consolidamento volte a riflettere la liberazione di plusvalenze conseguenti al collocamento di Berenice Fondo Uffici avvenuto in data 14 luglio 2005.

*Vendita aree/immobili mediante vendita quote*

La voce "vendita aree/immobili mediante vendita quote" ammonta a 130.518 migliaia di euro ed è relativa al deconsolidamento delle società Erice S.r.l. e Lupicaia S.r.l. (già NewCo RE 3 S.r.l.).

## Ricavi per prestazioni di servizi

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

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Prestazioni di servizi verso terzi	246.558	209.855
Prestazioni verso Pirelli & C. S.p.A.	2.258	2.041
Prestazioni verso imprese collegate	114.456	60.249
Prestazioni verso imprese collegate indirette	80.801	113.047
Prestazioni verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C. Real Estate	–	100
Prestazioni verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C.	8.492	8.565
<b>Totale</b>	<b>452.565</b>	<b>393.857</b>

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

## Nota 26. VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI

La variazione delle rimanenze nel 2005 è complessivamente negativa per 11.194 migliaia di euro contro una variazione negativa di 21.405 migliaia di euro registrata nel 2004.

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Aree da edificare/immobili da ristrutturare	29.395	(33.293)
Immobili in costruzione	(40.589)	11.888
<b>Totale</b>	<b>(11.194)</b>	<b>(21.405)</b>

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 27. ALTRI PROVENTI

La voce in oggetto è così dettagliata:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Recuperi, riverse ed altri proventi	24.541	30.535
Altri proventi verso Pirelli & C. S.p.A.	3.104	1.013
Altri proventi verso imprese collegate	3.060	4.610
Altri proventi verso imprese collegate indirette	589	2.841
Altri proventi verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C. Real Estate	–	12
Altri proventi verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C.	94	187
<b>Totale</b>	<b>31.388</b>	<b>39.198</b>

I recuperi, riverse ed altri proventi sono relativi principalmente ai riaddebiti agli inquilini dei costi di gestione degli immobili di proprietà o degli immobili gestiti per conto di terzi; in quest'ultimo caso i riaddebiti sono relativi prevalentemente alle attività svolte dal property management.

Nella voce sono comprese altresì le plusvalenze realizzate da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. a seguito della cessione della partecipazione detenuta in Holdim S.r.l. e di una quota della partecipazione detenuta in Erice S.r.l. per un valore complessivo di 4.339 migliaia di euro.

L'importo consuntivato al 31 dicembre 2005 verso la *controllante finale Pirelli & C. S.p.A.* si riferisce prevalentemente al riaddebito di costi di bonifica sostenuti per immobili in costruzione e/o ristrutturazione siti in zona Bicocca (Milano).

Gli *altri proventi verso le collegate* includono tra l'altro la plusvalenza realizzata da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. a seguito della cessione della partecipazione New Credit Servicing S.p.A. (già Pirelli & C. Real Estate Credit Servicing S.p.A.) avvenuta in data 24 marzo 2005 per un valore di 447 migliaia di euro.

## Nota 28. COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione consolidati sono così rappresentati:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Materie prime e materiali di consumo utilizzati di cui:	202.549	137.293
a) <i>Acquisto beni</i>	136.061	91.834
b) <i>Variatione rimanenze materie prime e materiali vari</i>	66.488	45.459
Costi per il personale	121.825	127.350
Ammortamenti	8.967	10.881
Altri costi	303.705	290.459
<b>Totale</b>	<b>637.046</b>	<b>565.983</b>

I costi della produzione consolidati passano da 565.983 migliaia di euro al 31 dicembre 2004 a 637.046 migliaia di euro nel periodo in esame. Nei successivi paragrafi si espone un'analisi dei costi consolidati della produzione suddivisi per natura di costo.

**Nota 29. MATERIE PRIME E MATERIALI DI CONSUMO UTILIZZATI****Acquisto di beni**

La voce presenta la seguente composizione per società:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
<b>Acquisti di aree da terzi</b>		
Botticino S.r.l.	3.822	-
<b>Totale</b>	<b>3.822</b>	<b>-</b>
<b>Acquisti di immobili da terzi</b>		
Beta S.r.l.	232	529
Centrale Immobiliare S.p.A.	-	23.148
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (già Pirelli Submarine Telecom Systems Italia S.p.A.)	17.150	-
Iota S.r.l. (ora incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A.)	-	36
Lupicaia S.r.l. (già NewCo RE 3 S.r.l.)	82.301	-
Resident Berlin 1 P&K GmbH	1.644	-
Tintoretto S.r.l. (ora incorporata in Beta S.r.l.)	-	135
<b>Totale</b>	<b>101.327</b>	<b>23.848</b>
<b>Acquisti di immobili dal Gruppo Pirelli &amp; C. R.E.</b>		
Centrale Immobiliare S.p.A.	-	35
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>35</b>
<b>Acquisti di immobili da terzi mediante acquisto quote</b>		
Beta S.r.l.	-	1.371
Bicocca Center S.r.l. (ora incorporata in Lambda S.r.l.)	400	-
Delta S.p.A. (ora incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A.)	316	-
Erice S.r.l.	-	48.217
Iniziative Immobiliari 3 B.V. (già Pirelli Submarine Telecom Systems Holding B.V.)	-	9.301
Portolegno S.a.s.	21.476	-
Progetto Bicocca Università S.r.l.	454	-
<b>Totale</b>	<b>22.646</b>	<b>58.889</b>
<b>Totale acquisti di immobili</b>	<b>127.795</b>	<b>82.772</b>
<b>Acquisti di altri beni</b>	<b>8.266</b>	<b>9.062</b>
<b>Totale</b>	<b>136.061</b>	<b>91.834</b>

*Acquisto di aree da terzi*

In data 25 novembre 2005 la società Botticino S.r.l. ha acquistato per 3.822 migliaia di euro un'unità immobiliare a destinazione alberghiera, costituita da un terreno e relativo fabbricato, situata nel comune di Trezzo sull'Adda (MI).

*Acquisto di immobili da terzi*

Il costo per l'acquisto di immobili ammonta a 101.327 migliaia di euro a fronte di 23.848 migliaia di euro del 2004.

Nella voce è compreso l'acquisto di un immobile sito a Milano in Viale Legioni Romane effettuato dalla società Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (già Pirelli Submarine Telecom Systems Italia S.p.A.) in data 13 dicembre 2005 per un importo complessivo di 17.150 migliaia di euro.

L'importo in capo alla società Lupicaia S.r.l. (già NewCo RE 3 S.r.l.) è relativo all'acquisto di alcuni immobili destinati alla joint venture tra Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e Morgan Stanley Real Estate Funds.

Al 31 dicembre 2005 risulta inoltre effettuata un'acquisizione da parte della Resident Berlin 1 P&K GmbH di un immobile in Berlino per l'importo di 1.644 migliaia di euro.

#### *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 indicate.

L'importo più significativo riguarda l'acquisizione di aree edificabili a destinazione d'uso industriale ubicate nel comune di Portogruaro (VE) avvenuto mediante l'acquisto della partecipazione nella società Portolegno S.a.s..

#### *Acquisto altri beni*

La voce ammonta al 31 dicembre 2005 a 8.266 migliaia di euro contro un valore di 9.062 migliaia di euro del 2004 e fa riferimento principalmente all'acquisto di materiali utilizzati per le attività di facility.

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

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Immobili di trading	(64.653)	(41.460)
Altre materie prime e materiali vari	(1.835)	(3.999)
<b>Totale</b>	<b>(66.488)</b>	<b>(45.459)</b>

Nel periodo in commento la variazione è negativa per 66.488 migliaia di euro a fronte di un valore parimenti negativo di 45.459 migliaia di euro del 2004.

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

#### **Nota 30. COSTI PER IL PERSONALE**

I costi per il personale ammontano a 121.825 migliaia di euro a fronte di 127.350 migliaia di euro al 31 dicembre 2004, con un decremento in valore assoluto pari a 5.525 migliaia di euro. Si ricorda che gli oneri di ristrutturazione di competenza dell'esercizio ammontano a 1.904 migliaia di euro contro 9.570 migliaia di euro al 31 dicembre 2004.

La voce presenta la seguente composizione:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Salari e stipendi	83.125	89.643
Costi per stock option	7.247	6.411
Oneri sociali	24.608	24.388
Trattamento di fine rapporto	4.367	4.264
Trattamento di quiescenza e simili	613	711
Altri costi del personale	1.865	1.933
<b>Totale</b>	<b>121.825</b>	<b>127.350</b>

Per il numero dei dipendenti si rimanda a quanto indicato nel commento alla voce "Fondi del personale".

### Nota 31. AMMORTAMENTI

Presentano la seguente composizione:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	3.743	5.352
Ammortamento differenza da consolidamento	–	228
Ammortamento immobilizzazioni materiali	5.224	5.301
<b>Totale</b>	<b>8.967</b>	<b>10.881</b>

Per il dettaglio degli ammortamenti si rimanda ai prospetti presentati nei commenti alle voci dell'attivo immobilizzato.

### Nota 32. ALTRI COSTI

Al 31 dicembre 2005 ammontano a 303.705 migliaia di euro a fronte di 290.459 migliaia di euro del precedente esercizio.

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Altri costi verso Pirelli & C. S.p.A.	8.527	6.284
Altri costi verso imprese collegate	6.148	3.032
Altri costi verso imprese collegate indirette	3.088	5.218
Altri costi verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	3.390	4.194
Altri costi verso terzi	282.552	271.731
<b>Totale</b>	<b>303.705</b>	<b>290.459</b>

La voce presenta la seguente composizione per natura:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Costi per servizi	264.736	244.048
Costi godimento beni di terzi	16.366	14.229
Svalutazioni crediti	5.272	6.851
Accantonamento rischi	6.579	17.363
Oneri diversi di gestione	10.752	7.968
<b>Totale</b>	<b>303.705</b>	<b>290.459</b>

### Costi per servizi

I costi per servizi al 31 dicembre 2005 ammontano complessivamente a 264.736 migliaia di euro, a fronte di 244.048 migliaia di euro del precedente esercizio.

La voce presenta la seguente composizione:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Costi per servizi verso Pirelli & C. S.p.A.	5.837	4.397
Costi per servizi verso imprese collegate	6.124	3.026
Costi per servizi verso imprese collegate indirette	1.920	3.264
Costi per servizi verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	3.388	4.089
Costi per servizi verso terzi di cui:	247.467	229.272
- Manutenzioni	45.490	38.048
- Consulenze immobiliari/tecniche/altre	41.277	39.340
- Costruzione fabbricati (SAL) - Oneri urbanizzazione	32.180	29.404
- Pulizie	27.175	22.996
- Spese utenze	22.884	22.695
- Provvigioni passive e buonuscite	10.702	12.580
- Spese viaggio - mensa - corsi formazione - altri costi personale	10.328	9.788
- Compenso Amministratori e Organismo di Vigilanza	8.933	8.390
- Costi di pubblicità e promozione	9.364	14.538
- Vigilanza	7.058	6.565
- Consulenze legali/notarili/fiscali	6.387	5.888
- Trasporti di materiali	5.556	5.024
- Assistenza informatica	3.626	3.323
- Assicurazioni	3.397	2.306
- Prestiti di personale	1.917	1.040
- Spese di rappresentanza - omaggi	856	675
- Compensi a Società di revisione	740	712
- Compensi a Sindaci	717	538
- Postali/telegrafiche/fax	257	265
- Altre spese generali	8.623	5.157
<b>Totale</b>	<b>264.736</b>	<b>244.048</b>

I costi per servizi sono prevalentemente rappresentati da costi di costruzione, spese per conduzione beni di terzi, provvigioni passive e consulenze ed onorari di professionisti.

L'incremento dei costi per servizi è legato alla crescita del Gruppo.

I compensi per gli Amministratori e per l'Organismo di Vigilanza e per i Sindaci ammontano rispettivamente a 8.933 migliaia di euro e 717 migliaia di euro a fronte di 8.390 migliaia di euro e 538 migliaia di euro del 2004.

### Costi di godimento beni

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Costi di godimento beni verso Pirelli & C. S.p.A.	2.666	1.881
Costi di godimento beni verso imprese collegate	24	6
Costi di godimento beni verso imprese collegate indirette	1.168	1.954
Costi di godimento beni verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	–	88
Costi di godimento beni verso terzi	12.508	10.300
<b>Totale</b>	<b>16.366</b>	<b>14.229</b>

La voce è pari a 16.366 migliaia di euro contro un valore di 14.229 migliaia di euro del 2004 e si riferisce quasi esclusivamente alle locazioni delle sedi sociali e di alcuni immobili adibiti a magazzino, all'utilizzo del marchio concesso dalla controllante Pirelli & C. S.p.A., nonché a leasing e noleggio di autovetture.

### Svalutazioni crediti

Le svalutazioni dei crediti effettuate nel periodo (5.272 migliaia di euro a fronte di 6.851 migliaia di euro del 2004) si ritengono capienti a fronte dei potenziali rischi di insolvenza dei debitori.

### Accantonamenti per rischi ed oneri

Al 31 dicembre 2005 sono stati effettuati accantonamenti per complessivi 6.579 migliaia di euro a fronte di 17.363 migliaia di euro del precedente esercizio.



Si riporta di seguito la suddivisione degli accantonamenti per rischi ed oneri per società:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Alfa S.r.l.	2.225	300
Casaclick S.p.A.	–	17
Edilnord Gestioni S.p.A.	10	186
Lambda S.r.l.	977	450
Parcheggi Bicocca S.r.l.	–	27
P.B.S. S.c.a.r.l.	39	–
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	–	944
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	2.679	8.456
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	164	–
Pirelli & C. R.E. Franchising S.p.A.	18	10
Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A.	42	1.000
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	254	1.660
Pirelli & C. Real Estate Ltda.	–	3
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	171	400
Progetto Bicocca Esplanade S.p.A. (ora incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A.)	–	3.100
Progetto Grande Bicocca S.r.l. (ora incorporata in Lambda S.r.l.)	–	760
Progetto Moncalieri S.r.l. (ora incorporata in Lambda S.r.l.)	–	50
<b>Totale</b>	<b>6.579</b>	<b>17.363</b>

Ricordando che per il commento agli accantonamenti effettuati si rimanda a quanto indicato alla voce del passivo “fondi per rischi ed oneri”, si evidenzia che gli accantonamenti operati dalla società Pirelli & C. Real Estate Agency S.p.A. attengono essenzialmente alle garanzie rilasciate nell’ambito della costituzione dei fondi immobiliari Tecla ed Olinda.

Gli accantonamenti sono stati effettuati sulla base di una stima prudentiale degli oneri che le società indicate dovranno sostenere nel corso dei prossimi esercizi.

### Oneri diversi di gestione

Ammontano a 10.752 migliaia di euro contro 7.968 migliaia di euro al 31 dicembre 2004. Presentano la seguente composizione:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Oneri diversi di gestione verso Pirelli & C. S.p.A.	24	6
Oneri diversi di gestione verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	2	17
Oneri diversi di gestione verso terzi di cui:	10.726	7.945
– Bolli, tributi e imposte varie	2.214	3.036
– Altri oneri diversi	8.512	4.909
<b>Totale</b>	<b>10.752</b>	<b>7.968</b>

La voce “bolli, tributi e imposte varie” include prevalentemente l’ICI, le imposte di registro e IVA non recuperabile da attività finanziaria.

L’incremento della voce Altri oneri diversi è da attribuire principalmente ad oneri contrattuali.

### Nota 33. PROVENTI FINANZIARI

I proventi finanziari ammontano al 31 dicembre 2005 a 17.409 migliaia di euro, a fronte di 28.642 migliaia di euro del precedente periodo omogeneo e presentano la seguente composizione:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
<b>Interessi attivi</b>		
<b>a) Interessi attivi derivanti da attività non correnti:</b>		
<b>Interessi attivi da crediti finanziari verso imprese collegate</b>		
Afrodite S.à.r.l.	78	–
Alceo B.V. (già MSREF V Italy Holding B.V.)	169	–
Aree Urbane S.r.l.	662	74
Artemide S.à.r.l.	48	–
Bicocca Center S.r.l. (ora incorporata in Lambda S.r.l.)	–	947
Capitol Immobiliare S.r.l. (già Realco L.S.F. S.r.l.)	8	–
Castello S.r.l.	121	–
Colombo S.à.r.l.	4	–
Credit Servicing S.p.A. (già Servizi immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A.)	30	–
Continuum S.r.l.	2.397	2.402
Domogest S.r.l.	–	175
Doria S.à.r.l.	4	–
Erice S.r.l.	43	–
Esedra S.r.l.	104	245
Immobiliare Prizia S.r.l.	41	1
Induxia S.r.l.	52	33
Le Case di Capalbio S.r.l.	5	–
Localto S.p.A.	650	1.359
LSF Italian Finance Company S.r.l.	60	284
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	79	1.346
Masseto I B.V.	1.227	1.297
Max B.V.	187	–
Mirandia Trading e Consultoria L.d.A.	1	–
Moncalieri Center S.r.l. (ora incorporata in Lambda S.r.l.)	–	251
MSPRE Luxembourg NPL S.à.r.l.	12	–
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	1.872	1.413
Popoy Holding B.V.	1.235	1.340
Progetto Fontana S.r.l.	11	17
Progetto Gioberti S.r.l.	82	111
Progetto Lainate S.r.l.	326	306
Regus Business Centres Italia S.p.A.	2	24
Riva dei Ronchi S.r.l.	19	–
Sci Roev Texas Partners L.P.	37	37
Solaris S.r.l.	1.239	768
Spazio Industriale B.V.	502	187

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Spazio Industriale II B.V.	9	-
Trixia S.r.l.	295	52
Verdi S.r.l.	127	135
Vespucci S.à.r.l.	4	-
<b>Totale</b>	<b>11.742</b>	<b>12.804</b>
<b>Interessi attivi crediti finan. verso imprese collegate indirette</b>		
Iniziativa Retail S.r.l.	282	470
Masseto II B.V.	-	418
Robino Holding Amsterdam B.V.	-	265
<b>Totale</b>	<b>282</b>	<b>1.153</b>
<b>Interessi attivi crediti finan. verso altre imprese del Gruppo Pirelli &amp; C.</b>		
Pirelli International L.t.d.	1	1
<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Totale interessi attivi derivanti da attività non correnti</b>	<b>12.025</b>	<b>13.958</b>
<b>b) Interessi attivi derivanti da attività correnti</b>		
<b>Interessi diversi</b>		
Interessi attivi bancari	334	287
Interessi attivi su altri crediti commerciali	5	38
<b>Totale</b>	<b>339</b>	<b>325</b>
<b>Interessi attivi verso imprese collegate</b>		
Agorà S.r.l.	1	1
Bicocca Center S.r.l. (ora incorporata in Lambda S.r.l.)	-	126
Progetto Bicocca Università S.r.l.	-	6
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	1	-
<b>Totale</b>	<b>2</b>	<b>133</b>
<b>Interessi attivi verso imprese collegate indirette</b>		
Tau S.r.l.	-	75
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>75</b>
<b>Interessi attivi verso altre imprese del Gruppo Pirelli &amp; C.</b>		
Pirelli Servizi Finanziari S.p.A.	34	95
<b>Totale</b>	<b>34</b>	<b>95</b>
<b>Totale interessi attivi derivanti da attività correnti</b>	<b>375</b>	<b>628</b>
<b>Altri Proventi finanziari</b>		
<b>a) Proventi derivanti da attività non correnti</b>		
<b>Proventi da titoli</b>		
C.F.T. Finanziaria S.p.A.	-	201
Partecipazioni Real Estate S.p.A.	851	785
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	5.219
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	3.482	197
Progetto Grande Bicocca S.r.l. (ora incorporata in Lambda S.r.l.)	-	4.415
<b>Totale</b>	<b>4.333</b>	<b>10.817</b>
<b>Totale proventi finanziari derivanti da attività non correnti</b>	<b>4.333</b>	<b>10.817</b>

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
<b>b) Proventi derivanti da attività correnti</b>		
<b>Altri proventi verso imprese collegate</b>		
Delta S.p.A. (ora incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A.)	45	–
Elle Dieci Società Consortile a.r.l.	–	61
Elle Nove Società Consortile a.r.l.	25	31
Elle Tre Società Consortile a.r.l.	–	26
Localto S.p.A.	–	19
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	186	–
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	6	15
Progetto Lainate S.r.l.	1	1
Rinascente/Upim S.r.l. (già Tamerice S.r.l.)	19	–
<b>Totale</b>	<b>282</b>	<b>153</b>
<b>Altri proventi verso altre imprese collegate indirette</b>		
Tau S.r.l.	–	107
<b>Totale</b>	<b>–</b>	<b>107</b>
<b>Altri proventi verso altre imprese del Gruppo Pirelli &amp; C.</b>		
Pirelli Ambiente S.p.A.	2	2
Pirelli Broadband Solutions S.p.A.	158	–
<b>Totale</b>	<b>160</b>	<b>2</b>
<b>Totale proventi derivanti da attività correnti</b>	<b>442</b>	<b>262</b>
<b>Altri/vari</b>	<b>96</b>	<b>2.973</b>
<b>Utili su cambi</b>	<b>138</b>	<b>4</b>
<b>Totale</b>	<b>17.409</b>	<b>28.642</b>

Le variazioni degli interessi attivi riflettono principalmente le variazioni intervenute nei crediti finanziari verso società del Gruppo e nei conti correnti infragruppo già descritte nelle corrispondenti voci dell'attivo.

I proventi da titoli derivanti da attività non correnti della società Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. si riferiscono ai proventi dei fondi immobiliari Tecla, Cloe e Olinda percepiti nel corso del 2005.

I proventi da titoli derivanti da attività non correnti della società Partecipazioni Real Estate S.p.A. si riferiscono ai proventi dei Junior Notes acquistati nell'esercizio in esame.

Gli utili su cambi sono così dettagliati per società:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (già Pirelli Submarine Telecom System Italia S.p.A.)	38	–
Partecipazioni Real Estate S.p.A.	6	–
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	3	–
Pirelli & C. Real Estate Ltda	–	3
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	91	1
<b>Totale</b>	<b>138</b>	<b>4</b>

**Nota 34. ONERI FINANZIARI**

Ammontano a 12.479 migliaia di euro contro un valore di 13.386 consuntivato al 31 dicembre 2004.

Presentano la seguente composizione:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Interessi passivi bancari	8.979	9.422
Interessi passivi verso imprese collegate	58	-
Interessi passivi verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C.	58	207
Interessi passivi verso altri	1.001	1.157
Altri oneri finanziari verso altri	2.359	2.482
Altri oneri finanziari verso imprese collegate	21	-
Altri oneri finanziari verso imprese collegate indirette	1	-
Perdite su cambi	2	118
<b>Totale</b>	<b>12.479</b>	<b>13.386</b>

**Interessi passivi bancari**

Sono così dettagliati per società:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Alfa S.r.l.	1	21
Beta S.r.l.	24	23
CFT Finanziaria S.p.A.	48	182
Centrale Immobiliare S.p.A.	45	-
Erice S.r.l.	934	347
Esedra S.r.l.	4	-
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (già Pirelli Submarine Telecom System Italia S.p.A.)	126	2
Lupicaia S.r.l. (già NewCo RE 3 S.r.l.)	231	-
New Credit Servicing S.p.A. (già Pirelli & C. R.E. Credit Servicing S.p.A. - ora incorporata in Credit Servicing S.p.A.)	-	2
Parcchegi Bicocca S.r.l.	-	25
Partecipazioni Real Estate S.p.A.	1	13
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	4	3
Pirelli & C. R.E. Franchising Servizi Finanziari S.r.l. (già Pirelli & C. R.E. Franchising Ag.Assicurativa S.r.l.)	1	-
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	-	35
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	90	-
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	7.365	8.566
Progetto Bicocca Università S.r.l.	66	-
Progetto Grande Bicocca S.r.l. (ora incorporata in Lambda S.r.l.)	-	3
Progetto Salute Bollate S.r.l.	-	194
Projet Saint Maurice S.a.s.	39	1
Somogi S.r.l.	-	6
<b>Totale</b>	<b>8.979</b>	<b>9.423</b>

**Nota 35. VALUTAZIONE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE**

La voce accoglie la valutazione al fair value di alcuni strumenti di copertura del rischio tassi, non più attivi alla data del 31 dicembre 2005.

**Nota 36. QUOTA DI RISULTATO DI SOCIETÀ COLLEGATE**

La voce, pari 98.786 migliaia di euro, a fronte di 93.763 migliaia di euro al 31 dicembre 2004, è costituita sostanzialmente dai risultati delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto.

Nella tabella di seguito esposta se ne evidenzia la composizione:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
<b>Utili su partecipazioni valutate a patrimonio netto</b>		
Agorà S.r.l.	646	31
Altair Zander Italia S.r.l.	9	26
Aree Urbane Italia S.r.l.	-	484
Bernini Immobiliare S.r.l.	541	1.020
Beta S.r.l.	-	11
Biocca Center S.r.l. (ora incorporata in Lambda S.r.l.)	-	366
CFT Finanziaria S.p.A.	-	204
Continuum S.r.l.	2.742	-
Credit Servicing S.p.A. (già Servizi Immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A.)	3.263	-
Delta S.p.A. (ora incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A.)	-	661
Domogest S.r.l.	65	296
Erice S.r.l.	148	-
Esedra S.r.l.	4.959	-
Geolidro S.p.A.	4.836	488
Immobiliare Prizia S.r.l.	-	114
IN Holdings I S.à.r.l.	252	7.233
Inimm Due S.à.r.l.	749	271
Iniziative Immobiliari S.r.l.	4.523	26.303
Max B.V.	37	-
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	19.392	42.967
M.S.M.C. Solferino S.à.r.l. (in liquidazione)	-	24
Masseto I B.V.	25.189	17.492
Mirandia - Trading e Consuloria Lda	4.378	-
Moncalieri Center S.r.l. (ora incorporata in Lambda S.r.l.)	-	1.792
M.P. Facility S.p.A.	1.518	44
MSPRE Luxembourg S.à r.l.	56	-
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	10.179	389
Popoy Holding B.V.	13.651	1.348
Progetto Corsico S.r.l.	140	-
Sci Roev Texas Partners L.P.	25	-
Solaris S.r.l.	6.181	-
Spazio Industriale B.V.	1.700	217
Tamerice Immobiliare S.r.l.	15.519	-
Telepost S.p.A.	-	24
Tronador - Consuloria Economica Lda	620	-
Verdi S.r.l.	636	363
<b>Totale</b>	<b>121.954</b>	<b>102.168</b>

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
<b>Perdite su partecipazioni valutate a patrimonio netto</b>		
Afrodite S.à.r.l.	(497)	-
Alceo B.V. (già MSREF V Italy Holding B.V.)	(1.072)	-
Aree Urbane Italia S.r.l.	(1.082)	-
Artemide S.à r.l.	(302)	-
Bicocca Center S.r.l. (ora incorporata in Lambda S.r.l.)	(15)	-
Continuum S.r.l.	-	(149)
Castello S.r.l.	(3.868)	-
Capitol Immobiliare S.r.l. (già Realco LSF S.r.l.)	(49)	-
Colombo S.à.r.l.	(56)	-
Delta S.p.A. (ora incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A.)	(358)	-
Dixia S.r.l.	(310)	(307)
Dolcetto Otto S.r.l.	(5)	-
Doria S.à.r.l.	(57)	-
Esedra S.r.l.	-	(478)
FIM - Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l.	-	(78)
Holdim S.r.l.	(149)	(196)
Immobiliare le Ghirlande S.r.l. (in liquidazione)	(3)	(14)
Immobiliare Prizia S.r.l.	(213)	-
Induxia S.r.l.	(114)	(226)
Le Case di Capalbio S.r.l.	(13)	(7)
Localto S.p.A.	(1.737)	(1.997)
Moncalieri Center S.r.l. (ora incorporata in Lambda S.r.l.)	(1)	-
M.S.M.C. Solferino S.à.r.l. (in liquidazione)	(35)	-
Nivola S.r.l.	(8)	-
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	(388)	(136)
Progetto Bicocca Università S.r.l.	-	(335)
Progetto Corsico S.r.l.	-	(50)
Progetto Fontana S.r.l.	(223)	(229)
Progetto Gioberti S.r.l.	(105)	(54)
Progetto Grande Bicocca Multisala S.r.l. (in liquidazione)	-	(1.142)
Progetto Lainate S.r.l.	(19)	(16)
Quadrifoglio Milano S.p.A.	(130)	-
Regus Business Centres Italia S.p.A.	-	(27)
Rinascente/Upim S.r.l. (già Tamerice S.r.l.)	(10.203)	-
Riva dei Ronchi S.r.l.	(38)	-
Sci Roev Texas Partners L.P.	-	(27)
Solaris S.r.l.	-	(1.146)
Spazio Industriale II B.V.	(8)	-
Tau S.r.l.	-	(72)
Trixia S.r.l.	(1.948)	(1.719)
Turismo e Immobiliare S.p.A.	(106)	-
Vespucci S.à.r.l.	(56)	-
<b>Totale</b>	<b>(23.168)</b>	<b>(8.405)</b>
<b>Totale</b>	<b>98.786</b>	<b>93.763</b>

Per quanto riguarda la descrizione delle attività e dei principali eventi del 2005 che hanno interessato le società collegate si rinvia a quanto indicato nelle premesse dei commenti ai prospetti contabili, nel paragrafo dedicato al perimetro di consolidamento.

### Nota 37. IMPOSTE

La voce "imposte" è relativa ad imposte correnti e differite, calcolate in base alle aliquote vigenti.

A seguito dell'adesione di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e delle controllate al consolidato fiscale, congiuntamente a Pirelli & C. S.p.A., sono stati evidenziati in una apposita linea gli Oneri e i Proventi derivanti dall'adesione.

Si precisa che, conformemente al principio di valutazione delle partecipazioni collegate valutate con il metodo del patrimonio netto, i risultati da partecipazioni sono recepiti già al netto dell'imposizione fiscale in capo alla società che li ha generati.

La voce di bilancio è così dettagliabile:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
<b>Imposte correnti</b>		
IRES/IRAP	18.184	11.744
Proventi da consolidato fiscale	(702)	(1.030)
Oneri da consolidato fiscale	23.306	24.678
Altre	189	128
<b>Totale</b>	<b>40.977</b>	<b>35.520</b>
<b>Imposte differite attive</b>		
Rilevate	(20.683)	(23.101)
Assorbite	23.583	16.494
Proventi da consolidato fiscale - anticipati	(4.940)	(3.538)
<b>Totale</b>	<b>(2.040)</b>	<b>(10.145)</b>
<b>Imposte differite passive</b>		
Rilevate	2.385	7.858
Assorbite	(839)	(2.769)
<b>Totale</b>	<b>1.546</b>	<b>5.089</b>
<b>Totale</b>	<b>40.483</b>	<b>30.464</b>

Le imposte del Gruppo, che ammontano complessivamente a 40.483 migliaia di euro, scontano un'aliquota media complessiva pari al 21,6% sul risultato lordo.



Escludendo dal risultato lordo le quote di risultato di società collegate, in quanto hanno già scontato l'imposizione fiscale, l'aliquota effettiva passa al 45,7%, in miglioramento rispetto al 56% dell'anno precedente. La riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES/IRAP) è così dettagliata:

	IRES	IRAP	
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	187.396	187.396	
Quota di risultato di società collegate	(98.786)	(98.786)	
Totale Imponibile	88.610	88.610	
Tax Rate	33%	4,25%	
Imposta teorica	(29.241)	(3.766)	(33.007)
Imposte bilancio	(28.816)	(11.667)	(40.483)
Differenza:	425	(7.901)	(7.476)
- Costo del lavoro	-	(4.790)	
- Dividendi (1,65% collegate)	(1.392)	-	
- Stock Option	(2.448)	(315)	
- Imposte esercizio precedente	1.342	(16)	
- Altre variazioni	2.923	(2.780)	

### Nota 38. INTERESSENZE DI MINORANZA

Le interessenze di minoranza, complessivamente positive per i soci terzi, per 1.505 migliaia di euro, sono state dettagliate nella voce dello Stato Patrimoniale "Patrimonio Netto di Terzi".

### Nota 39. UTILE PER AZIONE

	31.12.2005	31.12.2004
Utile base fine anno per azione (in unità di euro)	3,46	2,85
Utile base per azione (in unità di euro)	3,61	3,06
Utile diluito per azione (in unità di euro)	3,45	2,86

L'utile base fine anno per azione viene conteggiato come rapporto tra risultato di competenza del Gruppo ed il numero complessivo di azioni in circolazione al 31 dicembre.

L'utile base per azione è dato dal rapporto fra risultato di competenza del consolidato e la media ponderata del numero di azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio, con l'esclusione delle azioni proprie.

L'utile diluito per azione è calcolato rettificando la media ponderata del numero di azioni ordinarie in circolazione assumendo l'esercizio di tutte le potenziali opzioni (derivanti dalle stock option) in azioni ordinarie con effetto diluitivo.

Milano, 9 marzo 2006

Il Consiglio di Amministrazione

## 5.6 Informativa di settore

Per il Gruppo Pirelli & C. Real Estate il settore di attività costituisce il segmento primario, mentre l'area geografica rappresenta il segmento secondario.

### a) Segmento primario – settore di attività

Al 31 dicembre 2005 le attività del Gruppo sono suddivise sulla base di 4 principali settori:

- Fund e Asset Management;
- Service provider;
- Rete in Franchising;
- Altro.

Per la descrizione delle attività svolte dai singoli settori si rimanda alla relazione sulla gestione.

I risultati suddivisi per settore al 31 dicembre 2005 sono i seguenti:

(in migliaia di euro)	Fund and asset manage- ment	Service provider	Rete in franchi- sing	Altro	Intereli- minazioni	Consolidato
<b>1. Ricavi totali</b>	<b>302.037</b>	<b>352.085</b>	<b>19.464</b>	<b>60.049</b>	<b>(33.455)</b>	<b>700.180</b>
2. M.O.L.	44.361	65.679	1.598	(18.794)	–	92.844
3. Ammortamenti	(1.146)	(1.977)	(276)	(5.568)	–	(8.967)
4. Risultato operativo	43.215	63.702	1.322	(24.362)	–	83.877
5. Risultati da partecipazioni (*)	98.441	4.782	–	(955)	–	102.268
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>141.656</b>	<b>68.484</b>	<b>1.322</b>	<b>(25.317)</b>	<b>–</b>	<b>186.145</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni						12.876
<b>8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>						<b>199.021</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari						(11.625)
<b>10. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>						<b>187.396</b>
11. Oneri/Proventi straordinari						–
<b>12. Risultato lordo (P.B.T.)</b>						<b>187.396</b>
13. Oneri fiscali						(40.483)
<b>14. Risultato netto</b>						<b>146.913</b>
15. Risultato netto di terzi						(1.505)
<b>16. Risultato netto di competenza</b>						<b>145.408</b>

(\*) Include 3.482 migliaia di euro relativi a proventi da fondi.

I risultati suddivisi per settore al 31 dicembre 2004 sono i seguenti:

(in migliaia di euro)	Fund and asset management	Service provider	Rete in franchising	Altro	Intereliminazioni	Consolidato
<b>1. Ricavi totali</b>	<b>246.766</b>	<b>340.532</b>	<b>7.875</b>	<b>23.723</b>	<b>(32.707)</b>	<b>586.189</b>
2. M.O.L.	26.493	56.617	(10.434)	(22.762)	-	49.914
3. Ammortamenti	(1.068)	(3.579)	(1.475)	(4.759)	-	(10.881)
4. Risultato operativo	25.425	53.038	(11.909)	(27.521)	-	39.033
5. Risultati da partecipazioni (**)	93.486	(16)	-	524	-	93.994
<b>6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni</b>	<b>118.911</b>	<b>53.022</b>	<b>(11.909)</b>	<b>(26.997)</b>	<b>-</b>	<b>133.027</b>
7. Proventi finanziari da partecipazioni						14.159
<b>8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni</b>						<b>147.186</b>
9. Altri oneri e proventi finanziari						819
<b>10. Risultato ante oneri/Proventi straordinari</b>						<b>148.005</b>
11. Oneri/Proventi straordinari						-
<b>12. Risultato lordo (P.B.T.)</b>						<b>148.005</b>
13. Oneri fiscali						(30.465)
<b>14. Risultato netto</b>						<b>117.540</b>
15. Risultato netto di terzi						(413)
<b>16. Risultato netto di competenza</b>						<b>117.127</b>

(\*\*) Include 231 migliaia di euro relativi principalmente a proventi da fondi.

Il metodo di valorizzazione delle vendite infrasettoriali è uguale a quello applicato nel caso di vendite a terzi.

Le attività, le passività, gli investimenti, nonché gli ammortamenti suddivisi per settore al 31 dicembre 2005 sono i seguenti:

(in migliaia di euro)	Fund and asset management	Service provider	Rete in franchising	Altro	Intereliminazioni	Consolidato
Attività di settore	405.255	274.422	13.935	65.190	(35.258)	<b>723.544</b>
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto	221.403	11.370	-	6.439	(12)	239.200
Attività non allocate						<b>426.671</b>
<b>Totale attività consolidate</b>	<b>626.658</b>	<b>285.792</b>	<b>13.935</b>	<b>71.629</b>	<b>(35.270)</b>	<b>1.389.415</b>
Passività di settore	(243.278)	(172.565)	(6.185)	(65.828)	35.258	<b>(452.598)</b>
Passività non allocate						<b>(384.720)</b>
<b>Totale passività consolidate</b>	<b>(243.278)</b>	<b>(172.565)</b>	<b>(6.185)</b>	<b>(65.828)</b>	<b>35.258</b>	<b>(837.318)</b>
Investimenti in immobilizzazioni	1.458	2.144	1.011	6.427	-	11.040
- Immobilizzazioni materiali	540	1.495	483	5.414	-	7.932
- Immobilizzazioni immateriali	918	649	528	1.013	-	3.108
Ammortamenti e svalutazioni	1.587	3.594	689	3.097	-	8.967
- Immobilizzazioni materiali	393	2.475	294	2.063	-	5.225
- Immobilizzazioni immateriali	1.194	1.119	395	1.034	-	3.742

Le attività dei settori sono costituite principalmente da immobilizzazioni materiali e immateriali, rimanenze, crediti commerciali e altri crediti ed escludono crediti finanziari, attività finanziarie disponibili per la vendita, titoli detenuti per la negoziazione e attività fiscali sia correnti che differite.

Le passività comprendono principalmente debiti commerciali e altri debiti, anticipi da clienti, fondi rischi, fondi del personale ed escludono debiti finanziari e passività fiscali sia correnti che differite.

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali più rilevanti realizzati nel periodo attengono alle migliori apportate ad immobili di terzi, in particolare relative ai lavori effettuati presso gli uffici di Milano e di Roma Tor Marancia, ad acquisti di automezzi, di arredi e nuove attrezzature informatiche, effettuati principalmente per la nuova sede di Milano, nonché dell'opera d'arte "I sette palazzi celesti" di Anselm Kiefer, esposta presso l'Hangar Bicocca.

Gli investimenti in immobilizzazioni immateriali si riferiscono principalmente agli oneri sostenuti per il software applicativo per la gestione delle attività di franchising e per il reporting gestionale e direzionale.

Gli accantonamenti più significativi effettuati nell'esercizio fanno riferimento ad una serie di garanzie di varia natura rilasciate da parte di società controllate nell'ambito dell'operazione Fondi, come meglio illustrato nelle note di commento alla voce "Fondi rischi e oneri futuri" alla quale si rimanda.

#### **b) Segmento secondario – area geografica**

Non viene fornita informativa relativa ai settori per area geografica, in quanto il Gruppo Pirelli & C. Real Estate fino al 31 dicembre 2005 ha operato di fatto in ambito nazionale.

## 5.7 Operazioni infragruppo e con parti correlate

### 5.7.1 Operazioni infragruppo

Si segnala che tutte le operazioni poste in essere, comprese quelle fra la Capogruppo e le sue controllate e collegate, nonché tra le controllate stesse, rientrano nell'ordinaria gestione del Gruppo, sono regolate a condizioni di mercato e non si rilevano operazioni di carattere atipico ed inusuale, ovvero in potenziale conflitto d'interesse.

Nel prospetto di seguito riportato vengono evidenziati i rapporti al 31 dicembre 2005 che il Gruppo Pirelli & C. Real Estate ha intrattenuto con l'impresa controllante Pirelli & C. S.p.A. e le imprese controllate da quest'ultima.

(Valori in milioni di euro)	Verso controllante Pirelli & C. S.p.A.	Verso controllate da Pirelli & C. S.p.A.	Totale
Crediti commerciali e altri non correnti	-	-	-
Crediti commerciali e altri correnti	40,7	3,2	43,9
Debiti commerciali e altri non correnti	-	-	-
Debiti commerciali e altri correnti	(27,3)	(1,0)	(28,3)
Crediti finanziari non correnti	-	-	-
Crediti finanziari correnti	-	-	-
Debiti finanziari non correnti	-	-	-
Debiti finanziari correnti	-	(4,4)	(4,4)
Valore della produzione	5,4	8,5	13,9
Costi della produzione	(8,5)	(3,4)	(11,9)
Proventi finanziari	-	0,2	0,2
Oneri finanziari	-	(0,1)	(0,1)

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

1. crediti commerciali e altri correnti: la voce include 3,7 milioni di euro vantati dalla società Lambda S.r.l. riferiti al recupero di costi sostenuti per la bonifica di aree, 26,3 milioni di euro relativi a 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 congiuntamente con la sua consolidante Pirelli & C. S.p.A., nonché 9,5 milioni di euro relativi ai crediti per IVA consolidata, derivanti dalle liquidazioni periodiche dell'IVA di Gruppo;
2. debiti commerciali e altri correnti: la voce si riferisce per 22,8 milioni di euro al trasferimento dei debiti tributari per imposte accantonate sul reddito dell'esercizio alla controllante Pirelli & C. S.p.A. in seguito all'adozione della tassazione consolidata come sopra menzionato e per 4,5 milioni di euro 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;
3. valore della produzione: l'importo si riferisce per 1,9 milioni di euro a servizi di facility management svolti dalla controllata Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. e per 3 milioni di euro al riaddebito dei costi di bonifica sostenuti per immobili in costruzione e/o ristrutturazione siti in zona Bicocca (Milano) di proprietà della società Lambda S.r.l.;
4. costi della produzione: si riferiscono principalmente agli addebiti per servizi di information technology e royalties per utilizzo del marchio.

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

1. crediti commerciali e altri correnti: sono relativi sostanzialmente a prestazioni di project e facility management rivolte al Gruppo Pirelli & C.;
2. debiti finanziari correnti: sono relativi al saldo passivo 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.;
3. valore della produzione: comprende principalmente ricavi riferiti a prestazioni di facility management rivolte al Gruppo Pirelli & C..

I rapporti di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e le sue controllate con le società collegate e collegate indirette sono così composti:

(Valori in milioni di euro)	Verso controllate/ collegate	Verso colleg.indir. ed altre imprese	Totale
Crediti commerciali e altri non correnti	-	-	-
Crediti commerciali e altri correnti	69,4	64,8	134,2
Debiti commerciali e altri non correnti	-	-	-
Debiti commerciali e altri correnti	(6,7)	(4,1)	(10,8)
Crediti finanziari non correnti	262,0	-	262,0
Crediti finanziari correnti	-	-	-
Debiti finanziari non correnti	-	-	-
Debiti finanziari correnti	-	-	-
Valore della produzione	117,6	112,8	230,4
Costi della produzione	(6,1)	(3,1)	(9,2)
Proventi finanziari	12,9	0,3	13,2
Oneri finanziari	(0,1)	-	(0,1)

1. I crediti di natura commerciale e altri correnti verso collegate, verso collegate indirette nonché altre imprese e i relativi valori della produzione fanno riferimento ai mandati sottoscritti con le società di servizi relativi alle prestazioni di: property management, facility, project, agenzia residenziale, agenzia terziario, servizi amministrativi, oltre che asset management;
2. i crediti di natura finanziaria non correnti verso collegate sono riferiti ai finanziamenti erogati a fronte delle iniziative immobiliari gestite dalle singole società del Gruppo. Tali crediti sono erogati a normali condizioni di mercato e sono classificati come non correnti a seguito 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 31 dicembre 2005 pari a 35,2 milioni di euro);
3. i debiti commerciali ed altri correnti verso società collegate fanno riferimento principalmente a riaddebiti di varia natura, connessi tra l'altro anche ad oneri consortili.

### 5.7.2 Operazioni con parti correlate

Nel corso del 2005 non sono state formalizzate operazioni aventi carattere di atipicità e inusualità o concluse a condizioni non standard che rientrano nei previsti obblighi di informazione.

Si segnalano, inoltre, ai fini di una completa informativa, i rapporti in essere al 31 dicembre 2005 tra il Gruppo Pirelli & C. Real Estate ed i Gruppi Telecom e Camfin, nonché con la società F.C. Internazionale Milano S.p.A.. Tali rapporti si riferiscono principalmente a contratti sottoscritti negli esercizi precedenti, rientrano nella ordinaria gestione, sono regolati a condizioni di mercato e non si rilevano operazioni di carattere atipico od inusuale, ovvero in potenziale conflitto d'interesse:

#### *Gruppo Telecom:*

1. valore della produzione: relativi essenzialmente a prestazioni di agenzia, property, facility e project (33,4 milioni di euro);
2. costi della produzione: relativi principalmente a servizi telefonici ricevuti (2,7 milioni di euro), a fornitura di energia elettrica (3,7 milioni di euro), nonché a canoni di locazione relativi ad alcuni immobili adibiti a magazzino (0,3 milioni di euro);
3. crediti commerciali: relativi alle prestazioni sopra descritte (16,8 milioni di euro);
4. debiti commerciali: pari a complessivi 1,1 milioni di euro.

#### *Gruppo Camfin:*

1. valore della produzione: pari a complessivi 0,2 milioni di euro;
2. costi della produzione: relativi 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 (4,9 milioni di euro) ed alla fornitura di combustibili da parte di Cam Petroli S.p.A. (7,6 milioni di euro);
3. crediti commerciali e altri correnti: pari a 1,4 milioni di euro e relativi principalmente ad un credito di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. verso Camfin S.p.A.;
4. debiti commerciali e altri correnti: pari a complessivi 3,9 milioni di euro si riferiscono alle forniture sopra descritte, in particolare per 1,5 milioni di euro alla fornitura di gas ad uso civile e per 2,4 milioni di euro alla fornitura di combustibili.

Si segnala, infine, che il Gruppo Pirelli & C. Real Estate vanta nei confronti della società F.C. Internazionale Milano S.p.A. crediti commerciali per 0,6 milioni di euro, a fronte di un contratto per la gestione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dello Stadio San Siro di Milano.

### Benefici a dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa

I dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa, ossia coloro che hanno il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività di Pirelli & C. Real Estate S.p.A., compresi gli amministratori sono stati così individuati:

Carlo Alessandro Puri Negri	Vice Presidente e Amministratore Delegato - Chief Executive Officer
Giovanni Nassi	Vice Presidente
Carlo Bianco	Vice Presidente
Emilio Biffi	Amministratore Delegato-Chief Technical Officer Direttore Generale Settore Tecnico-Chief Technical Officer
Oliver De Poulpiquet	Consigliere Direttore Generale Investment & Asset Management

Al 31 dicembre 2005, i compensi spettanti ai dirigenti con responsabilità strategiche ammontano a 10.493 migliaia di euro (10.067 migliaia al 31 dicembre 2004). Tali importi includono, oltre agli emolumenti per la carica, anche benefici non monetari, bonus ed altri incentivi, nonché altri compensi, così come meglio indicato nel prospetto supplementare allegato al punto 6.3 "Schema compensi corrisposti ad amministratori, sindaci e direttori generali".



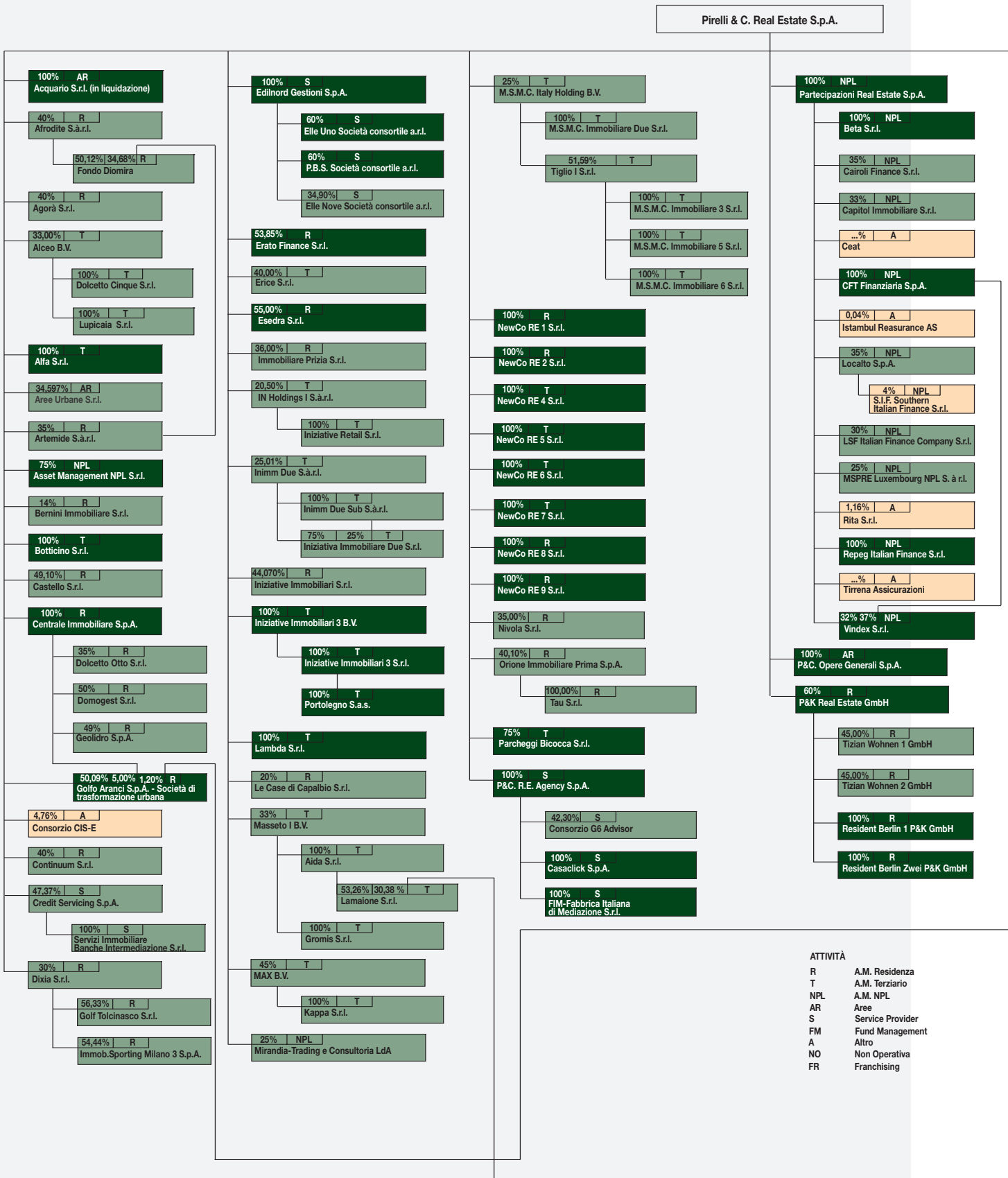
## 6. PROSPETTI SUPPLEMENTARI AL BILANCIO CONSOLIDATO

### 6.1 Dettaglio Posizione Finanziaria Netta

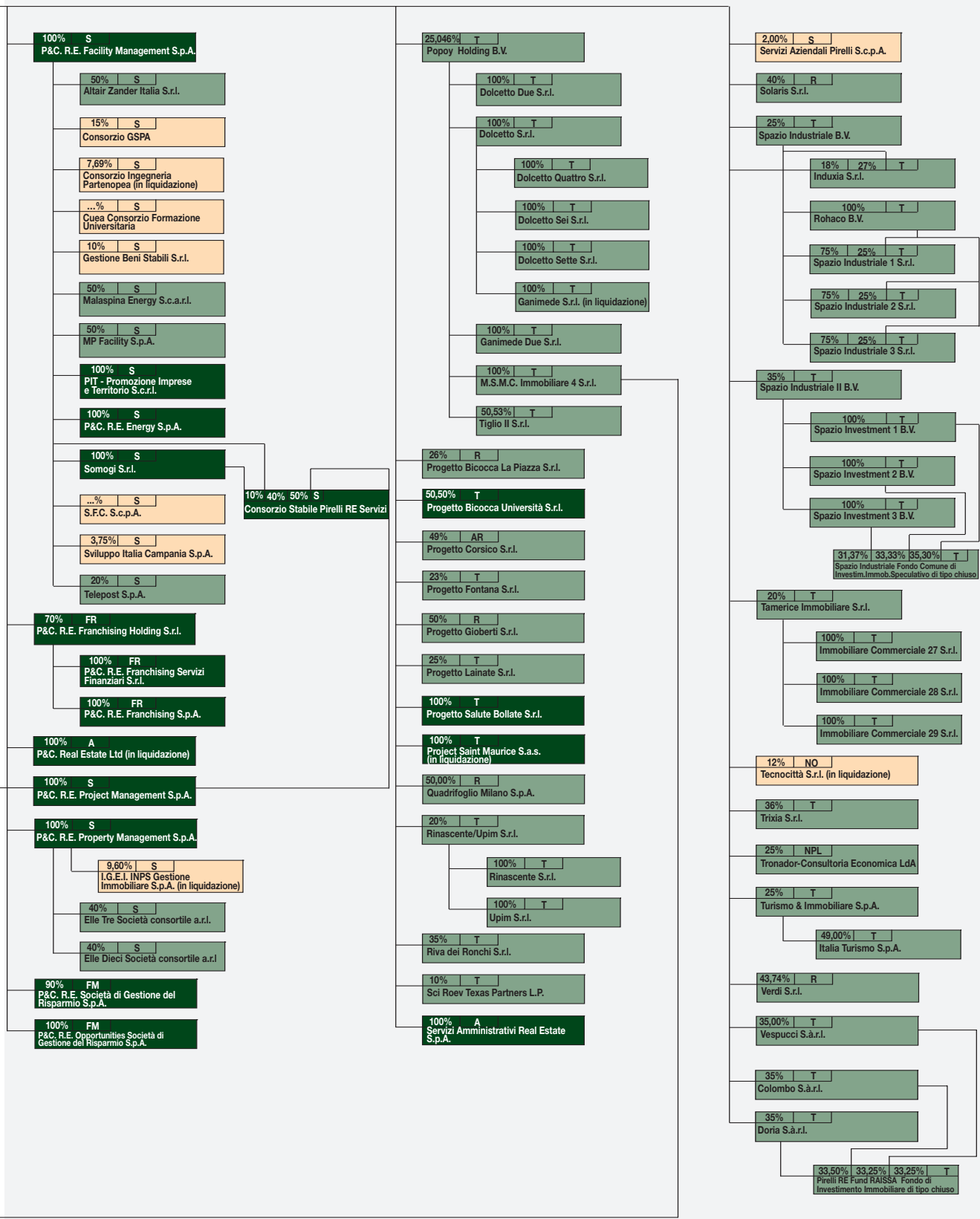
	(in migliaia di euro)	
	31.12.2005	31.12.2004
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		
<b>Altri crediti</b>	<b>263.878</b>	<b>211.977</b>
Crediti finanziari	263.878	211.469
– verso imprese controllanti	–	–
– verso imprese controllate	–	–
– verso imprese collegate	262.000	189.514
– verso imprese collegate indirette	–	20.293
– verso altre imprese Gruppo Pirelli & C. Real Estate	–	–
– verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	–	111
– verso terzi	1.878	1.551
Ratei e risconti attivi finanziari	–	508
Crediti verso soci parte non richiamata	–	–
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI - A</b>	<b>263.878</b>	<b>211.977</b>
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		
<b>Debiti verso banche e altri finanziatori</b>	<b>(48.876)</b>	<b>(26.870)</b>
– verso imprese controllanti	–	–
– verso imprese controllate	–	–
– verso imprese collegate	–	–
– verso imprese collegate indirette	–	–
– verso altre imprese Gruppo Pirelli & C. Real Estate	–	–
– verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	–	–
– verso terzi	(351)	(478)
– obbligazioni	–	–
– debiti verso banche	(18.327)	(13.168)
– debiti verso altri finanziatori	(30.138)	(13.132)
– debiti per leasing finanziario l/t	(60)	(92)
– ratei e risconti passivi finanziari	–	–
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI - B</b>	<b>(48.876)</b>	<b>(26.870)</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO NON CORRENTE - C = (A + B)</b>	<b>215.002</b>	<b>185.107</b>
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>		
<b>Altri crediti</b>	<b>377</b>	<b>0</b>
Crediti finanziari	248	–
– verso imprese controllanti	–	–
– verso imprese controllate	–	–
– verso imprese collegate	19	–
– verso imprese collegate indirette	–	–
– verso altre imprese Gruppo Pirelli & C. Real Estate	–	–
– verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	–	–
– verso terzi	229	–
Ratei e risconti attivi finanziari	129	–
Crediti verso soci parte richiamata	–	–
<b>Titoli detenuti per la negoziazione</b>	<b>–</b>	<b>1.110</b>
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>23.604</b>	<b>41.509</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI - D</b>	<b>23.981</b>	<b>42.619</b>

	(in migliaia di euro)	
	31.12.2005	31.12.2004
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>		
<b>Debiti verso banche e altri finanziatori</b>	<b>(269.480)</b>	<b>(267.928)</b>
- verso imprese controllanti	-	-
- verso imprese controllate	-	-
- verso imprese collegate	-	-
- verso imprese collegate indirette	-	-
- verso altre imprese Gruppo Pirelli & C. Real Estate	-	-
- verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	(4.410)	(3.786)
- verso terzi	-	-
- obbligazioni	-	-
- debiti verso banche	(263.668)	(253.858)
- debiti verso altri finanziatori	(1.388)	(10.078)
- debiti per leasing b/t	-	-
- ratei passivi finanziari	(14)	(206)
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI - E</b>	<b>(269.480)</b>	<b>(267.928)</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE - F = (D + E)</b>	<b>(245.499)</b>	<b>(225.309)</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (DEBITO)/CREDITO - G = (C + F)</b>	<b>(30.497)</b>	<b>(40.202)</b>

## 6.2 Struttura del Gruppo Pirelli & C. Real Estate al 31 dicembre 2005



LEGENDA: Consolidata Integrale ...% partecipazione inferiore all'1% Valutata Equity Non Consolidata



### 6.3 Schema compensi corrisposti ad amministratori, sindaci e direttori generali

Nome e Cognome	Carica ricoperta	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti per la carica nella società redige il bilancio	Benefici non monetari (**)	Bonus e altri incentivi (MBO/LTI/altri)	Altri compensi (RAL/altri)
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)
Marco Tronchetti Provera	Presidente	dal 01.01.05 al 31.12.05	(*)	43.333	–	–	–
Carlo Alessandro Puri Negri	Vice Presidente e Amministratore Delegato – Chief Executive Officer	dal 01.01.05 al 31.12.05	(*)	2.043.333	12.493	3.344.390 (e)	20.000
Giovanni Nassi	Vice Presidente	dal 01.01.05 al 31.12.05	(*)	203.333	864	–	–
Carlo Bianco	Vice Presidente (a)	dal 01.01.05 al 31.12.05	(*)	542.333	3.278	2.055.218	–
Emilio Biffi	Amministratore Delegato – Chief Technical Officer (b)	dal 01.01.05 al 31.12.05	(*)	128.333	–	–	–
	Direttore Generale Settore Tecnico – Chief Technical Officer (b)	dal 01.01.05 al 31.12.05		–	5.016	191.682	444.012
Olivier De Poulpiquet	Consigliere	dal 01.01.05 al 31.12.05	(*)	28.333	–	–	–
	Direttore Generale Investment & Asset Management (c)	dal 01.01.05 al 31.12.05		–	4.707	559.629	906.361
Reginald Bartholomew	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.05 al 31.12.05	(*)	41.667	–	–	–
Carlo Buora	Consigliere	dal 01.01.05 al 31.12.05	(*)	43.333	–	–	–
William Dale Crist	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.05 al 31.12.05	(*)	41.667	–	–	9.558
Roberto Haggiag	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.05 al 31.12.05	(*)	41.667	–	–	–
Sergio Lamacchia	Consigliere (d)	dal 01.01.05 al 29.12.05	(*)	41.667	–	–	–
Paola Lucarelli	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.05 al 31.12.05	(*)	20.000	–	–	–
Claudio Recchi	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.05 al 31.12.05	(*)	56.667	–	–	–
Vincenzo Sozzani	Consigliere	dal 01.01.05 al 31.12.05	(*)	43.333	–	–	20.000
Dario Trevisan	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.05 al 31.12.05	(*)	41.667	–	–	10.000
Marc Petit	Direttore Generale Progetti Speciali	dal 01.01.05 al 31.07.05		–	5.838	–	734.185
Roberto Bracchetti	Presidente del Collegio Sindacale	dal 01.01.05 al 31.12.05	(*)	71.617	–	–	46.891
Paolo Carrara	Sindaco effettivo	dal 01.01.05 al 31.12.05	(*)	48.475	–	–	8.853
Gianfranco Polerani	Sindaco effettivo	dal 01.01.05 al 31.12.05	(*)	48.351	–	–	63.725
Franco Ghiringhelli	Sindaco supplente	dal 01.01.05 al 31.12.05	(*)	–	–	–	120.796
Paola Giudici	Sindaco supplente	dal 01.01.05 al 31.12.05	(*)	–	–	–	–

#### Note

(\*) Scadenza della carica: assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2007.

(\*\*) Include benefici quali auto aziendale, polizze vita e alloggio.

(a) Carica così modificata, rispetto alla precedente di Amministratore Delegato Residenza e Trading, con delibera del Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 25 gennaio 2006.

(b) Carica (Chief Technical Officer) così modificata, rispetto alla precedente di Amministratore Delegato Sviluppo, con delibera del Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 25 gennaio 2006, che ha altresì modificato l'incarico precedentemente attribuito di Direttore Generale Sviluppo con quello di Direttore Generale Settore Tecnico.

(c) Incarico così modificato, rispetto al precedente di Direttore Generale Terziario e Non Performing Loans, con delibera del Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 25 gennaio 2006.

(d) L'amministratore Sergio Lamacchia, deceduto in data 29 dicembre 2005, è stato sostituito dal nuovo consigliere non esecutivo cooptato dal Consiglio di Amministrazione del 25 gennaio 2006 Carlo Emilio Croce; il suddetto Consiglio ha inoltre deliberato la nomina del consigliere indipendente Paola Lucarelli quale componente del comitato per la remunerazione in sostituzione di Sergio Lamacchia.

(e) Il bonus, al netto degli oneri fiscali in capo al percettore, equivale all'1,3% dell'utile netto consolidato.

## 7. RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE



PricewaterhouseCoopers SpA

### RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 156 DEL DLGSL 24 FEBBRAIO 1998, N° 58

Agli azionisti di  
Pirelli & C. Real Estate SpA

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dallo stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario, prospetto dei movimenti del patrimonio netto e dalle relative note esplicative, di Pirelli & C. Real Estate e delle sue controllate ("Gruppo Pirelli & C. Real Estate") chiuso al 31 dicembre 2005. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile. Il suddetto bilancio consolidato è stato preparato per la prima volta in conformità agli International Financial Reporting Standards – "IFRS" - adottati dall'Unione Europea.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Il bilancio consolidato presenta ai fini comparativi i dati corrispondenti dell'esercizio precedente predisposti in conformità ai medesimi principi contabili ad eccezione degli effetti dell'applicazione dei principi contabili internazionali IAS 32 e IAS 39 che, in accordo con la scelta consentita dal principio contabile IFRS 1, sono applicati a partire dal 1° gennaio 2005. Inoltre, la nota esplicativa n. 5.4 ai "Prospetti contabili consolidati", illustra gli effetti della transizione agli IFRS adottati dall'Unione Europea ed include le informazioni relative ai prospetti di riconciliazione previsti dal principio contabile internazionale IFRS 1, precedentemente approvati e pubblicati contestualmente alla rendicontazione trimestrale obbligatoria, da noi assoggettati a revisione contabile, per i quali si fa riferimento alla relazione di revisione da noi emessa in data 28 giugno 2005.

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. 3.754.400,00 Euro i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n. 43 dell'Albo Consob – Altri Uffici: **Bari** 70125 Viale della Repubblica 110 Tel. 0805429863 – **Bologna** 40122 Via delle Lame 111 Tel. 051526611 – **Brescia** 25124 Via Cefalonia 70 Tel. 0302219811 – **Firenze** 50129 Viale Milton 65 Tel. 0554627100 – **Genova** 16121 Piazza Dante 7 Tel. 01029041 – **Napoli** 80121 Piazza dei Martiri 30 Tel. 0817644441 – **Padova** 35137 Largo Europa 16 Tel. 0498762677 – **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 – **Parma** 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521242848 – **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 – **Torino** 10129 Corso Montevecchio 37 Tel. 011556771 – **Trento** 38100 Via Manzoni 16 Tel. 0461237004 – **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 – **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 – **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 – **Verona** 37122 Corso Porta Nuova 125 Tel. 0458002561



3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo Pirelli & C. Real Estate al 31 dicembre 2005 è conforme agli IFRS adottati dall'Unione Europea; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico, le variazioni del patrimonio netto ed i flussi di cassa del Gruppo Pirelli & C. Real Estate per l'esercizio chiuso a tale data.

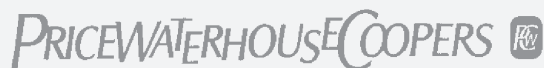
Milano, 28 marzo 2006

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Elisabetta Caldirola". The signature is fluid and cursive.

Elisabetta Caldirola  
(Revisore contabile)

## 8. RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE SUI PROSPETTI DI RICONCILIAZIONE IFRS CON ILLUSTRAZIONE DEGLI EFFETTI DI TRANSIZIONE AGLI INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)



PricewaterhouseCoopers SpA

### RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE SUI PROSPETTI DI RICONCILIAZIONE IFRS CON ILLUSTRAZIONE DEGLI EFFETTI DI TRANSIZIONE AGLI INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

Al Consiglio di Amministrazione  
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile degli allegati prospetti di riconciliazione del patrimonio netto consolidato al 1° gennaio 2004, al 31 dicembre 2004 e al 1° gennaio 2005 e del risultato economico consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2004 (nel seguito i "prospetti di riconciliazione IFRS") del Gruppo Pirelli & C. Real Estate e delle relative note esplicative presentati nella sezione B denominata "Passaggio ai Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS)", paragrafi 2, 3, 4, 5, 6 e 7, della relazione trimestrale al 31 marzo 2005. I suddetti prospetti di riconciliazione IFRS derivano dal bilancio consolidato di Pirelli & C. Real Estate S.p.A chiuso al 31 dicembre 2004 predisposto in conformità alle norme di legge che disciplinano i criteri di redazione del bilancio da noi assoggettato a revisione contabile e sul quale abbiamo emesso la nostra relazione in data 5 aprile 2005. I prospetti di riconciliazione IFRS sono stati predisposti nell'ambito del processo di transizione agli International Financial Reporting Standards (IFRS) omologati dalla Commissione Europea. La responsabilità della redazione dei prospetti di riconciliazione IFRS compete agli amministratori di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso su tali prospetti e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire gli elementi ritenuti necessari per accertare se i prospetti di riconciliazione IFRS siano viziati da errori significativi. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nei prospetti di riconciliazione IFRS, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. 3.754.400,00 Euro i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n. 43 dell'Albo Consob - Altri Uffici: Bari 70125 Viale della Repubblica 110 Tel. 0805429863 - Bologna 40122 Via delle Lame 111 Tel. 051526611 - Brescia 25124 Via Cefalonia 70 Tel. 0302219811 - Firenze 50129 Viale Milton 65 Tel. 0554627100 - Genova 16121 Piazza Dante 7 Tel. 01029041 - Napoli 80121 Piazza dei Martiri 30 Tel. 0817644441 - Padova 35137 Largo Europa 16 Tel. 0498762677 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - Parma 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521242848 - Roma 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - Torino 10129 Corso Montecitorio 37 Tel. 011558771 - Trento 38100 Via Manzoni 16 Tel. 0461237004 - Treviso 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - Udine 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - Verona 37122 Corso Porta Nuova 125 Tel. 0458002561





3. A nostro giudizio, i prospetti di riconciliazione IFRS, identificati nel precedente paragrafo 1., sono stati redatti nel loro complesso in conformità ai criteri e principi definiti nell'articolo 82 del Regolamento Emittenti n. 11971/1999 adottato dalla CONSOB con Delibera n. 14990 del 14 aprile 2005.
4. Si richiama l'attenzione sul fatto che, come descritto nel paragrafo B. 2, i prospetti di riconciliazione IFRS, essendo predisposti solo ai fini del progetto di transizione per la redazione del primo bilancio consolidato completo secondo gli IFRS omologati dalla Commissione Europea, sono privi dei dati comparativi e delle necessarie note esplicative che sarebbero richiesti per rappresentare attendibilmente la situazione patrimoniale-finanziaria ed il risultato economico consolidati del Gruppo Pirelli & C. Real Estate in conformità ai principi IFRS.

Inoltre, come descritto nel paragrafo B. 2, i prospetti di riconciliazione IFRS 1 costituiranno i valori pubblicati a fini comparativi nel primo bilancio consolidato completo IFRS; tali valori potrebbero essere soggetti ad alcune variazioni necessarie qualora qualche principio contabile internazionale fosse rivisto o modificato prima della pubblicazione del suddetto bilancio.

Milano, 28 giugno 2005

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Elisabetta Caldirola'.

Elisabetta Caldirola  
(Revisore contabile)

**D. LA CAPOGRUPPO PIRELLI & C. REAL ESTATE S.p.A.**

## 1. STATO PATRIMONIALE

Nota	ATTIVITÀ (importi in euro)	31.12.2005	31.12.2004
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>			
1	Immobilizzazioni materiali	11.037.915	8.016.482
2	Immobilizzazioni immateriali	1.933.420	2.158.495
3	Partecipazioni in imprese controllate	168.571.731	156.150.667
3	Partecipazioni in imprese collegate	171.141.172	152.812.935
4	Attività finanziarie disponibili per la vendita	7.130	32.583.220
5	Imposte differite attive	11.655.659	12.313.348
7	Altri crediti	258.072.793	188.350.929
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>622.419.820</b>	<b>552.386.076</b>
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>			
8	Rimanenze	224.351	224.351
6	Crediti commerciali	70.739.217	83.683.394
7	Altri crediti	304.047.281	189.026.212
9	Disponibilità liquide	2.373.085	1.920.131
10	Crediti tributari correnti	8.223.826	4.853.001
<b>Totale attività correnti</b>		<b>385.607.760</b>	<b>279.707.089</b>
<b>ATTIVITÀ DESTINATE AD ESSERE CEDUTE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale attività</b>		<b>1.008.027.580</b>	<b>832.093.165</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2004</b>
11	Capitale sociale	20.184.154	20.579.741
12	Altre riserve	156.225.665	176.479.639
13	Utili (perdite) a nuovo	126.617.247	105.247.644
	Risultato del periodo	113.581.076	89.760.364
<b>Totale patrimonio netto</b>		<b>416.608.142</b>	<b>392.067.388</b>
<b>PASSIVITÀ</b>			
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2004</b>
14	Debiti verso banche e altri finanziatori	7.329.895	6.185.000
16	Altri debiti	800.011	851.075
17	Fondo rischi e oneri futuri	4.142.440	6.221.394
18	Imposte differite passive	270.749	208.000
19	Fondi del personale	3.499.866	2.728.786
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>16.042.961</b>	<b>16.194.255</b>
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>			
14	Debiti verso banche e altri finanziatori	379.651.281	321.334.369
15	Debiti commerciali	27.358.727	56.275.954
16	Altri debiti	158.782.541	38.828.494
17	Fondo rischi e oneri futuri	381.344	310.000
20	Debiti tributari	9.202.584	7.082.705
<b>Totale passività correnti</b>		<b>575.376.477</b>	<b>423.831.522</b>
<b>PASSIVITÀ DESTINATE AD ESSERE CEDUTE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale passività</b>		<b>591.419.438</b>	<b>440.025.777</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>		<b>1.008.027.580</b>	<b>832.093.165</b>

## 2. CONTO ECONOMICO

Nota (importi in euro)	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
22 Ricavi per vendite e prestazioni	77.390.042	56.133.491
23 Altri proventi	30.656.479	23.329.266
<b>21 Totale valore della produzione</b>	<b>108.046.521</b>	<b>79.462.757</b>
25 Materie prime e materiali di consumo utilizzati	(237.383)	(170.592)
26 Costi del personale	(43.502.082)	(37.681.121)
27 Ammortamenti	(3.758.215)	(4.665.288)
28 Altri costi	(61.357.184)	(64.410.016)
<b>24 Totale costi della produzione</b>	<b>(108.854.864)</b>	<b>(106.927.017)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(808.343)</b>	<b>(27.464.260)</b>
29 Proventi finanziari	16.755.301	24.866.214
30 Oneri finanziari	(10.985.104)	(11.234.481)
31 Dividendi	119.845.203	106.269.460
32 Valutazione di attività finanziarie	(6.361.00)	(4.377.602)
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>118.446.057</b>	<b>88.059.331</b>
33 Imposte	(4.864.981)	1.701.033
<b>Utile/(perdita) derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>113.581.076</b>	<b>89.760.364</b>
<b>Utile/(perdita) netta da attività destinate ad essere cedute</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utile/(perdita) dell'esercizio</b>	<b>113.581.076</b>	<b>89.760.364</b>

### 3. RENDICONTO FINANZIARIO

(importi in migliaia di euro)	31.12.2005	31.12.2004
Utile/(Perdita) dell'esercizio	113.581	89.760
Ammortamenti/svalutazioni e ripristini immobilizzazioni immateriali e materiali	3.758	8.460
Plus/minusvalenze da cessione immobilizzazioni materiali	(13)	(1)
Accantonamenti	1.149	1.405
Svalutazione partecipazioni	6.361	4.378
Oneri finanziari	10.985	11.234
Proventi finanziari	(16.755)	(24.866)
Distribuzione riserve da società controllate e collegate	42.899	3.235
Variazioni crediti/debiti commerciali	(15.973)	(39.572)
Variazione altri crediti/debiti	5.014	(11.713)
Variazioni fondi del personale e altri fondi	(2.217)	476
Altre variazioni (incluse differite)	351	(2.691)
<b>Flusso netto generato/(assorbito) da attività operative (A)</b>	<b>149.140</b>	<b>40.105</b>
Investimenti in immobilizzazioni materiali (IAS 7.16a)	(5.660)	(4.082)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali (IAS 7.16b incl. Plus/minus IAS 7.14)	363	54
Investimenti in immobilizzazioni immateriali (IAS7.16a)	(1.349)	(1.681)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali (IAS 16.b incl. Plus/minus - IAS 7.14)	105	-
Acquisizione di partecipazioni in società controllate	(22.448)	(69.377)
Cessione di partecipazioni in società controllate e altre variazioni (IAS 7.16d)	6.441	(84)
Acquisizione di partecipazioni in società collegate	(66.983)	(51.280)
Cessione di partecipazioni in società collegate e altre variazioni (IAS 7.16d)	2.981	21.869
Variazione di attività finanziarie disponibili per la vendita (IAS 7.16c)	(1)	16.998
<b>Flusso netto generato/(assorbito) da attività d'investimento (B)</b>	<b>(86.551)</b>	<b>(87.583)</b>
Variazione capitale sociale, riserva sovrapprezzo azioni e riserva attuariale	23.620	31.422
Altre variazioni del patrimonio netto (stock option equity settled)	962	973
Acquisto/Vendita di azioni proprie	(12.868)	(17.004)
Variazione dei crediti finanziari (IAS 7.16 e/f)	(70.791)	41.362
Variazione debiti finanziari	59.438	31.357
Oneri finanziari	(10.985)	(11.234)
Proventi finanziari	16.755	24.866
Dividendi erogati (IAS 7.31)	(68.291)	(54.031)
<b>Flusso netto generato/(assorbito) da attività di finanziamento (C)</b>	<b>(62.160)</b>	<b>47.711</b>
<b>Flusso monetario da attività destinate ad essere cedute (D)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Flusso di cassa complessivo generato/(assorbito) nel periodo (E = A + B + C + D)</b>	<b>429</b>	<b>233</b>
<b>Disponibilità liquide + saldo c/c passivi all'inizio dell'esercizio (F)</b>	<b>1.920</b>	<b>1.687</b>
<b>Disponibilità liquide + saldo c/c passivi alla fine dell'esercizio (E + F)</b>	<b>2.349</b>	<b>1.920</b>

#### 4. PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO

(importi in migliaia di euro)	Capitale sociale		Riserve							Utile (Perdita) a nuovo	Utile (Perdita) dell'esercizio	Patrimonio Netto
	Sovrap-prezzo azioni	Rivalu-tazione	Legale	Azioni proprie	Avanzo fusione	Diverse stock option	Versamento a fondo perduto	Altre riserve				
<b>Patrimonio Netto al 31 dicembre 2003</b>	<b>20.302</b>	<b>88.599</b>	<b>15</b>	<b>4.060</b>	<b>49.581</b>	<b>42</b>	<b>-</b>	<b>19.069</b>	<b>-</b>	<b>84.568</b>	<b>74.711</b>	<b>340.947</b>
Delibera Assemblea ordinaria del 10.5.2004:												
- dividendi distribuiti											(54.031)	(54.031)
- assegnazione residuo utile 2003										20.680	(20.680)	-
Trasferimenti per acquisti e vendite azioni proprie		17.004			(17.004)							-
Esercizio di stock option	278	14.140					791		182			15.391
Utile esercizio 2004											89.760	89.760
<b>Patrimonio Netto al 31 dicembre 2004</b>	<b>20.580</b>	<b>119.743</b>	<b>15</b>	<b>4.060</b>	<b>32.577</b>	<b>42</b>	<b>791</b>	<b>19.069</b>	<b>182</b>	<b>105.248</b>	<b>89.760</b>	<b>392.067</b>
<b>Applicazione IAS 32 e 39 all'1.01.2005:</b>												
- azioni proprie in portafoglio all'1.01.2005	(714)	(31.863)			(32.577)							(32.577)
- riclassifica riserva per azioni proprie		32.577			(32.577)							-
<b>Totale Patrimonio Netto all'1.01.2005</b>	<b>19.866</b>	<b>120.457</b>	<b>15</b>	<b>4.060</b>	<b>-</b>	<b>42</b>	<b>791</b>	<b>19.069</b>	<b>182</b>	<b>105.248</b>	<b>89.760</b>	<b>359.490</b>
<b>Movimentazione azioni proprie 2005</b>												
- acquisto azioni proprie	(139)	(12.728)										(12.867)
<b>Destinazione risultato 2004</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21.369</b>	<b>(89.760)</b>	<b>(68.291)</b>
- a riserva legale				100							(100)	-
- a nuovo										21.369	(21.369)	-
- dividendi											(68.291)	(68.291)
<b>Stock option equity settled 2005</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>962</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>962</b>
<b>Aumento capitale sociale per esercizio stock option 2005</b>												
- ricl. stock option esercitate al 28.12.2004 ma non ancora attestate al Reg. Imprese	4	178							(182)			-
- esercizio stock option 2005	453	23.167										23.620
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>113.581</b>	<b>113.581</b>
<b>Totale utile (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto</b>												
- rilevazione utili/perdite attuariali									113			113
<b>Patrimonio Netto al 31 dicembre 2005</b>	<b>20.184</b>	<b>131.074</b>	<b>15</b>	<b>4.160</b>	<b>-</b>	<b>42</b>	<b>1.753</b>	<b>19.069</b>	<b>113</b>	<b>126.617</b>	<b>113.581</b>	<b>416.608</b>

## 5. NOTE AI PROSPETTI CONTABILI DEL BILANCIO SEPARATO

Ai sensi del regolamento n. 1606 emanato dal Parlamento Europeo e dal Consiglio di Europeo nel luglio 2002, il bilancio separato di Pirelli & C. Real Estate è stato predisposto in base ai principi IAS/IFRS in vigore al 31 dicembre 2005 e alla loro “interpretazione” così come risultante dai documenti emessi dall’International Financial Reporting Interpretations Committee – IFRIC. A fini comparativi il bilancio al 31 dicembre 2004 è stato rielaborato in base ai principi IAS/IFRS apportando le opportune riclassifiche.

In data 8 novembre 2005, la Commissione Europea ha adottato il regolamento n. 1910/2005 che omologa, tra gli altri, le modifiche allo IAS 19 (benefici a dipendenti) approvate dallo IASB (International Accounting Standard Board) nel dicembre 2004. Una delle modifiche introdotte consiste nella facoltà di riconoscere integralmente gli utili e le perdite attuariali relativi a benefici successivi al rapporto di lavoro del tipo a benefici definiti direttamente nel patrimonio netto. Pirelli & C. Real Estate S.p.A. si è avvalsa di tale opzione.

La revisione del bilancio d’esercizio viene effettuata da PricewaterhouseCoopers S.p.A. ai sensi dell’art. 159 del D.L. 24 febbraio 1998 n. 58 e tenuto conto della raccomandazione CONSOB del 20 febbraio 1997, in esecuzione della delibera assembleare del 28 aprile 2005 che ha conferito l’incarico a detta società per il triennio 2005-2007. Gli oneri per l’attività di revisione del bilancio separato e consolidato dell’esercizio 2005 ammontano a 245 migliaia di euro.

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

Per i principi contabili e i criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio separato della capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A. si rinvia a quanto indicato nel bilancio consolidato con le precisazioni sottoindicate su due trattamenti contabili specifici per il bilancio separato.

#### ATTIVITÀ E PASSIVITÀ NON CORRENTI

##### Partecipazioni in imprese controllate e collegate

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono iscritte al costo d’acquisto, comprensivo degli oneri accessori al netto di eventuali perdite di valore.

#### RICONOSCIMENTO DEI RICAVI

##### Dividendi

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell’assemblea annuale dei soci che delibera sulla distribuzione dei dividendi.

### 5.2 Transizione agli IAS/IFRS

#### 5.2.1 Prima applicazione dei principi contabili internazionali (IFRS1) - Bilancio di apertura

Per quanto riguarda la prima applicazione dei principi contabili internazionali (IFRS1) si rimanda a quanto riportato nelle note di commento al bilancio consolidato.

#### 5.2.2 Sintesi dei principali effetti patrimoniali, economici e finanziari derivanti dalla prima applicazione degli IAS/IFRS

Gli effetti economici e patrimoniali possono essere così riassunti:

- il patrimonio netto di apertura al 1° gennaio 2004 passa da 369,7 milioni di euro secondo i principi contabili italiani a 340,9 milioni di euro secondo gli IAS/IFRS, con una variazione pari a 28,8 milioni di euro relativa principalmente alla mancata contabilizzazione dei di-

videndi maturati ma non ancora deliberati (24,6 milioni di euro) e alla mancata capitalizzazione di costi (3,8 milioni di euro);

- il risultato netto dell'esercizio 2004 passa da 105,8 milioni di euro secondo i principi contabili italiani a 89,8 milioni di euro secondo gli IAS/IFRS, con una variazione di 16 milioni di euro, principalmente dovuta alla mancata contabilizzazione dei dividendi maturati (37,0 milioni di euro) in parte controbilanciata dalla rilevazione dei dividendi deliberati nell'esercizio 2004 (24,6 milioni di euro), ai costi relativi ai piani di stock option (3,2 milioni di euro) e a costi non capitalizzati (1,5 milioni di euro);
- il patrimonio netto al 1° gennaio 2005 passa da 436,1 milioni di euro a 359,5 milioni di euro, principalmente per effetto delle sopra descritte rettifiche apportate al patrimonio netto di apertura al 1° gennaio 2004 (pari a 28,8 milioni di euro) e al risultato netto di competenza 2004 (pari a 16 milioni di euro) nonché in conseguenza dell'applicazione degli IAS 32 e 39; l'adozione di tali principi ha comportato un effetto sul patrimonio netto di competenza al 1° gennaio 2005 pari a 32,6 milioni di euro, dovuto alla riclassifica delle azioni proprie a diretta riduzione del patrimonio netto;
- la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2004 passa da 45,7 milioni di euro a 39,5 milioni di euro con una variazione di 6,2 milioni di euro, dovuta all'aumento dei debiti verso altri finanziatori originati da meccanismi di put e call su azioni e quote.

### 5.2.3 Prospetto di riconciliazione del patrimonio netto della Capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A. al 1° gennaio 2004, al 31 dicembre 2004, al 1° gennaio 2005 e del risultato netto 2004 in accordo agli IAS/IFRS

(importi in migliaia di euro)	01.01.2004	Risultato 2004	Dividendi	Esercizio Stock Option	31.12.2004	Applicazione IAS 32 IAS 39	01.01.2005
<b>Patrimonio netto di Pirelli &amp; C. Real Estate S.p.A. (principi contabili italiani)</b>	<b>369.778</b>	<b>105.795</b>	<b>(54.031)</b>	<b>14.600</b>	<b>436.142</b>		<b>436.142</b>
<i>Rettifiche ai fini IAS/IFRS:</i>							
1. Immobilizzazioni immateriali	(3.821)	1.115			(2.706)		(2.706)
2. Avviamento		31			31		31
3. Benefici ai dipendenti	(52)				(52)		(52)
4. Stock option	(81)	(3.181)		791	(2.471)		(2.471)
5. Fondi rischi ed oneri	665				665		665
6. Studi di fattibilità	(630)	(1.453)			(2.083)		(2.083)
7. Opzioni put/call su azioni o quote	(282)	(197)			(479)		(479)
8. Azioni proprie					-	(32.577)	(32.577)
9. Dividendi	(24.630)	(12.350)			(36.980)		(36.980)
<b>Totale rettifiche IAS/IFRS</b>	<b>(28.831)</b>	<b>(16.035)</b>	<b>-</b>	<b>791</b>	<b>(44.075)</b>	<b>(32.577)</b>	<b>(76.652)</b>
<b>Patrimonio netto di Pirelli &amp; C. Real Estate S.p.A. (IAS/IFRS)</b>	<b>340.947</b>	<b>89.760</b>	<b>(54.031)</b>	<b>15.391</b>	<b>392.067</b>	<b>(32.577)</b>	<b>359.490</b>

Di seguito sono presentate le note esplicative al prospetto di riconciliazione predisposto in accordo all'IFRS 1.

### 5.2.4 Note esplicative al prospetto di riconciliazione predisposto in accordo al IFRS 1

Di seguito sono illustrate le principali rettifiche derivanti dall'adozione degli IAS/IFRS sul patrimonio netto della Capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A. al 1° gennaio 2004, al 31 dicembre 2004 e al 1° gennaio 2005 per effetto dell'introduzione degli IAS 32 e 39, nonché sul risultato 2004; gli effetti sono presentati al netto del relativo effetto fiscale differito.



## 1. IAS 38 - Immobilizzazioni immateriali

Alcune tipologie di costi, capitalizzabili in base ai principi contabili italiani, non presentano i requisiti per essere qualificati come immobilizzazioni immateriali secondo gli IAS/IFRS. La situazione patrimoniale di apertura al 1° gennaio 2004 secondo gli IAS/IFRS risente di una diminuzione del patrimonio netto per effetto dell'eliminazione di immobilizzazioni immateriali che non soddisfano i requisiti per la capitalizzazione pari a 3,8 milioni di euro, al netto del relativo effetto fiscale. Il risultato netto dell'esercizio 2004 risente di un incremento pari a 1,1 milioni di euro, per effetto dei minori ammortamenti relativi alle immobilizzazioni immateriali non capitalizzabili in base agli IAS/IFRS esistenti al 1° gennaio 2004. Di seguito sono illustrate le principali tipologie di immobilizzazioni immateriali interessate nonché le relative rettifiche:

(Importi in migliaia di euro)	Patrimonio netto 01.01.2004	Risultato netto 2004	Patrimonio netto 31.12.2004
Costi di quotazione	(3.699)	1.058	(2.641)
Costi di impianto e ampliamento	(20)	6	(14)
Altre immobilizzazioni immateriali	(102)	51	(51)
	<b>(3.821)</b>	<b>1.115</b>	<b>(2.706)</b>

## 2. IAS 38 - Avviamento

In base agli IAS/IFRS tali voci non devono essere più ammortizzate sistematicamente nel conto economico ma assoggettate ad una valutazione, effettuata almeno annualmente, ai fini dell'identificazione di un'eventuale perdita di valore (impairment test). Il diverso principio contabile determina un maggior risultato netto dell'esercizio 2004 pari a 0,1 milioni di euro imputabile all'annullamento dell'ammortamento contabilizzato nell'esercizio secondo i principi contabili italiani.

## 3. IAS 19 - Benefici ai dipendenti - trattamento di fine rapporto

I principi contabili italiani richiedono di rilevare la passività per il Trattamento di Fine Rapporto (TFR) sulla base del debito nominale maturato secondo le disposizioni civilistiche vigenti alla data di chiusura del bilancio; secondo gli IAS/IFRS, l'istituto del TFR rientra nella tipologia dei piani a benefici definiti soggetti a valutazioni di natura attuariale (mortalità, variazioni retributive prevedibili, ecc) per esprimere il valore attuale del beneficio, erogabile al termine del rapporto di lavoro, che i dipendenti hanno maturato alla data di bilancio. In particolare, la situazione patrimoniale di apertura al 1° gennaio 2004 secondo gli IAS/IFRS beneficia di un incremento del patrimonio netto per l'adeguamento della passività per TFR a quanto previsto dagli IAS/IFRS pari a 0,1 milioni di euro, al netto del relativo effetto fiscale.

## 4. IFRS 2 - Stock option

Il principio classifica le stock option nell'ambito dei "pagamenti basati su azioni" ossia dei "beni o servizi acquistati attraverso la corresponsione di strumenti rappresentativi di capitale"; in particolare sono previste due modalità di contabilizzazione in funzione delle caratteristiche del piano di stock option:

- equity settled: sono piani in cui al beneficiario viene concesso il diritto di acquistare azioni della società ad un prezzo prefissato qualora specifiche condizioni siano soddisfatte. In tali casi il fair value dell'opzione, determinato al momento dell'assegnazione, viene rilevato come costo a conto economico lungo la durata del piano con contropartita un incremento delle riserve di patrimonio netto;
- cash settled: sono piani che prevedono opzioni put a favore del beneficiario, abbinate ad opzioni call a favore dell'emittente, ovvero piani in cui il beneficiario riceve direttamente il

controvalore monetario del beneficio derivante dall'esercizio della stock option. Il fair value dell'opzione, determinato al momento dell'assegnazione, viene rilevato come costo a conto economico lungo la durata del piano, con contropartita un debito nello stato patrimoniale. Le quote di competenza dell'onere complessivo vengono rideterminate ad ogni chiusura sulla base dell'adeguamento della rilevazione del fair value.

La situazione patrimoniale di apertura al 1° gennaio 2004 secondo gli IAS/IFRS risente di una diminuzione di patrimonio netto per effetto della rilevazione di costi commessi a piani di stock option pari a 0,1 milioni di euro.

Il risultato netto dell'esercizio 2004 risente di una diminuzione pari a 3,2 milioni di euro, per effetto della rilevazione in contropartita di un incremento delle riserve di patrimonio netto pari a 0,8 milioni di euro, relativamente a piani di stock option del tipo equity settled e un incremento dei debiti pari a 2,4 milioni di euro relativamente ai piani di stock option del tipo cash settled.

#### **5. IAS 37 - Fondi rischi e oneri**

Gli IAS/IFRS comportano condizioni più restrittive per l'iscrizione di fondi rischi e oneri, in particolare per i fondi di ristrutturazione, rispetto a quanto previsto dai principi contabili italiani.

La situazione patrimoniale di apertura al 1° gennaio 2004 secondo gli IAS/IFRS beneficia di un incremento del patrimonio netto per effetto dell'eliminazione di fondi rischi e oneri non iscrivibili in base agli IAS/IFRS pari a 0,7 milioni di euro, al netto del relativo effetto fiscale; ciò in quanto relativamente a tale importo non sussiste il requisito dell'obbligazione legale o implicita in base alla quale può essere ritenuta probabile la manifestazione dell'esborso di risorse.

#### **6. IFRS 3 - Studi di fattibilità**

Nell'ambito delle operazioni di aggregazione d'impresе o acquisizione di aziende gli IAS/IFRS identificano in modo più restrittivo i costi direttamente attribuibili all'acquisizione rispetto a quanto previsto dai principi contabili italiani.

La situazione patrimoniale di apertura al 1° gennaio 2004 secondo gli IAS/IFRS risente di una diminuzione del patrimonio netto per effetto della rettifica di costi che non soddisfano i requisiti per essere capitalizzati pari a 0,6 milioni di euro, al netto del relativo effetto fiscale. Il risultato netto dell'esercizio 2004 risente di una diminuzione pari a 1,5 milioni di euro.

#### **7. IAS 27 - Opzioni put/call su azioni o quote**

In alcune circostanze gli impegni derivanti da opzioni put, concesse su azioni o quote congiuntamente ai diritti connessi a opzioni call ottenute, comportano la necessità di rilevare, ai fini IAS/IFRS un'operazione di acquisto/vendita di azioni o quote diversamente da quanto previsto dai principi contabili italiani. Il patrimonio netto di apertura al 1° gennaio 2004 secondo gli IAS/IFRS nonché il risultato netto del 2004 risentono di una diminuzione pari rispettivamente a 0,3 milioni di euro e a 0,2 milioni di euro al netto dei relativi effetti fiscali differiti.

#### **8. IAS 32 - Azioni proprie**

Tali azioni, secondo gli IAS/IFRS, non possono più essere iscritte nell'attivo dello stato patrimoniale ma devono essere portate a riduzione del capitale sociale per il valore nominale e delle altre riserve di patrimonio netto per l'importo eccedente. La situazione patrimoniale al 1° gennaio 2005 risente di una diminuzione del patrimonio netto pari a 32,6 milioni di euro a causa di tale differente esposizione in bilancio in base agli IAS/IFRS.

## 9. IAS 10 - Dividendi

I dividendi la cui distribuzione viene approvata dopo la data del bilancio, secondo gli IAS/IFRS, non possono essere iscritti tra le attività. È incompatibile con i principi contabili internazionali la prassi italiana che prevede la contabilizzazione dei dividendi con il criterio della maturazione quindi sulla base della proposta di distribuzione degli utili deliberata dagli amministratori della controllata. La situazione patrimoniale di apertura al 1° gennaio 2004 secondo gli IAS/IFRS risente di una diminuzione del patrimonio netto per effetto della mancata contabilizzazione dei dividendi maturati pari a 24,6 milioni di euro. Analogamente il risultato netto dell'esercizio 2004 risente di un decremento pari a 12,3 milioni di euro dovuto alla mancata contabilizzazione dei dividendi maturati (37 milioni di euro) in parte controbilanciato dalla rilevazione dei dividendi deliberati nell'esercizio.

### 5.2.5 Analisi degli effetti dovuti alla prima applicazione degli IAS/IFRS sulla posizione finanziaria netta

Di seguito si riepilogano i principali effetti sulla Posizione Finanziaria netta conseguente all'introduzione degli IAS/IFRS:

(importi in migliaia di euro)	01.01.2004	31.12.2004	01.01.2005
Posizione finanziaria netta (principi contabili italiani)	113.099	45.718	45.718
<i>Rettifiche IAS/IFRS:</i>			
Debiti verso altri finanziatori	(2.268)	(6.184)	(6.184)
<b>Posizione finanziaria netta (IAS/IFRS)</b>	<b>110.831</b>	<b>39.534</b>	<b>39.534</b>

La posizione finanziaria netta al 1° gennaio 2004 è positiva per 110,8 milioni di euro in base agli IAS/IFRS con una variazione pari a 2,3 milioni di euro rispetto ai 113,1 milioni in base ai principi contabili italiani.

Al 31 dicembre 2004 la posizione finanziaria netta è positiva per 39,5 milioni di euro in base agli IAS/IFRS con una variazione pari a 6,2 milioni di euro rispetto ai 45,7 milioni in base ai principi contabili italiani.

La variazione intervenuta nella posizione finanziaria netta derivante dall'applicazione degli IAS/IFRS riguarda la rilevazione di un debito finanziario pari al beneficio sulla posizione finanziaria netta precedentemente originatosi per la vendita di quote di società controllate che ai fini IAS/IFRS non può essere riconosciuta a causa degli impegni derivanti da opzioni put concesse e opzioni call ottenute.

### 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

	31.12.2005			31.12.2004		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Immobilizzazioni materiali	11.038	11.038	–	8.017	8.017	–
Immobilizzazioni immateriali	1.933	1.933	–	2.158	2.158	–
Partecipazioni in imprese controllate	168.572	168.572	–	156.151	156.151	–
Partecipazioni in imprese collegate	171.141	171.141	–	152.813	152.813	–
Attività finanziarie disponibili per la vendita	7	7	–	32.583	32.583	–
Imposte differite attive	11.656	11.656	–	12.313	12.313	–
Crediti commerciali	70.739	–	70.739	83.683	–	83.683
Altri Crediti	562.120	258.073	304.047	377.378	188.351	189.027
Rimanenze	224	–	224	224	–	224
Disponibilità liquide	2.373	–	2.373	1.920	–	1.920
Crediti tributari	8.224	–	8.224	4.853	–	4.853
<b>Totale</b>	<b>1.008.027</b>	<b>622.420</b>	<b>385.607</b>	<b>832.093</b>	<b>552.386</b>	<b>279.707</b>

#### Nota 1. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Ammontano a 11.038 migliaia di euro con un incremento netto di 3.021 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004 e risultano così composte:

	31.12.2005			31.12.2004		
	Costo storico	F.do Amm.to	Valore Netto	Costo storico	F.do Amm.to	Valore Netto
Fabbricati	7.294	(2.398)	4.896	6.164	(1.299)	4.865
Impianti e macchinari	1.051	(486)	565	582	(348)	234
Attrezzature industriali e commerciali	6	(3)	3	5	(2)	3
Altri beni di cui:	9.562	(3.988)	5.574	5.907	(2.992)	2.915
– automezzi	2.125	(1.322)	803	2.048	(875)	1.173
– macchine ufficio	1.945	(1.742)	203	1.722	(1.489)	233
– mobili e arredi	3.178	(924)	2.254	2.137	(628)	1.509
– opere d'arte	2.314	–	2.314	–	–	–
<b>Totale</b>	<b>17.913</b>	<b>(6.875)</b>	<b>11.038</b>	<b>12.658</b>	<b>(4.641)</b>	<b>8.017</b>

Il prospetto seguente evidenzia la movimentazione dei costi storici e dei fondi ammortamento:

	Movimenti costo storico			31.12.2005
	31.12.2004	Incrementi	Decrementi	
Fabbricati	6.164	1.130	-	7.294
Impianti e macchinari	582	711	(242)	1.051
Attrezzature industriali e commerciali	5	1	-	6
Altri beni di cui:	5.907	3.818	(163)	9.562
- automezzi	2.048	204	(127)	2.125
- macchine ufficio	1.722	223	-	1.945
- mobili e arredi	2.137	1.077	(36)	3.178
- opere d'arte	-	2.314	-	2.314
<b>Totale</b>	<b>12.658</b>	<b>5.660</b>	<b>(405)</b>	<b>17.913</b>

	Movimenti fondo ammortamento			Valore netto	
	31.12.2004	Amm.ti esercizio	Utilizzi esercizio	31.12.2005	31.12.2005
Fabbricati	(1.299)	(1.099)	-	(2.398)	4.896
Impianti e macchinari	(348)	(138)	-	(486)	565
Attrezzature industriali e commerciali	(2)	(1)	-	(3)	3
Altri beni di cui:	(2.992)	(1.051)	55	(3.988)	5.574
- automezzi	(875)	(493)	46	(1.322)	803
- macchine ufficio	(1.489)	(253)	-	(1.742)	203
- mobili e arredi	(628)	(305)	9	(924)	2.254
- opere d'arte	-	-	-	-	2.314
<b>Totale</b>	<b>(4.641)</b>	<b>(2.289)</b>	<b>55</b>	<b>(6.875)</b>	<b>11.038</b>

Nella voce Fabbricati risultano capitalizzate le migliorie realizzate su immobili di terzi. Gli incrementi dell'esercizio si riferiscono, in particolare, ai lavori effettuati presso gli uffici dell'Head Quarter di Milano Bicocca e di Roma Tor Marancia.

Nel corso dell'esercizio sono stati inoltre realizzati investimenti per 2.290 migliaia di euro relativi all'acquisto dell'opera d'arte "I sette palazzi celesti" di Anselm Kiefer, esposta presso l'Hangar Bicocca, nonché investimenti relativi all'acquisto di automezzi, arredi e nuove attrezzature informatiche, effettuati principalmente per la nuova sede di Milano.

## Nota 2. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Ammontano a 1.933 migliaia di euro con un decremento netto di 225 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004 e risultano così composte:

	31.12.2005	31.12.2004
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	329	162
Software applicativo	1.531	1.923
Avviamento	73	73
<b>Totale</b>	<b>1.933</b>	<b>2.158</b>

Le movimentazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono le seguenti:

	31.12.2004	Incrementi	Decrementi	Ammorta- menti	31.12.2005
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	162	285	(105)	(13)	329
Software applicativo	1.923	1.064	-	(1.456)	1.531
Avviamento	73	-	-	-	73
<b>Totale</b>	<b>2.158</b>	<b>1.349</b>	<b>(105)</b>	<b>(1.469)</b>	<b>1.933</b>

### Concessioni/licenze/marchi

Includono prevalentemente i costi sostenuti per l'acquisto di licenze. Gli incrementi del periodo si riferiscono principalmente allo sviluppo del sistema di reportistica direzionale. Sono ammortizzati in tre anni.

### Software applicativo

La voce si riferisce principalmente agli oneri sostenuti per lo sviluppo dei sistemi informatici aziendali dedicati, in particolare, all'attività di reportistica gestionale e direzionale.

### Avviamento

La voce, invariata rispetto al precedente esercizio, si riferisce all'acquisto del ramo di attività "Asset management" effettuato nell'esercizio 2001.

## Nota 3. PARTECIPAZIONI

La voce include il valore delle partecipazioni in imprese controllate e collegate ed ammonta a 339.713 migliaia di euro con un incremento netto di 30.749 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004.

Per l'attività svolta dalle società del Gruppo si rinvia ai prospetti contabili consolidati alla sezione relativa alle partecipazioni.

Le svalutazioni delle partecipazioni sono state effettuate a fronte di perdite di valore determinate sulla base di impairment test. Il fondo rischi su partecipazioni, esposto nel passivo dello stato patrimoniale alla voce "Fondi rischi ed oneri futuri", accoglie l'accantonamento per la copertura delle perdite delle società partecipate esuberanti rispetto al valore di carico delle partecipazioni stesse.

### Partecipazioni in imprese controllate

Le partecipazioni in imprese controllate ammontano a 168.572 migliaia di euro con un incremento netto di 12.421 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004.

La voce presenta la seguente movimentazione:

<b>Saldo 31.12.2004</b>	<b>156.151</b>
Acquisizioni/variazioni di capitale sociale e riserve/altre	22.448
Distribuzione di riserve	(322)
Alienazioni/liquidazioni	(6.185)
Svalutazioni	(2.808)
Variazione fondo rischi su partecipazioni	(484)
Riclassifiche	(228)
<b>Saldo 31.12.2005</b>	<b>168.572</b>

Nella tabella seguente sono espone in dettaglio le movimentazioni delle partecipazioni controllate:

	31.12.2004	Acquisizioni/ Variaz. CS e riserve/ capitalizz.	Distribuzione riserve	Alienazioni/ Liquidazioni	Fusioni / Scissioni	Riclassifiche	Svalutazioni	Fdo rischi su partecipazioni		31.12.2005
								Iniziale	Finale	
Acquario S.r.l. (in liquidazione)	-	-	-	-	-	-	(596)	(37)	633	-
Alfa Due S.r.l. (in liquidazione)	2.599	-	-	(2.599)	-	-	-	-	-	-
Alfa S.r.l.	3.803	-	-	-	-	-	(1.342)	-	-	2.461
Asset Management NPL S.r.l.	-	159	-	-	-	-	-	-	-	159
Bicocca Center S.r.l. (a)	-	38	(322)	-	(315)	599	-	-	-	-
Botticino S.r.l.	-	210	-	-	-	-	-	-	-	210
Centrale Immobiliare S.p.A.	8.561	-	-	-	3.340	-	-	-	-	11.901
Delta S.p.A. (b)	-	357	-	-	(426)	69	-	-	-	-
Edilnord Gestioni S.p.A.	601	-	-	-	-	-	-	-	-	601
Edilnord Progetti S.p.A. (c)	1.831	-	-	-	(1.831)	-	-	-	-	-
Erato Finance S.r.l.	1.408	-	-	-	-	-	-	-	-	1.408
Erice S.r.l. (d)	2.017	-	-	-	-	(2.017)	-	-	-	-
Esedra S.r.l. (e)	-	4.035	-	-	-	832	-	-	-	4.867
Golfo Aranci S.p.A. – Società di Trasformazione Urbana	-	501	-	-	-	-	-	-	-	501
Iniziative Immobiliari 3 B.V. (già P.S.T.S. Holding B.V.)	8.125	(42)	-	-	-	-	-	-	-	8.083
Iota S.r.l. (f)	94	-	-	-	(94)	-	-	-	-	-
Lambda S.r.l.	576	-	-	-	22.608	-	-	-	-	23.184
Lupicaia S.r.l. (già NewCo RE 3 S.r.l.) (g)	10	50	-	(60)	-	-	-	-	-	-
Moncalieri Center S.r.l. (a)	-	17	-	-	(306)	289	-	-	-	-
NewCo RE 1 S.r.l.	30	30	-	-	-	-	-	-	-	60
NewCo RE 2 S.r.l.	10	30	-	-	-	-	-	-	-	40
NewCo RE 4 S.r.l.	10	50	-	-	-	-	-	-	-	60
NewCo RE 5 S.r.l.	-	40	-	-	-	-	-	-	-	40
NewCo RE 6 S.r.l.	-	40	-	-	-	-	-	-	-	40
NewCo RE 7 S.r.l.	-	40	-	-	-	-	-	-	-	40
NewCo RE 8 S.r.l.	-	40	-	-	-	-	-	-	-	40
NewCo RE 9 S.r.l.	-	40	-	-	-	-	-	-	-	40

	31.12.2004	Acquisizioni/ Variaz. CS e riserve/ capitalizz.	Distribuzione riserve	Alienazioni/ Liquidazioni	Fusioni / Scissioni	Riclassifiche	Svalutazioni	Fdo rischi su partecipazioni		31.12.2005
								Iniziale	Finale	
New Credit Servicing S.p.A. (già <i>Pirelli &amp; C. R.E. Credit Servicing S.p.A.</i> ) <sup>(b)</sup>	2.129	-	-	(2.129)	-	-	-	-	-	-
Parcheggi Bicocca S.r.l.	2.494	1.050	-	-	-	-	-	-	-	3.544
Partecipazioni Real Estate S.p.A.	32.952	6.000	-	-	-	-	-	-	-	38.952
P & K Real Estate GmbH	-	1.916	-	-	-	-	-	-	-	1.916
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	-	2.500	-	-	-	-	(870)	(1.080)	-	550
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	3.485	446	-	-	-	-	-	-	-	3.931
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	9.890	-	-	-	-	-	-	-	-	9.890
Pirelli & C. R.E. Franchising Holding S.r.l.	18.234	4.500	-	-	-	-	-	-	-	22.734
Pirelli & C. R.E. Opportunities SGR S.p.A.	1.000	341	-	-	-	-	-	-	-	1.341
Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A.	870	-	-	-	1.831	-	-	-	-	2.701
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	5.445	-	-	-	-	-	-	-	-	5.445
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	23.043	50	-	-	-	-	-	-	-	23.093
Pirelli & C. Real Estate Ltd	100	-	-	(100)	-	-	-	-	-	-
Progetto Bicocca Esplanade S.p.A. <sup>(f)</sup>	2.820	-	-	-	(2.820)	-	-	-	-	-
Progetto Bicocca Università S.r.l. <sup>(e)</sup>	-	10	-	-	-	-	-	(158)	158	10
Progetto Grande Bicocca Multisala S.r.l. (in liquidazione)	1.132	-	-	(1.132)	-	-	-	-	-	-
Progetto Grande Bicocca S.r.l. <sup>(f)</sup>	21.836	-	-	-	(21.836)	-	-	-	-	-
Progetto Moncalieri S.r.l. <sup>(f)</sup>	151	-	-	-	(151)	-	-	-	-	-
Progetto Salute Bollate S.r.l.	214	-	-	-	-	-	-	-	-	214
Projet Saint Maurice S.a.s.	152	-	-	(152)	-	-	-	-	-	-
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	516	-	-	-	-	-	-	-	-	516
Stella Polare S.r.l. (in liquidazione)	13	-	-	(13)	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>156.151</b>	<b>22.448</b>	<b>(322)</b>	<b>(6.185)</b>	<b>0</b>	<b>(228)</b>	<b>(2.808)</b>	<b>(1.275)</b>	<b>791</b>	<b>168.572</b>

(a) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata a controllata e in data 1° dicembre 2005 è stata incorporata in Lambda S.r.l..

(b) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata a controllata e in data 20 dicembre 2005 è stata incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A..

(c) La società è stata incorporata in Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A. in data 21 luglio 2005.

(d) La società è passata nel corso dell'esercizio da controllata a collegata.

(e) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata a controllata.

(f) La società è stata incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A. in data 20 dicembre 2005.

(g) La società è passata nel corso dell'esercizio da controllata a collegata indiretta.

(h) La società è stata incorporata in Credit Servicing S.p.A. (già Servizi Immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A.) in data 31 dicembre 2005.

(i) La società è stata incorporata in Lambda S.r.l. in data 1° dicembre 2005.



Si segnalano di seguito le principali operazioni effettuate nell'esercizio 2005 con riferimento ai versamenti in conto capitale, distribuzione di riserve e acquisto/vendita di quote:

Nel corso del mese di febbraio 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ricapitalizzato *NewCo RE 1 S.r.l.*, *NewCo RE 2 S.r.l.* e *NewCo RE 4 S.r.l.* attraverso versamenti in conto capitale pari complessivamente a 110 migliaia di euro.

In data 8 marzo 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha provveduto a ricapitalizzare *Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.* mediante un versamento in conto capitale per un valore di 1.500 migliaia di euro. Un'ulteriore ricapitalizzazione per un valore di 1.000 migliaia di euro è avvenuta in data 30 dicembre 2005.

In data 23 marzo 2005 *Pirelli & C. R.E. Opportunities SGR S.p.A.* è stata ricapitalizzata mediante un versamento in conto capitale per un importo pari a 300 migliaia di euro.

In data 24 marzo 2005, in applicazione dell'accordo firmato nel corso del 2004 con Morgan Stanley Real Estate Funds, Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha venduto la partecipazione totalitaria detenuta in *New Credit Servicing S.p.A.* (già *Pirelli & C. Credit Servicing S.p.A.*) a Servizi Immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A..

Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato in data 24 marzo 2005 una quota pari al 75% di *Asset Management NPL S.r.l.* con un esborso di 159 migliaia di euro.

In data 25 marzo 2005 il valore della partecipazione di *Iniziative Immobiliari 3 B.V.* (già *P.S.T.S. Holding B.V.*) è stato adeguato per recepire un price adjustment di 42 migliaia di euro.

In data 30 marzo 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato, con un esborso complessivo di 10 migliaia di euro, il 16,5% delle quote di *Progetto Bicocca Università S.r.l.* incrementando la percentuale di possesso al 50,5%. A seguito del suddetto acquisto la partecipazione è stata riclassificata nella voce "Partecipazione in imprese controllate".

In data 25 maggio 2005 è stato acquistato il 60% delle quote di *P&K Real Estate GmbH* per un valore di 16 migliaia di euro, successivamente la società è stata ricapitalizzata mediante versamenti in conto capitale per un importo complessivo pari a 1.662 migliaia di euro.

In data 30 maggio 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato, con un esborso di 17 migliaia di euro, il residuo 75% delle quote di *Moncalieri Center S.r.l.* incrementando la percentuale di possesso della società al 100%. A seguito del suddetto acquisto la partecipazione è stata riclassificata nella voce "Partecipazioni in imprese controllate". In data 1° dicembre 2005 *Moncalieri Center S.r.l.* unitamente a *Bicocca Center S.r.l.*, *Progetto Grande Bicocca S.r.l.* e *Progetto Moncalieri S.r.l.* è stata incorporata in *Lambda S.r.l.*. Gli effetti fiscali e contabili della fusione decorrono dal 1° gennaio 2005, mentre gli effetti civilistici decorrono dal 31 dicembre 2005.

In data 30 maggio 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato, con un esborso di 38 migliaia di euro, il residuo 75% delle quote di *Bicocca Center S.r.l.* incrementando la percentuale di possesso della società al 100%. A seguito del suddetto acquisto la partecipazione è stata riclassificata nella voce "Partecipazioni in imprese controllate". Si segnala inoltre che il 31 maggio 2005 *Bicocca Center S.r.l.* ha distribuito riserve per complessivi 322 migliaia di euro. In data 1° dicembre 2005 la società è stata oggetto di fusione in *Lambda S.r.l.* come sopra indicato.

In data 6 giugno 2005 è stata ceduta ad *Alceo B.V.* la partecipazione totalitaria detenuta in *Lupicaia S.r.l.* (già *NewCo RE 3 S.r.l.*), precedentemente ricapitalizzata nel mese di marzo 2005 mediante un versamento in conto capitale pari a 50 migliaia di euro.

In data 30 giugno 2005 *Parcheggi Bicocca S.r.l.* è stata ricapitalizzata mediante rinuncia al finanziamento soci per 1.050 migliaia di euro.

In data 30 giugno 2005 *Pirelli & C. Franchising Holding S.r.l.* è stata ricapitalizzata mediante un versamento in conto capitale di 4.500 migliaia di euro, di cui di 1.000 migliaia di euro conseguenti ad impegni derivanti da opzioni put e a diritti derivanti da opzioni call.

In data 21 luglio 2005 *Edilnord Progetti S.p.A.* è stata incorporata in *Pirelli & C. Project Management S.p.A.*. Gli effetti fiscali della fusione decorrono dal 1° agosto 2005 mentre gli effetti contabili retroagiscono al 1° gennaio 2005.

In data 13 settembre 2005 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha acquistato, con un esborso di 357 migliaia di euro, il residuo 52,50% del capitale sociale di *Delta S.p.A.*, portando la propria interessenza al 100%. A seguito del suddetto acquisto la partecipazione è stata riclassificata nella voce "Partecipazioni in imprese controllate". In data 20 dicembre 2005 *Delta S.p.A.*, unitamente a *Iota S.r.l.* e *Progetto Bicocca Esplanade S.p.A.*, è stata incorporata in *Centrale Immobiliare S.p.A.*. Gli effetti fiscali e contabili della fusione decorrono dal 1° gennaio 2005, mentre gli effetti civilistici decorrono dal 31 dicembre 2005.

In data 3 novembre 2005 il valore della partecipazione in *Partecipazioni Real Estate S.p.A.* ha subito un incremento di 6.000 migliaia di euro in seguito al versamento in conto capitale di pari importo.

In data 18 novembre 2005 è stata costituita con un esborso di 10 migliaia di euro *Botticino S.r.l.* interamente detenuta da *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.*. La società è stata successivamente ricapitalizzata mediante rinuncia da parte di *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* al finanziamento soci per 200 migliaia di euro.

In data 21 novembre 2005 è stata costituita *Golfo Aranci S.p.A. - Società di Trasformazione Urbana* destinata a valorizzare un'area in località Golfo Aranci tramite un'attività di sviluppo residenziale. *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha sottoscritto e versato il 50,09% del capitale sociale per un valore pari a 501 migliaia di euro.

In data 29 novembre 2005 si è concluso il processo di liquidazione di *Alfa Due S.r.l. (in liquidazione)* con la conseguente cancellazione dal Registro delle imprese.

In data 30 novembre 2005 è stato interamente rimborsato il capitale sociale pari a 100 migliaia di euro di *Pirelli & C. Real Estate Ltd.* La società posta in liquidazione nel corso del 2005 viene cancellata dal corrispondente Registro delle imprese nei primi mesi del 2006.

In data 1° dicembre 2005 si è perfezionata la fusione di *Moncalieri Center S.r.l.*, *Bicocca Center S.r.l.*, *Progetto Grande Bicocca S.r.l.* e *Progetto Moncalieri S.r.l.* in *Lambda S.r.l.*. Di conseguenza il valore della partecipazione di *Lambda S.r.l.* si è incrementato del corrispondente valore di iscrizione delle partecipazioni delle società incorporate.

In data 19 dicembre 2005 *Progetto Grande Bicocca Multisala S.r.l. (in liquidazione)* è stata liquidata con conseguente cancellazione dal Registro delle imprese.

In data 20 dicembre 2005 si è perfezionata la fusione di *Delta S.p.A.*, *Iota S.r.l.* e *Progetto Bicocca Esplanade S.p.A.* in *Centrale Immobiliare S.p.A.*. Di conseguenza la partecipazione in *Centrale Immobiliare S.p.A.* si è incrementata del corrispondente valore di iscrizione delle partecipazioni delle società incorporate.

In data 20 dicembre 2005, in seguito alla chiusura del processo di liquidazione, *Stella Polare S.r.l. (in liquidazione)* è stata cancellata dal Registro delle imprese.

In data 21 dicembre è stato acquistato un ulteriore 20% del capitale sociale di *Esedra S.r.l.* con un esborso di 4.035 migliaia di euro, portando così la percentuale di partecipazione complessivamente detenuta al 55%. A seguito del suddetto acquisto la partecipazione è stata riclassificata nella voce "Partecipazioni in imprese controllate".

In data 22 dicembre 2005 sono state costituite le seguenti società: *NewCo RE 5 S.r.l.*, *NewCo RE 6 S.r.l.*, *NewCo RE 7 S.r.l.*, *NewCo RE 8 S.r.l.*, *NewCo RE 9 S.r.l.* con capitale sociale pari a 40 migliaia di euro e interamente controllate da *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.*

In data 30 dicembre 2005 *Project Saint Maurice S.a.s.* ha terminato il processo di liquidazione e la cancellazione dal Registro delle imprese è avvenuta in data 23 gennaio 2006.

Nel corso dell'esercizio il valore della partecipazione detenuta in *Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.* ha subito un incremento di complessivi 446 migliaia di euro. Tale incremento si riferisce all'importo liquidato da *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ai dipendenti della partecipata in connessione all'esercizio della prima tranche del piano di stock option concesso ai dipendenti della controllata del tipo cash settled.

Si segnala infine che *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha sottoscritto con il socio terzo della controllata *Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.* un contratto di opzione di acquisto a favore di *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* nonché di opzione di vendita a favore del socio terzo relativamente al 10% delle azioni di tale società. Il contratto prevede che il prezzo di esercizio sia pari al valore di mercato alla data di esercizio determinato da primaria società di revisione.

### Partecipazioni in imprese collegate

Le partecipazioni in imprese collegate ammontano a 171.141 migliaia di euro con un incremento netto di 18.328 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004.

La voce presenta la seguente movimentazione:

<b>Saldo 31.12.2004</b>	<b>152.813</b>
Acquisizioni/variazioni di capitale sociale e riserve/altre	66.983
Distribuzione di riserve	(42.577)
Alienazioni/liquidazioni	(2.753)
Svalutazioni	(3.553)
Riclassifiche	228
<b>Saldo 31.12.2005</b>	<b>171.141</b>

Nella tabella seguente sono espone in dettaglio le movimentazioni delle partecipazioni collegate:

	31.12.2004	Acquisizioni Variaz. CS e riserve/ capitalizz.	Distribuzione riserve	Alienazioni Liquidazioni	Fusioni / Scissioni	Riclassifiche	Svalutazioni	31.12.2005
Afrodite S.à.r.l.	-	1.692	-	-	-	-	-	1.692
Agorà S.r.l.	4	-	-	-	-	-	-	4
Alceo B.V. (già MSREF V Italy Holding B.V.)	-	1.693	-	-	-	-	-	1.693
Aree Urbane S.r.l.	7.940	951	-	-	-	-	-	8.891
Artemide S.à.r.l.	-	1.133	-	(106)	-	-	-	1.027
Bernini Immobiliare S.r.l.	933	-	-	-	-	-	-	933
Bicocca Center S.r.l. <sup>(a)</sup>	599	-	-	-	-	(599)	-	-
Castello S.r.l. (già Immobiliare Serico S.r.l.) <sup>(b)</sup>	-	-	-	-	3.912	-	(3.182)	730
Colombo S.à.r.l.	-	1.403	-	-	-	-	-	1.403
Continuum S.r.l.	3.706	-	-	-	-	-	-	3.706
Credit Servicing S.p.A. (già Servizi Immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A.) <sup>(c)</sup>	-	6.118	-	-	-	-	-	6.118
Delta S.p.A. <sup>(d)</sup>	69	-	-	-	-	(69)	-	-
Dixia S.r.l.	7.300	-	-	-	-	-	-	7.300
Doria S.à.r.l.	-	1.414	-	-	-	-	-	1.414
Eleutera S.à.r.l.	-	5	-	(5)	-	-	-	-
Erice S.r.l. <sup>(e)</sup>	-	-	-	(1.186)	-	2.017	-	831
Esedra S.r.l. <sup>(f)</sup>	832	-	-	-	-	(832)	-	-
Holdim S.r.l.	451	-	-	(451)	-	-	-	-

	31.12.2004	Acquisizioni Variaz. CS e riserve/ capitalizz.	Distribuzione riserve	Alienazioni Liquidazioni	Fusioni / Scissioni	Riclassifiche	Svalutazioni	31.12.2005
Ifigenia S.à.r.l.	-	5	-	(5)	-	-	-	-
Immobiliare Le Ghirlande S.r.l. (in liquidazione)	16	-	-	(16)	-	-	-	-
Immobiliare Prizia S.r.l.	4.181	-	-	-	-	-	-	4.181
IN Holdings I S.a.r.l.	1.684	(42)	-	-	-	-	-	1.642
Induxia S.r.l.	2.825	-	-	-	-	-	-	2.825
Inimm Due S.a.r.l.	602	-	(194)	-	-	-	-	408
Iniziative Immobiliari S.r.l.	42.455	-	(25.384)	-	-	-	-	17.071
Le Case di Capalbio S.r.l.	42	-	-	-	-	-	-	42
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	8.344	-	-	-	-	-	-	8.344
M.S.M.C. Solferino S.a.r.l. (in liquidazione)	870	-	-	(870)	-	-	-	-
Masseto I B.V.	6.767	-	-	-	-	-	-	6.767
Max B.V. (già MSREF Holland Holding B.V.)	-	655	-	-	-	-	-	655
Mirandia – Trading e Consulteria L.d.A.	30.786	20.933	(14.175)	-	-	-	-	37.544
Mistral S.r.l. (g)	-	3.912	-	-	(3.912)	-	-	-
Moncalieri Center S.r.l. (a)	289	-	-	-	-	(289)	-	-
Nivola S.r.l.	-	4	-	-	-	-	-	4
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	2.661	635	-	-	-	-	-	3.296
Popoy Holding B.V.	10.735	-	-	-	-	-	-	10.735
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	731	-	-	-	-	-	(148)	583
Progetto Corsico S.r.l.	402	-	-	-	-	-	-	402
Progetto Fontana S.r.l.	8	276	-	-	-	-	(223)	61
Progetto Gioberti S.r.l.	279	-	-	-	-	-	-	279
Progetto Lainate S.r.l.	417	150	-	-	-	-	-	567
Quadrifoglio Milano S.p.A.	-	5.639	-	-	-	-	-	5.639
Regus Business Centres Italia S.p.A.	114	-	-	(114)	-	-	-	-
Rinascente/Upim S.r.l. (già Tamerice S.r.l.)	-	7.120	-	-	(1.775)	-	-	5.345
Riva dei Ronchi S.r.l.	-	805	-	-	-	-	-	805
Sci Roev Texas Partnership L.P.	826	-	-	-	-	-	-	826
Solaris S.r.l.	4.428	-	-	-	-	-	-	4.428
Spazio Industriale B.V.	498	-	-	-	-	-	-	498
Spazio Industriale II B.V.	-	3.682	-	-	-	-	-	3.682
Tamerice Immobiliare S.r.l. (h)	-	858	-	-	1.775	-	-	2.633
Trixia S.r.l.	7.435	-	-	-	-	-	-	7.435
Tronador – Consulteria Economica L.d.A.	3.461	2.371	(2.824)	-	-	-	-	3.008
Turismo & Immobiliare S.p.A.	-	4.167	-	-	-	-	-	4.167
Verdi S.r.l.	123	-	-	-	-	-	-	123
Vespucci S.à.r.l.	-	1.404	-	-	-	-	-	1.404
<b>Totale</b>	<b>152.813</b>	<b>66.983</b>	<b>(42.577)</b>	<b>(2.753)</b>	<b>0</b>	<b>228</b>	<b>(3.553)</b>	<b>171.141</b>

(a) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata a controllata ed è stata incorporata in Lambda S.r.l. in data 1° dicembre 2005.

(b) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata indiretta a collegata.

(c) La società ha incorporato New Credit Servicing S.p.A. (già Pirelli & C. R.E. Credit Servicing S.p.A.) in data 31 dicembre 2005.

(d) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata a controllata ed è stata incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A. in data 20 dicembre 2005.

(e) La società è passata nel corso dell'esercizio da controllata a collegata.

(f) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata a controllata.

(g) La società è stata incorporata in Castello S.r.l. in data 23 dicembre 2005.

(h) La società è nata dalla scissione di Rinascente/Upim S.r.l. in data 3 ottobre 2005.

Si segnalano di seguito le principali operazioni effettuate nell'esercizio 2005 con riferimento ai versamenti in conto capitale, distribuzione di riserve e acquisto/vendita di quote:

In data 21 gennaio 2005 è stato acquistato il 5,10% del capitale sociale di *Orione Immobiliare Prima S.p.A.* per un valore pari a 635 migliaia di euro, portando la percentuale di possesso al 40,1%.

In data 28 gennaio 2005 è stata ceduta la partecipazione detenuta in *Regus Business Centres Italia S.p.A.*.

In data 16 febbraio 2005 *Progetto Fontana S.r.l.* è stata ricapitalizzata mediante un versamento in conto capitale pari a 276 migliaia di euro.

In data 23 febbraio 2005 è stata costituita con un esborso di 4 migliaia di euro Nivola S.r.l. di cui Pirelli & C. Real Estate S.p.A. detiene il 35% delle quote. La società, ad oggi non operativa, non ha mai accolto iniziative d'investimento.

In data 10 marzo 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha partecipato, con una quota pari al 20%, alla costituzione di *Rinascente/Upim S.r.l.* (già *Tamerice S.r.l.*) con un esborso di 2 migliaia di euro. In data 5 maggio 2005 la società, che il giorno seguente ha perfezionato l'acquisizione di *Rinascente S.p.A.*, è stata ricapitalizzata con un versamento in conto capitale di 7.118 migliaia di euro. Il 30 settembre 2005 ha acquisito efficacia la fusione per incorporazione in *Rinascente Upim S.r.l.* di *Rinascente/Upim S.p.A.*, stipulata in data 21 settembre 2005. In data 3 ottobre 2005 è stato sottoscritto l'atto di scissione parziale della società a favore della neo costituita società *Tamerice Immobiliare S.r.l.* A seguito della suddetta scissione, è stata effettuata una riallocazione dei valori di carico tra le due nuove realtà (*Tamerice Immobiliare S.r.l.* e *Rinascente/Upim S.r.l.*).

In data 24 marzo 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A., esercitando l'opzione di acquisto a suo favore, ha acquistato il 47,37% del capitale sociale di *Credit Servicing S.p.A.* (già *Servizi Immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A.*) con un esborso di 3.132 migliaia di euro. Permane un'opzione esercitabile nel 2007 per l'acquisto del residuo 52,63%. La società nel mese di dicembre 2005 ha incorporato *New Credit Servicing S.p.A.* (già *Pirelli & C. RE Credit Servicing S.p.A.*) che, in applicazione dell'accordo firmato nel 2004 tra Pirelli & C. Real Estate e Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF), era stata venduta in data 24 marzo 2005 da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. alla *Credit Servicing S.p.A.*. La società è stata inoltre ricapitalizzata in data 30 settembre 2005 mediante rinuncia al finanziamento soci da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per un importo pari a 1.632 migliaia di euro.

In data 27 aprile 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato il 33% della partecipazione in *Alceo B.V.* (già *MSREF V Italy Holding B.V.*), successivamente ricapitalizzata mediante versamenti in conto capitale per un valore complessivo pari a 1.687 migliaia di euro.

In data 29 aprile 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato un ulteriore 10% delle partecipazioni detenute in *Mirandia - Trading e Consulteria L.d.A.* e in *Tronador - Consulteria Economica L.d.A.* con un esborso pari rispettivamente a 19.989 migliaia di euro e 2.248 migliaia di euro, portando così la percentuale di possesso in entrambe le società al 25%. Nel corso dell'esercizio, inoltre, *Mirandia - Trading e Consulteria L.d.A.* ha distribuito riserve per un importo pari a 14.175 migliaia di euro mentre *Tronador - Consulteria Economica L.d.A.* ha distribuito riserve per un importo pari a 2.824 migliaia di euro.

In data 14 giugno 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha partecipato, con una quota pari al 40%, alla costituzione di *Eleutera S.à.r.l.* con un esborso di 5 migliaia di euro. In data 27 giugno 2005 l'intera quota è stata ceduta a terzi.

In data 14 giugno 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha partecipato, con una quota pari al 40%, alla costituzione di *Ifigenia S.à.r.l.* con un esborso di 5 migliaia di euro. In data 27 giugno 2005 l'intera quota è stata ceduta a terzi.

In data 14 giugno 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha partecipato con una quota pari al 40% e un esborso di 5 migliaia di euro alla costituzione di *Afrodite S.à.r.l.*, Nel corso dell'esercizio Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha effettuato tre versamenti in conto capitale: in data 29 giugno 2005 per 375 migliaia di euro, in data 12 luglio 2005 per 648 migliaia di euro ed, infine, in data 22 dicembre 2005 per 624 migliaia di euro. La società dal 19 luglio 2005 detiene il 50% delle quote del Fondo Diomira. Il Fondo, specializzato nel trading residenziale, è stato costituito mediante l'apporto da parte di Enpam – Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Medici e degli Odontoiatri – di 19 immobili del valore di 149 milioni di euro.

In data 14 giugno 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha partecipato con una quota del 40% alla costituzione di *Artemide S.à.r.l.* con un esborso di 5 migliaia di euro. In data 29 giugno 2005, a seguito di un aumento di capitale sociale della partecipata, Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha incrementato la quota di possesso nella società al 49% con un esborso di 324 migliaia di euro. In data 6 luglio 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto a terzi il 14% del capitale sociale, portando la quota complessivamente detenuta nella società al 35%. In data 12 luglio e 22 dicembre 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha effettuato versamenti in conto capitale per un valore pari rispettivamente a 397 migliaia di euro e a 369 migliaia di euro a seguito di ulteriori aumenti di capitale sociale della partecipata. Dal 19 luglio 2005 la società detiene il 35% delle quote del Fondo Diomira (fondo chiuso riservato).

In data 21 giugno 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha sottoscritto il 33,3% del capitale sociale di *Mistral S.r.l.*, successivamente ricapitalizzata mediante versamenti in conto capitale pari a 1.917 migliaia di euro. In data 3 agosto 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato da terzi un'ulteriore quota pari al 15,8% della società, portando così la percentuale di possesso al 49,1%. Nel corso del mese di novembre 2005 la società è stata ulteriormente ricapitalizzata mediante rinuncia al finanziamento soci da parte della Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per un importo pari a 1.080 migliaia di euro. In data 23 dicembre 2005 la società è stata incorporata in *Castello S.r.l.* (già *Immobiliare Serico S.r.l.*). Gli effetti civilistici della fusione decorrono dal 23 dicembre 2005 mentre quelli contabili e fiscali retroagiscono al 23 giugno 2005.

In data 30 giugno 2005 è stato venduto il 60% della partecipazione *Erice S.r.l.* portando così la percentuale di possesso al 40%. A seguito di tale cessione la partecipazione è stata riclassificata nella voce "Imprese collegate".

In data 30 giugno 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha venduto *Holdim S.r.l.* partecipata al 30%.

In data 21 luglio 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha versato 150 migliaia di euro ad incremento della riserva in conto capitale di *Progetto Lainate S.r.l.*

In data 22 luglio 2005 l'Assemblea Straordinaria di *M.S.M.C. Solferino S.a.r.l.* (in liquidazione) ha approvato il bilancio finale di liquidazione.

In data 27 luglio 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato, con un esborso pari a 9 migliaia di euro, il 45% del capitale sociale della società di diritto olandese *Max B.V.* (già *MSREF Holland Holding B.V.*). La partecipazione è stata successivamente ricapitalizzata per un valore pari a 646 migliaia di euro a seguito del versamento in conto capitale effettuato nel corso del mese di luglio 2005.

In data 3 ottobre 2005, è stato sottoscritto l'atto di scissione parziale della società *Rinascente/Upim S.r.l.* a favore della neo costituita *Tamerice Immobiliare S.r.l.* La scissione è avvenuta a valori contabili. L'incremento del valore della partecipazione per 1.775 migliaia di euro rappresenta la riallocazione dei valori di carico. In data 23 dicembre 2005 la società è stata inoltre ricapitalizzata per 600 migliaia di euro mediante rinuncia al finanziamento soci da parte di Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

In data 2 novembre 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato una quota pari al 35% del capitale sociale di *Riva dei Ronchi S.r.l.* per un valore pari a 35 migliaia di euro. Successivamente la società è stata ricapitalizzata mediante un versamento in conto capitale pari a 770 migliaia di euro.



In data 3 novembre 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha perfezionato l'acquisto di una quota pari al 25% del capitale sociale di *Turismo & Immobiliare S.p.A.* per un valore complessivo pari a 3.405 migliaia di euro. La partecipazione è stata inoltre oggetto di successiva ricapitalizzazione a seguito di un versamento in conto capitale pari a 700 migliaia di euro.

Il 22 novembre 2005 è stata costituita con un esborso di 7 migliaia di euro *Spazio Industriale II B.V.*, alla quale Pirelli & C. Real Estate S.p.A. partecipa con una quota pari al 35%. Nel corso del mese di dicembre è stato effettuato a favore della stessa un versamento in conto capitale per un importo pari a 3.675 migliaia di euro.

In data 13 dicembre 2005 *Immobiliare Le Ghirlande S.r.l. (in liquidazione)* è stata cancellata dal Registro delle imprese a seguito della chiusura del processo di liquidazione.

In data 16 dicembre 2005 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato il 50% di *Quadrifoglio Milano S.p.A.* con un esborso pari a 5.615 migliaia di euro. La società è destinata a valorizzare l'area ex Manifattura Tabacchi sita in Milano, tramite un'operazione di sviluppo immobiliare.

In data 20 dicembre è stata acquistata, con un esborso di 7 migliaia di euro, una quota del 35% di *Colombo S.à r.l.*, a sua volta detentrica di una quota del 33,25% del Pirelli RE Fund - Raissa Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, costituito il 28 dicembre 2005. Il valore della partecipazione si è inoltre incrementato per 140 migliaia di euro a seguito dell'aumento di capitale sociale avvenuto in data 27 dicembre 2005 e sottoscritto proquota da parte di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e per 1.256 migliaia di euro a seguito di un versamento in conto capitale.

In data 20 dicembre è stata acquistata, con un esborso di 7 migliaia di euro, una quota del 35% di *Doria S.à r.l.*, a sua volta detentrica di una quota del 33,50% di Pirelli RE Fund - Raissa Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso. Il valore della partecipazione si è inoltre incrementato per 149 migliaia di euro a seguito dell'aumento di capitale sociale avvenuto in data 27 dicembre 2005, sottoscritto proquota da parte di Pirelli & C. Real Estate S.p.A., e per 1.258 migliaia di euro a titolo di versamento in conto capitale.

In data 20 dicembre è stata acquistata, con un esborso di 7 migliaia di euro, una quota del 35% di *Vespucci S.à r.l.*, a sua volta detentrica di una quota del 33,25% di Pirelli RE Fund - Raissa Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso. Il valore della partecipazione si è inoltre incrementato per 140 migliaia di euro a seguito dell'aumento di capitale sociale avvenuto in data 27 dicembre 2005, sottoscritto proquota da parte di Pirelli & C. Real Estate S.p.A., e per 1.257 migliaia di euro a titolo di versamento in conto capitale.

In data 27 dicembre la società *Inimm Due S.a.r.l.* ha distribuito riserve per un valore pari a 194 migliaia di euro.

La variazione intervenuta nella partecipazione in *Aree Urbane S.r.l.*, pari a 951 migliaia di euro, si riferisce per 688 migliaia di euro al *price adjustment* corrisposto alla collegata M.S.M.C Italy Holding B.V. per l'acquisto di quote avvenuto in data 29 dicembre 2004.

Nel corso dell'esercizio *Iniziativa Immobiliari S.r.l.* ha distribuito a Pirelli & C. Real Estate S.p.A. riserve per un importo complessivo pari a 25.384 migliaia di euro.

Si segnala che Pirelli & C. Real Estate, al 31 dicembre 2005, risulta impegnata all'acquisto di partecipazioni societarie per un valore complessivo pari a 28.193 migliaia di euro, così dettagliato:

#### Opzioni d'acquisto

- 5.693 migliaia di euro relativi all'impegno pro-quota assunto dalla Pirelli & C. Real Estate S.p.A. a favore di Cordusio Immobiliare S.r.l. a fronte dell'opzione di vendita delle quote detenute da quest'ultima in Modus S.r.l. alle società collegate indirette Aida S.r.l. e M.S.M.C. Immobiliare 4 S.r.l..

Si segnala inoltre che, nell'ambito dell'operazione Cordusio, Pirelli & C. Real Estate ha rilasciato garanzie a favore delle collegate indirette M.S.M.C. Immobiliare 4 S.r.l. per 9.438 migliaia di euro e Aida S.r.l. per 18.421 migliaia di euro;

- 22.500 migliaia di euro relativi all'impegno massimo assunto dalla Pirelli & C. Real Estate S.p.A. a fronte dell'opzione di vendita, esercitabile a partire dal 1° gennaio 2008, a favore di Morgan Stanley Real Estate Fund aventi ad oggetto l'acquisto del 52,63% della partecipazione in Servizi Immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A.. Tale opzione di vendita è controbilanciata da un'opzione di acquisto a favore di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. avente ad oggetto l'acquisto del 52,63% della partecipazione in Servizi Immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A..

#### Nota 4. ATTIVITÀ FINANZIARIE DISPONIBILI PER LA VENDITA

Ammontano a 7 migliaia di euro con un decremento di 32.576 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. La voce presenta la seguente movimentazione:

	31.12.2004	Adozione IAS 32 e 39 all'1.01.2005	31.12.2005
Partecipazioni in altre società	6	-	7
Azioni proprie	32.577	(32.577)	-
<b>Totale</b>	<b>32.583</b>	<b>(32.577)</b>	<b>7</b>

#### Partecipazioni in altre società

La voce ammonta a 7 migliaia di euro e risulta così composta:

	31.12.2005	31.12.2004
Consorzio CIS-E	4	4
Servizi Aziendali Pirelli S.c.p.a.	3	2
<b>Totale</b>	<b>7</b>	<b>6</b>

La percentuale di partecipazione di Pirelli & C. Real Estate S.p.A nella società *Consorzio CIS-E* è rimasta invariata rispetto all'esercizio precedente.

Nel corso dell'esercizio la Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato dalla società Alfa Due S.r.l. l'1% del capitale sociale detenuto nella *Servizi Aziendali Pirelli S.c.p.a.* incrementando la partecipazione al 2%.

#### Azioni Proprie

A seguito dell'applicazione, con data 1° gennaio 2005, degli IAS 32 e 39, le azioni proprie sono state portate in diminuzione del patrimonio netto. Al 31 dicembre 2004 Pirelli & C. Real Estate S.p.A possedeva n. 1.427.925 azioni proprie iscritte in bilancio per un valore complessivo di 32.577 migliaia di euro. La situazione delle azioni proprie al 31 dicembre 2005 è commentata alla nota 11 relativa al capitale sociale.

#### Nota 5. IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE

Ammontano a 11.656 migliaia di euro con un decremento netto di 657 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Le imposte differite attive sono relative al carico fiscale rilevato anticipatamente che verrà recuperato negli esercizi successivi, originatosi da differenze temporanee tra il valore di bilancio di attività e passività ed il loro valore fiscale.



La voce presenta la seguente movimentazione:

	31.12.2004	Incrementi	Decrementi	31.12.2005
Imposte su svalutazione partecipazioni	4.070	-	(2.773)	1.297
Imposte su compensi amministratori	1.317	1.686	(1.196)	1.807
Altre imposte anticipate	6.926	6.958	(5.332)	8.552
<b>Totale</b>	<b>12.313</b>	<b>8.644</b>	<b>(9.301)</b>	<b>11.656</b>

La voce altre imposte anticipate fa riferimento principalmente ai fondi rischi nonché alla politica incentivante riconosciuta al personale dipendente.

## Nota 6. CREDITI COMMERCIALI

Ammontano complessivamente a 70.739 migliaia di euro e sono di natura corrente.

Sono così suddivisi:

	31.12.2005			31.12.2004		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Crediti commerciali verso Pirelli & C. S.p.A.	115	-	115	691	-	691
Crediti commerciali verso imprese controllate	25.895	-	25.895	44.872	-	44.872
Crediti commerciali verso imprese collegate	20.533	-	20.533	14.255	-	14.255
Crediti commerciali verso imprese collegate indirette	17.223	-	17.223	19.386	-	19.386
Crediti commerciali verso imprese Guppo Pirelli & C.	130	-	130	91	-	91
Crediti commerciali verso terzi	7.100	-	7.100	4.645	-	4.645
Fondo svalutazione crediti	(257)	-	(257)	(257)	-	(257)
<b>Totale</b>	<b>70.739</b>	<b>0</b>	<b>70.739</b>	<b>83.683</b>	<b>0</b>	<b>83.683</b>

### Crediti commerciali verso Pirelli & C. S.p.A.

Ammontano a 115 migliaia di euro con un decremento netto di 576 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Si riferiscono prevalentemente al recupero di costi.

### Crediti commerciali verso imprese controllate

Ammontano a 25.895 migliaia di euro con un decremento netto di 18.977 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004 principalmente attribuibile a miglioramenti nei processi del ciclo attivo.

Si riferiscono prevalentemente ai recuperi su alcune imprese controllate di costi relativi alle strutture commerciale, personale, controllo, affari legali e societari ed informatica, nonché al recupero dei costi di affitto del nuovo HeadQuarter di Milano - Bicocca.

Di seguito il dettaglio per società:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Acquario S.r.l. (in liquidazione)	-	-	-	91
Alfa S.r.l.	-	-	-	44
Asset Management NPL S.r.l.	-	992	-	-
Beta S.r.l.	-	73	-	29
Casaclick S.p.A.	-	1	-	208
Centrale Immobiliare S.p.A.	-	1.652	-	2.000
CFT Finanziaria S.p.A.	-	1	-	-
Edilnord Gestioni S.p.A.	-	-	-	176
Elle Uno Società Consortile a.r.l.	-	3	-	7
Esedra S.r.l. <sup>(a)</sup>	-	1.468	-	-
F.I.M. – Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l.	-	1	-	-
Golfo Aranci S.p.A. – Società di Trasformazione Urbana	-	39	-	-
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (già P.S.T.S. Italia S.r.l.)	-	12	-	-
Iota S.r.l. <sup>(b)</sup>	-	-	-	6
Lambda S.r.l.	-	1.028	-	1.069
New Credit Servicing S.p.A. (già Pirelli & C. R.E. Credit Servicing S.p.A.) <sup>(c)</sup>	-	-	-	939
Parcheggi Bicocca S.r.l.	-	-	-	1
Partecipazioni Real Estate S.p.A.	-	150	-	50
P&K Real Estate GmbH	-	167	-	-
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	-	5.910	-	7.675
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	-	5.393	-	10.321
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	-	1.972	-	5.160
Pirelli & C. R.E. Franchising Holding S.r.l.	-	-	-	1
Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A.	-	556	-	4.403
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	-	2.076	-	8.812
Pirelli & C. R.E. Franchising S.p.A.	-	516	-	750
Pirelli & C. R.E. Opportunities SGR S.p.A.	-	3	-	-
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	-	3.007	-	693
Portolegno S.a.s. di Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	-	59	-	-
Progetto Bicocca Esplanade S.p.A. <sup>(b)</sup>	-	-	-	54
Progetto Grande Bicocca S.r.l. <sup>(d)</sup>	-	-	-	236
Projet Saint Maurice S.a.s.	-	-	-	91
Repeg Italian Finance S.r.l.	-	-	-	13
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	-	815	-	2.043
Somogi S.r.l.	-	1	-	-
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>25.895</b>	<b>0</b>	<b>44.872</b>

(a) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata a controllata.

(b) La società è stata incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A. in data 20 dicembre 2005.

(c) La società è stata incorporata in Credit Servicing S.p.A. (già Servizi Immobiliari Banche – S.I.B. S.p.A.) in data 31 dicembre 2005.

(d) La società è stata incorporata in Lambda S.r.l. in data 1° dicembre 2005.

### Crediti commerciali verso imprese collegate

Ammontano a 20.533 migliaia di euro con un incremento netto di 6.278 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004 principalmente attribuibile ad operazioni concluse alla fine dell'esercizio. Sono prevalentemente riferibili alle prestazioni di asset management (residenziale, terziario e non performing loans) e ad attività di advisory, nonché ad altre prestazioni regolate alle normali condizioni di mercato.

Di seguito il dettaglio per società:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Agorà S.r.l.	-	5	-	6
Aree Urbane S.r.l.	-	147	-	621
Bernini Immobiliare S.r.l.	-	1.500	-	383
Bicocca Center S.r.l. <sup>(a)</sup>	-	-	-	280
Capitol Immobiliare S.r.l. (già Realco LSF S.r.l.)	-	5	-	-
Castello S.r.l. (già Immobiliare Serico S.r.l.)	-	287	-	-
Colombo S.à.r.l.	-	2.615	-	-
Continuum S.r.l.	-	100	-	189
Credit Servicing S.p.A. (già Servizi Immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A.) <sup>(b)</sup>	-	1.260	-	-
Delta S.p.A. <sup>(c)</sup>	-	-	-	30
Doria S.à.r.l.	-	2.694	-	-
Elle Tre Società Consortile a.r.l.	-	1	-	-
Erice S.r.l. <sup>(d)</sup>	-	1.048	-	-
Esedra S.r.l. <sup>(e)</sup>	-	-	-	1.995
Geolidro S.p.A.	-	71	-	841
Holdim S.r.l.	-	-	-	300
Immobiliare Prizia S.r.l.	-	76	-	128
Induxia S.r.l.	-	527	-	409
Iniziative Immobiliari S.r.l.	-	2.639	-	237
Le Case di Capalbio S.r.l.	-	33	-	124
Localto S.p.A.	-	1	-	-
LSF Italian Finance Company S.r.l.	-	-	-	201
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	-	-	-	2168
Moncalieri Center S.r.l. <sup>(a)</sup>	-	-	-	274
MP Facility S.p.A.	-	-	-	1
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	-	2.229	-	2.956
Portafoglio LSF	-	3	-	-
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	-	65	-	270
Progetto Corsico S.r.l.	-	-	-	113
Progetto Gioberti S.r.l.	-	131	-	110
Progetto Lainate S.r.l.	-	451	-	450
Regus Business Centres Italia S.p.A.	-	-	-	14
Rinascete/Upim S.r.l. (già Tamerice S.r.l.)	-	1.072	-	-
Riva dei Ronchi S.r.l.	-	56	-	-
Solaris S.r.l.	-	164	-	1.052
Spazio Industriale B.V.	-	-	-	599
Tamerice Immobiliare S.r.l. <sup>(f)</sup>	-	617	-	-
Trixia S.r.l.	-	108	-	492
Verdi S.r.l.	-	13	-	12
Vespucci S.à.r.l.	-	2.615	-	-
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>20.533</b>	<b>0</b>	<b>14.255</b>

(a) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata a controllata e in data 1° dicembre 2005 è stata incorporata in Lambda S.r.l..

(b) La società ha incorporato New Credit Servicing S.p.A (già Pirelli & C. R.E. Credit Servicing S.p.A.) in data 31 dicembre 2005.

(c) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata a controllata e in data 20 dicembre 2005 è stata incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A..

(d) La società è passata nel corso dell'esercizio da controllata a collegata.

(e) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata a controllata.

(f) La società è nata dalla scissione di Rinascete/Upim S.r.l. in data 3 ottobre 2005.

### Crediti commerciali verso imprese collegate indirette

Ammontano a 17.223 migliaia di euro con decremento netto di 2.163 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004 e sono relativi principalmente a prestazioni di servizi di asset management.

Le prestazioni di servizi e le cessioni di cui sopra sono state effettuate a condizioni di mercato.

Sono vantati verso le seguenti società:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Aida S.r.l.	-	1.037	-	1.406
Dolcetto S.r.l.	-	1	-	1
Dolcetto Due S.r.l.	-	260	-	143
Ganimede S.r.l. (in liquidazione)	-	103	-	106
Ganimede 2 S.r.l.	-	8.611	-	5.171
Gromis S.r.l.	-	27	-	583
Iniziativa Immobiliare Due S.r.l.	-	42	-	33
Iniziativa Retail S.r.l.	-	1.391	-	832
Kappa S.r.l.	-	159	-	1.082
Lamaione S.r.l.	-	1.830	-	-
Lupicaia S.r.l. (già NewCo RE 3 S.r.l.) (a)	-	1.165	-	-
M.S.M.C. Immobiliare Due S.r.l.	-	12	-	425
M.S.M.C. Immobiliare 4 S.r.l.	-	-	-	260
Modus S.r.l.	-	-	-	97
Spazio Industriale 1 S.r.l.	-	24	-	60
Spazio Industriale 2 S.r.l.	-	118	-	89
Spazio Industriale 3 S.r.l.	-	69	-	-
Tau S.r.l.	-	51	-	1.190
Tiglio I S.r.l.	-	2.068	-	6.168
Tiglio II S.r.l.	-	255	-	1.740
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>17.223</b>	<b>0</b>	<b>19.386</b>

(a) La società è passata nel corso dell'esercizio da controllata a collegata indiretta

### Crediti commerciali verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C.

Ammontano a 130 migliaia di euro con un incremento netto di 39 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004 e sono relativi a prestazioni di servizi effettuate a condizioni di mercato.

Sono vantati verso le seguenti società:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Pirelli Ambiente S.p.A.	-	3	-	91
Pirelli & C. Ambiente Holding S.p.A.	-	60	-	-
Pirelli North America Inc.	-	58	-	-
Altre società del Gruppo	-	9	-	-
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>130</b>	<b>0</b>	<b>91</b>

### Crediti commerciali verso terzi

Ammontano a 7.100 migliaia di euro con un incremento netto di 2.455 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004.

L'incremento dei crediti commerciali verso terzi è attribuibile principalmente alla stipula di nuovi mandati nell'ambito della crescita e sviluppo del Gruppo.

### Nota 7. ALTRI CREDITI

Ammontano complessivamente a 562.120 migliaia con un incremento di 184.742 migliaia di euro rispetto allo scorso esercizio. Sono costituiti per 258.073 migliaia di euro da crediti di natura non corrente, riferiti principalmente a crediti finanziari, e per 304.047 migliaia di euro a crediti di natura corrente.

Sono così suddivisi:

	31.12.2005			31.12.2004		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Altri crediti verso Pirelli & C.S.p.A.	1	–	1	1	–	1
Altri crediti verso imprese controllate	143	–	143	107	–	107
Altri crediti verso imprese collegate	524	–	524	1.563	–	1.563
Altri crediti verso imprese collegate indirette	34	–	34	3	–	3
Altri crediti	124.456	250	124.206	9.795	–	9.795
Ratei e risconti attivi commerciali	1.038	–	1.038	775	–	775
Crediti finanziari	435.924	257.823	178.101	365.134	188.351	176.783
<b>Totale</b>	<b>562.120</b>	<b>258.073</b>	<b>304.047</b>	<b>377.378</b>	<b>188.351</b>	<b>189.027</b>

### Altri crediti verso Pirelli & C. S.p.A.

Ammontano a 1 migliaia di euro e sono rimasti invariati rispetto al 31 dicembre 2004.

### Altri crediti verso imprese controllate

Ammontano ad 143 migliaia di euro con un incremento netto di 36 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Sono così composti:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Asset Management NPL S.r.l.	–	8	–	–
Beta S.r.l.	–	9	–	8
Centrale Immobiliare S.p.A.	–	7	–	–
CFT Finanziaria S.p.A.	–	2	–	1
Lambda S.r.l.	–	9	–	–
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	–	–	–	83
Pirelli & C. R.E. Opportunities SGR S.p.A.	–	2	–	1
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	–	103	–	13
Portolegno S.a.s. di Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	–	3	–	–
Tintoretto S.r.l. <sup>(a)</sup>	–	–	–	1
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>143</b>	<b>0</b>	<b>107</b>

(a) La società è stata incorporata in Beta S.r.l. in data 1° dicembre 2005.

### Altri crediti verso imprese collegate

Ammontano ad 524 migliaia di euro con un decremento di 1.039 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre. Sono così composti:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Biocca Center S.r.l. <sup>(a)</sup>	-	-	-	8
Credit Servicing S.p.A. (già Servizi Immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A.) <sup>(b)</sup>	-	1	-	-
Delta S.p.A. <sup>(c)</sup>	-	-	-	1
Geolidro S.p.A.	-	2	-	2
G6 Advisor	-	1	-	-
Iniziative Immobiliari S.r.l.	-	40	-	40
Localto S.p.A.	-	12	-	9
LSF Italian Finance Company S.r.l.	-	3	-	1
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	-	100	-	1.498
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	-	1	-	1
Portafoglio LSF	-	1	-	-
Progetto Biocca La Piazza S.r.l.	-	1	-	1
Progetto Corsico S.r.l.	-	1	-	-
Regus Business Centres Italia S.p.A.	-	-	-	2
Verdi S.r.l.	-	361	-	-
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>524</b>	<b>0</b>	<b>1.563</b>

(a) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata a controllata ed è stata incorporata in Lambda S.r.l. in data 1° dicembre 2005.

(b) La società ha incorporato New Credit Servicing S.p.A (già Pirelli & C. R.E. Credit Servicing S.p.A.) in data 31 dicembre 2005.

(c) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata a controllata ed è stata incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A. in data 20 dicembre 2005.

### Altri crediti verso imprese collegate indirette

Ammontano a 34 migliaia di euro con un incremento netto di 31 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Sono così composti:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Dolcetto Due S.r.l.	-	1	-	-
Dolcetto Quattro S.r.l.	-	2	-	-
Ganimede S.r.l. (in liquidazione)	-	2	-	1
Ganimede 2 S.r.l.	-	1	-	1
M.S.M.C. Immobiliare 5 S.r.l.	-	2	-	-
M.S.M.C. Immobiliare 6 S.r.l.	-	1	-	-
M.S.M.C. Immobiliare 3 S.r.l.	-	1	-	-
Spazio Industriale 1 S.r.l.	-	2	-	-
Tiglio I S.r.l.	-	19	-	-
Tiglio II S.r.l.	-	3	-	1
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

**Altri crediti**

Ammontano ad 124.456 migliaia di euro con un incremento netto di 114.661 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Sono così composti:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Crediti verso Dipendenti	-	38	-	31
Crediti portafoglio NPL	-	120.820	-	-
Costi sospesi	-	1.434	-	2.244
Crediti verso PI Europe 1 S.a.r.l.	-	-	-	3.752
- fondo rettifiche crediti vs PI Europe 1 S.a.r.l.	-	-	-	(3.752)
Partite da regolare	-	1.018	-	730
Depositi cauzionali e caparre	-	571	-	60
Crediti verso Astrim S.p.A.	-	-	-	400
Crediti per cessione partecipazioni	-	-	-	6.000
Crediti diversi	250	457	-	462
Fondo svalutazione	-	(132)	-	(132)
<b>Totale</b>	<b>250</b>	<b>124.206</b>	<b>-</b>	<b>9.795</b>

Crediti verso dipendenti

Si riferiscono esclusivamente ad anticipi erogati ai dipendenti.

Crediti per portafoglio NPL

La voce include 120.820 migliaia di euro relativi ad un portafoglio di crediti ex Banca Nazionale del Lavoro, per i quali Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha sottoscritto un impegno irrevocabile all'acquisto. L'operazione è stata perfezionata da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. in data 16 febbraio 2006.

Costi sospesi

Si riferiscono a costi sostenuti principalmente dalle funzioni di asset e di advisory per lo studio di fattibilità di progetti in corso di realizzazione per i quali si ritiene che vi sarà uno sviluppo con effetti economici positivi nei prossimi esercizi; in caso contrario tali costi verranno spesi.

Sono così composti:

	31.12.2005	31.12.2004
Progetti asset management non performing loans	1	919
Progetti asset management terziario	516	956
Progetti asset management aree	130	-
Progetti asset management residenza	787	369
<b>Totale</b>	<b>1.434</b>	<b>2.244</b>

Credito per cessione partecipazione

Ammontava al 31 dicembre 2004 a 6.000 migliaia di euro e si riferiva al credito relativo alla vendita dell'8% della partecipazione detenuta nella società Iniziative Immobiliari S.r.l.. Tale credito è stato interamente incassato nel 2005.

Depositi cauzionali e caparre

La voce ammonta a 571 migliaia di euro ed è principalmente costituita da una caparra versata per l'acquisizione di un'area sita nel comune di Corsico.

**Ratei e risconti attivi commerciali**

La quota corrente dei ratei e risconti attivi commerciali ammonta a 1.038 migliaia di euro con un incremento di 263 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004.

La voce comprende risconti attivi relativi ai canoni di affitto per 532 migliaia di euro e polizze assicurative per 503 migliaia di euro, nonché risconti di contributi associativi per 3 migliaia di euro.

**Crediti Finanziari**

Al 31 dicembre 2005 i crediti finanziari non correnti ammontano a 257.823 migliaia di euro con un incremento netto di 69.472 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004, mentre i crediti finanziari correnti ammontano a 178.101 migliaia di euro con un incremento netto di 1.318 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004.

Sono così suddivisi:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Crediti verso imprese controllate	19.749	178.082	20.869	176.518
Crediti verso imprese collegate	238.074	19	147.189	265
Crediti verso collegate indirette	-	-	20.293	-
<b>Totale</b>	<b>257.823</b>	<b>178.101</b>	<b>188.351</b>	<b>176.783</b>

La suddivisione dei crediti finanziari tra non correnti e correnti rispecchia la tempistica di incasso. In particolare i crediti finanziari relativi ai finanziamenti concessi alle imprese controllate, collegate e collegate indirette sono stati classificati tra quelli esigibili oltre i 12 mesi in quanto il loro rimborso è connesso ai tempi di dismissione del patrimonio immobiliare posseduto direttamente o indirettamente dalle suddette società, compreso normalmente in un intervallo temporale tra i due e i cinque anni. Sia i crediti finanziari relativi ai saldi attivi dei conti correnti infragruppo (crediti finanziari correnti), sia i finanziamenti concessi alle partecipate (crediti finanziari non correnti), sono regolati a tassi di mercato ad eccezione di alcune società non operative o in fase di transizione alle quali sono stati concessi finanziamenti infruttiferi per un importo totale di 37.738 migliaia di euro (15.093 migliaia di euro al 31 dicembre 2004). In particolare i finanziamenti concessi alle società Tamerice Immobiliare S.r.l. e Rinascente/Upim S.r.l. (già Tamerice S.r.l.) sono infruttiferi di interessi fino al 31 dicembre 2005. Nell'ambito del processo di riorganizzazione societaria del Gruppo Rinascente/Upim i soci hanno deciso, per un arco temporale limitato, di concedere alle sopracitate società finanziamenti infruttiferi.



Il saldo suddiviso per società è il seguente:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
<b>Crediti vs imprese controllate</b>				
Acquario S.r.l. <i>(in liquidazione)</i>	-	8.251	-	6.748
Asset Management NPL S.r.l.	-	533	-	-
Beta S.r.l.	-	1.207	-	7
Botticino S.r.l.	4.672	-	-	-
Centrale Immobiliare S.p.A	600	11.106	-	-
Edilnord Gestioni S.p.A.	-	2.655	-	2.609
Erato Finance S.r.l.	4.845	-	5.492	-
Erice S.r.l. <sup>(a)</sup>	-	-	3.330	26
Iniziative Immobiliari 3 B.V. <i>(già P.S.T.S. Holding B.V.)</i>	-	38.735	-	37.596
Iota S.r.l. <sup>(b)</sup>	-	-	-	1.331
Lambda S.r.l.	-	19.967	-	29.595
Parcheggi Bicocca S.r.l.	3.251	-	3.926	-
Partecipazioni Real Estate S.p.A.	-	8.419	-	9.402
P&K Real Estate GmbH	1.839	-	-	-
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	-	12.390	-	9.668
Pirelli & C. R.E. Energy S.p.A.	-	140	-	-
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	-	50.154	-	47.871
Pirelli & C. R.E. Franchising S.p.A.	-	5.109	-	189
Pirelli & C. R.E. Opportunities SGR S.p.A.	-	28	-	-
Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A.	-	6.660	-	6.773
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	-	8.615	-	5.937
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	4.542	2	8.121	-
Progetto Bicocca Esplanade S.p.A. <sup>(b)</sup>	-	-	-	11.317
Progetto Bicocca Università S.r.l. <sup>(c)</sup>	-	4	-	-
Progetto Moncalieri S.r.l. <sup>(d)</sup>	-	-	-	5.786
Repeg Italian Finance S.r.l.	-	2.776	-	104
Somogi S.r.l.	-	1.331	-	774
Tintoretto S.r.l. <sup>(e)</sup>	-	-	-	785
<b>Totale</b>	<b>19.749</b>	<b>178.082</b>	<b>20.869</b>	<b>176.518</b>
<b>Crediti vs imprese collegate</b>				
Afrodite S.à.r.l.	9.410	-	-	-
Agorà S.r.l.	920	-	920	-
Alceo B.V. <i>(già MSREF V Italy Holding B.V.)</i>	12.694	-	-	-
Aree Urbane S.r.l.	22.713	-	20.814	-
Artemide S.à.r.l.	5.689	-	-	-
Castello S.r.l. <i>(già Immobiliare Serico S.r.l.)</i>	3.100	-	-	-
Colombo S.à.r.l.	7.918	-	-	-
Doria S.à.r.l.	7.977	-	-	-
Erice S.r.l. <sup>(a)</sup>	1.188	-	-	-
Esedra S.r.l. <sup>(c)</sup>	-	-	2.556	-
Immobiliare Prizia S.r.l.	798	-	757	-
Induxia S.r.l.	1.332	-	893	-

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
In Holdings I S.a.r.l.	27	-	27	-
Le Case di Capalbio S.r.l.	65	-	60	-
Masseto I B.V.	12.625	-	25.534	-
Max B.V. (già MSREF Holland Holding B.V.)	6.099	-	-	-
Mirandia - Trading e Consulteria L.d.A.	36	-	-	-
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	1.637	-	1.559	-
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	24.434	-	19.728	-
Popoy Holding B.V.	20.330	-	23.233	-
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	6.440	-	6.440	-
Progetto Bicocca Università S.r.l. (c)	-	-	-	265
Progetto Corsico S.r.l.	4.312	-	3.781	-
Progetto Fontana S.r.l.	341	-	606	-
Progetto Gioberti S.r.l.	2.655	-	1.459	-
Progetto Lainate S.r.l.	8.955	-	8.600	-
Quadrifoglio Milano S.p.A.	3.308	-	-	-
Regus Business Centres Italia S.p.A.	-	-	606	-
Rinascente/Upim S.r.l. (già Tamerice S.r.l.)	5.215	-	-	-
Riva dei Ronchi S.r.l.	3.099	-	-	-
Sci Roev Texas Partners L.P.	415	-	609	-
Solaris S.r.l.	10.924	-	18.468	-
Spazio Industriale B.V.	7.105	-	5.652	-
Spazio Industriale II B.V.	14.709	19	-	-
Tamerice Immobiliare S.r.l. (f)	13.665	-	-	-
Trixia S.r.l.	8.339	-	3.346	-
Tronador - Consulteria Economica L.d.A.	14	-	-	-
Verdi S.r.l.	1.668	-	1.541	-
Vespucci S.à.r.l.	7.918	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>238.074</b>	<b>19</b>	<b>147.189</b>	<b>265</b>
<b>Crediti vs imprese collegate indirette</b>				
Iniziativa Retail S.r.l.	-	-	5.795	-
Masseto 2 B.V. (g)	-	-	8.529	-
Robino Holding Amsterdam B.V. (h)	-	-	5.969	-
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20.293</b>	<b>0</b>
<b>Totale</b>	<b>257.823</b>	<b>178.101</b>	<b>188.351</b>	<b>176.783</b>

(a) La società è passata nel corso dell'esercizio da controllata a collegata.

(b) La società è stata incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A. in data 20 dicembre 2005.

(c) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata a controllata.

(d) La società è stata incorporata in Lambda S.r.l. in data 1° dicembre 2005.

(e) La società è stata incorporata in Beta S.r.l. in data 1° dicembre 2005.

(f) La società è nata dalla scissione di Rinascente/Upim S.r.l. in data 3 ottobre 2005.

(g) La società in data 27 dicembre 2005 è stata incorporata in Masseto I B.V.

(h) La società in data 27 dicembre 2005 è stata incorporata in Popoy Holding B.V.

La movimentazione avvenuta nell'anno 2005 dei crediti non correnti relativi ai finanziamenti soci concessi alle partecipate è la seguente:

	31.12.2004	Erogazioni/ Altri incrementi	Rimborsi	Rinunce	Riclassi- fiche	31.12.2005
<b>Crediti vs imprese controllate</b>						
Botticino S.r.l.	-	4.872	-	(200)	-	4.672
Centrale Immobiliare S.p.A.	-	-	-	-	600	600
Delta S.p.A. <sup>(a)</sup>	-	600	-	-	(600)	-
Erato Finance S.r.l.	5.492	403	(1.050)	-	-	4.845
Erice S.r.l. <sup>(b)</sup>	3.330	84	-	-	(3.414)	-
Parcchegi Bicocca S.r.l.	3.926	375	-	(1.050)	-	3.251
P&K Real Estate GmbH	-	2.079	(240)	-	-	1.839
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	8.121	21	(3.600)	-	-	4.542
<b>Totale</b>	<b>20.869</b>	<b>8.434</b>	<b>(4.890)</b>	<b>(1.250)</b>	<b>(3.414)</b>	<b>19.749</b>
<b>Crediti vs imprese collegate</b>						
Afrodite S.à.r.l.	-	9.410	-	-	-	9.410
Agorà S.r.l.	920	-	-	-	-	920
Alceo B.V. (già MSREF V Italy Holding B.V.)	-	12.694	-	-	-	12.694
Aree Urbane S.r.l.	20.814	1.899	-	-	-	22.713
Artemide S.à.r.l.	-	6.210	(521)	-	-	5.689
Castello S.r.l. (già Immobiliare Serico S.r.l.)	-	121	(7.266)	-	10.245	3.100
Colombo S.à.r.l.	-	7.918	-	-	-	7.918
Credit Servicing S.p.A. (già Servizi Immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A.) <sup>(c)</sup>	-	2.705	(1.074)	(1.631)	-	-
Doria S.à.r.l.	-	7.977	-	-	-	7.977
Erice S.r.l. <sup>(b)</sup>	-	1.408	(3.634)	-	3.414	1.188
Esedra S.r.l. <sup>(d)</sup>	2.556	104	(2.660)	-	-	-
Immobiliare Prizia S.r.l.	757	41	-	-	-	798
Induxia S.r.l.	893	439	-	-	-	1.332
In Holdings I S.a.r.l.	27	-	-	-	-	27
Le Case di Capalbio s.r.l.	60	5	-	-	-	65
Masseto I B.V.	25.534	977	(18.311)	-	4.425	12.625
Max B.V. (già MSREF Holland Holding B.V.)	-	3.415	-	-	2.684	6.099
Mirandia - Trading e Consuloria L.d.A.	-	36	-	-	-	36
Mistral S.r.l. <sup>(e)</sup>	-	11.325	-	(1.080)	(10.245)	-
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	1.559	78	-	-	-	1.637
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	19.728	4.706	-	-	-	24.434
Popoy Holding B.V.	23.233	1.296	(5.785)	-	1.586	20.330
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	6.440	-	-	-	-	6.440
Progetto Corsico S.r.l.	3.781	531	-	-	-	4.312
Progetto Fontana S.r.l.	606	11	-	(276)	-	341
Progetto Gioberti S.r.l.	1.459	1.196	-	-	-	2.655
Progetto Lainate S.r.l.	8.600	355	-	-	-	8.955
Quadrifoglio Milano S.p.A.	-	3.308	-	-	-	3.308
Regus Business Centres Italia S.p.A.	606	-	(606)	-	-	-

	31.12.2004	Erogazioni/ Altri incrementi	Rimborsi	Rinunce	Riclassi- fiche	31.12.2005
Rinascente/Upim S.r.l. (già Tamerice S.r.l.)	-	28.480	-	-	(23.265)	5.215
Riva dei Ronchi S.r.l.	-	3.099	-	-	-	3.099
Sci Roev Texas Partners L.P.	609	88	(282)	-	-	415
Solaris S.r.l.	18.468	1.239	(8.783)	-	-	10.924
Spazio Industriale B.V.	5.652	3.312	(1.859)	-	-	7.105
Spazio Industriale II B.V.	-	14.709	-	-	-	14.709
Tamerice Immobiliare S.r.l. (f)	-	-	(9.000)	(600)	23.265	13.665
Trixia S.r.l.	3.346	4.993	-	-	-	8.339
Tronador – Consultoria Economica L.d.A.	-	14	-	-	-	14
Verdi S.r.l.	1.541	127	-	-	-	1.668
Vespucci S.à.r.l.	-	7.918	-	-	-	7.918
<b>Totale</b>	<b>147.189</b>	<b>142.144</b>	<b>(59.781)</b>	<b>(3.587)</b>	<b>12.109</b>	<b>238.074</b>
<b>Crediti vs imprese collegate indirette</b>						
Iniziativa Retail S.r.l.	5.795	282	(6.077)	-	-	-
Masseto 2 B.V. (g)	8.529	251	(4.355)	-	(4.425)	-
Robino Holding Amsterdam B.V. (h)	5.969	251	(1.950)	-	(4.270)	-
<b>Totale</b>	<b>20.293</b>	<b>784</b>	<b>(12.382)</b>	<b>0</b>	<b>(8.695)</b>	<b>0</b>
<b>Totale</b>	<b>188.351</b>	<b>151.362</b>	<b>(77.053)</b>	<b>(4.837)</b>	<b>0</b>	<b>257.823</b>

(a) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata a controllata e in data 20 dicembre 2005 è stata incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A..

(b) La società è passata nel corso dell'esercizio da controllata a collegata.

(c) La società ha incorporato New Credit Servicing S.p.A. (già Pirelli & C. R.E. Credit Servicing S.p.A.) in data 31 dicembre 2005.

(d) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata a controllata.

(e) La società è stata incorporata in Castello S.r.l. In data 23 dicembre 2005.

(f) La società è nata dalla scissione di Rinascente/Upim S.r.l. in data 3 ottobre 2005.

(g) La società in data 27 dicembre 2005 è stata incorporata in Masseto I B.V..

(h) La società in data 27 dicembre 2005 è stata incorporata in Popoy Holding B.V..

Al 31 dicembre 2005 è in essere un'opzione irrevocabile put a favore di Marzotto S.p.A. per il trasferimento a Pirelli & C. Real Estate S.p.A. dell'intero credito residuo in linea capitale e per interessi vantato, alla data del 31 dicembre 2005, dalla stessa Marzotto S.p.A. nei confronti della società collegata Aree Urbane S.r.l. per importi presenti a titolo di finanziamento soci. Subordinatamente all'esercizio di tale opzione è esercitabile un'opzione call a favore di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per l'acquisto della partecipazione detenuta da Marzotto S.p.A. in Aree Urbane S.r.l. (32,5%).

## Nota 8. RIMANENZE

Ammontano a 224 migliaia di euro. Il saldo di bilancio risulta invariato rispetto al 31 dicembre 2004. La voce si riferisce ad un'area ubicata a Milano in zona Quinto Romano.

Si segnala che Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha sottoscritto impegni per l'acquisto di immobili invenduti di proprietà di Imser 60 S.r.l., per l'importo massimo di 320.000 migliaia di euro. Il prezzo di acquisto di tali immobili è contrattualmente definito in circa il 20% del valore di mercato degli stessi. Tale opzione potrà essere esercitata dalla controparte entro il 31 maggio 2022.

Si segnala infine che Pirelli & C. Real Estate S.p.A. nell'ambito dell'acquisizione del portafoglio immobiliare residenziale a Berlino da Corpus Immobiliengruppe da parte della P&K Real Estate GmbH ha rilasciato garanzia al venditore per il pagamento del prezzo di acquisto per un valore pari a 72.500 migliaia di euro. Tale garanzia è venuta meno nel mese di gennaio 2006 con il pagamento del prezzo d'acquisto da parte della P&K Real Estate GmbH.

## Nota 9. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Ammontano ad 2.373 migliaia di euro con un incremento di 453 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004 e si riferiscono a temporanee giacenze di liquidità. Si segnala che l'importo di 89 migliaia di euro risulta vincolato presso Mediobanca a garanzia di un credito di firma per l'esercizio del diritto previsto dall'art. 111 del Testo Unico della finanza (squeeze out).

Ai fini del rendiconto finanziario il saldo delle disponibilità liquide è stato indicato al netto del valore dei conti correnti bancari passivi, pari a 24 migliaia di euro al 31 dicembre 2005.

## Nota 10. CREDITI TRIBUTARI CORRENTI

Ammontano ad 8.224 migliaia di euro con un incremento di 3.371 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Sono così composti:

	31.12.2005	31.12.2004
<b>Crediti verso Erario</b>		
Crediti IRES	481	99
Altri crediti verso l'Erario	227	187
<b>Totale</b>	<b>708</b>	<b>286</b>
<b>Crediti verso Pirelli &amp; C. S.p.A. per IVA consolidata</b>	<b>1.497</b>	<b>0</b>
<b>Crediti verso Pirelli &amp; C. S.p.A. per consolidato fiscale</b>	<b>6.019</b>	<b>4.567</b>
<b>Totale</b>	<b>8.224</b>	<b>4.853</b>

A partire dall'esercizio 2004 la società ha esercitato l'opzione per la tassazione consolidata congiuntamente con la consolidante Capogruppo Pirelli & C. S.p.A. ai sensi dell'art. 117 e seguenti del TUIR, con regolazione dei rapporti nascenti dall'adesione al consolidato mediante un apposito accordo, corredato da un "Regolamento", che prevede una procedura comune per l'applicazione delle disposizioni normative e regolamentari.

L'adozione del consolidato consente di compensare, in capo alla Capogruppo Pirelli & C. S.p.A. gli imponibili positivi o negativi della Capogruppo stessa con quelli delle società controllate residenti che abbiano esercitato l'opzione, tenuto conto che le perdite fiscali maturate nei periodi precedenti all'introduzione della tassazione di gruppo possono essere utilizzate solo dalle società cui competono.

Con il Consolidato Fiscale è altresì possibile ottenere ulteriori benefici quali, a titolo esemplificativo, la completa detassazione dei dividendi distribuiti dalle società partecipanti al consolidato e la deducibilità degli oneri finanziari sugli investimenti partecipativi in società consolidate.

Il credito verso Pirelli & C. S.p.A. relativo al consolidato fiscale ammonta a 6.019 migliaia di euro e, ai sensi del Regolamento del Gruppo Pirelli & C., include anche gli ammontari relativi alle imposte anticipate derivanti dalle perdite fiscali generatesi nel corso dell'esercizio in capo alle controllate del Gruppo Pirelli & C. R.E. aderenti al consolidato fiscale. Tale voce deve essere letta congiuntamente alla voce "Debiti verso controllate per consolidato fiscale" classificata tra i debiti tributari.

A partire dall'esercizio 2005 la partecipata Agorà S.r.l. ha esercitato l'opzione per la trasparenza fiscale ai sensi dell'art. 115 del Tuir, con regolazione dei rapporti nascenti dall'adesione alla trasparenza fiscale mediante un apposito accordo che prevede una procedura comune per l'applicazione delle disposizioni normative e regolamentari.

## PASSIVO

## PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto ha subito la seguente movimentazione nel corso dell'esercizio 2005:

	Capitale sociale		Riserve							Utile (Perdita) a nuovo	Utile (Perdita) dell'esercizio	Patrimonio Netto
	Sovrap-prezzo azioni	Rivalu-tazione	Legale	Azioni proprie	Avanzo fusione	Diverse stock option	Versamento a fondo perduto	Altre riserve				
<b>Patrimonio Netto al 31 dicembre 2003</b>	20.302	88.599	15	4.060	49.581	42	-	19.069	-	84.568	74.711	340.947
Delibera Assemblea ordinaria del 10.5.2004:												
- dividendi distribuiti											(54.031)	(54.031)
- assegnazione residuo utile 2003										20.680	(20.680)	-
Trasferimenti per acquisti e vendite azioni proprie		17.004			(17.004)							-
Esercizio di stock option	278	14.140						791		182		15.391
Utile esercizio 2004											89.760	89.760
<b>Patrimonio Netto al 31 dicembre 2004</b>	20.580	119.743	15	4.060	32.577	42	791	19.069	182	105.248	89.760	392.067
<b>Applicazione IAS 32 e 39 all'1.01.2005:</b>	(714)	714	-	-	(32.577)	-	-	-	-	-	-	(32.577)
- azioni proprie in portafoglio all'1.01.2005	(714)	(31.863)										(32.577)
- riclassifica riserva per azioni proprie		32.577			(32.577)							-
<b>Totale Patrimonio Netto all'1.01.2005</b>	19.866	120.457	15	4.060	-	42	791	19.069	182	105.248	89.760	359.490
<b>Movimentazione azioni proprie 2005</b>	(139)	(12.728)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.867)
- acquisto azioni proprie	(139)	(12.728)										(12.867)
<b>Destinazione risultato 2004</b>	-	-	-	100	-	-	-	-	-	21.369	(89.760)	(68.291)
- a riserva legale				100							(100)	-
- a nuovo										21.369	(21.369)	-
- dividendi											(68.291)	(68.291)
<b>Stock option equity settled 2005</b>	-	-	-	-	-	-	962	-	-	-	-	962
<b>Aumento capitale sociale per esercizio stock option 2005</b>	457	23.345	-	-	-	-	-	-	(182)	-	-	23.620
- ricl. stock option esercitate al 28.12.2004 ma non ancora attestate al Reg. Imprese	4	178							(182)			-
- esercizio stock option 2005	453	23.167										23.620
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	113.581	113.581
<b>Totale utile (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	113	-	-	113
- rilevazione utili/perdite attuariali									113			113
<b>Patrimonio Netto al 31 dicembre 2005</b>	20.184	131.074	15	4.160	-	42	1.753	19.069	113	126.617	113.581	416.608

## Nota 11. CAPITALE SOCIALE

Il Capitale sociale al 31 dicembre 2005 sottoscritto e versato è costituito da n. 42.074.982 azioni ordinarie del valore nominale di 0,50 euro cadauna, per complessivi 21.037.491 euro, a fronte di 20.579.741 euro al 31 dicembre 2004.

Il capitale sociale, al netto delle azioni proprie così come prescritto dallo IAS 32, ammonta a 20.184.154 euro.

Il capitale sociale deliberato ammonta a 22.402.491 euro a seguito della delibera dell'assemblea straordinaria degli azionisti del 2 aprile 2002 che ha autorizzato un aumento di capitale a pagamento per massimi nominali euro 2.100.000 mediante l'emissione di n. 4.200.000 azioni ordinarie da nominali 0,50 euro, da destinare al servizio di uno o più piani di incentivazione dei dirigenti tramite assegnazione di stock option.

La variazione rilevata nell'esercizio in esame è dovuta ai seguenti effetti:

- riduzione del Capitale sociale per effetto dell'applicazione degli IAS 32 e 39 dal 1° gennaio 2005. In base allo IAS 32 le azioni proprie devono essere portate a diretta riduzione del Capitale sociale e delle riserve. Al 31 dicembre 2005 le azioni proprie detenute risultano pari a n. 1.706.675 per un valore di carico di 45.444 migliaia di euro;
- aumento del Capitale sociale conseguente all'esercizio delle stock option da parte di amministratori e dipendenti. Nel corso del 2005 sono state emesse n. 908.500 nuove azioni, a fronte dell'esercizio di n. 908.500 stock option.

### Piani di stock option

Per quanto riguarda i piani di stock option si rimanda a quanto indicato nelle note al bilancio consolidato.

## Nota 12. ALTRE RISERVE

### **Riserva sovrapprezzo azioni**

Ammonta a 131.074 migliaia di euro con un incremento netto di 11.331 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004 dovuto all'esercizio delle stock option da parte dei dipendenti nonché all'acquisto e vendita di azioni proprie avvenuti nel corso dell'esercizio.

### **Riserva di rivalutazione**

Ammonta a 15 migliaia di euro ed è invariata rispetto al 31 dicembre 2004. Si riferisce alla rivalutazione effettuata a seguito della Legge n. 72 del 19 marzo 1983 (Visentini bis) su immobili oggi non più di proprietà.

### **Riserva legale**

Ammonta a 4.160 migliaia di euro con un incremento rispetto al 31 dicembre 2004 pari a 100 migliaia di euro in esecuzione della delibera assembleare del 27 aprile 2005 al fine di adeguare la riserva ad un quinto del capitale sottoscritto.

### **Riserva azioni proprie**

Al 1° gennaio 2005, a seguito dell'applicazione degli IAS 32 e 39, la riserva azioni proprie è stata azzerata.

**Altre riserve****a) Avanzo di fusione**

Ammonta a 42 migliaia di euro e non ha subito movimenti nel corso del 2005.

**b) Versamento a fondo perduto**

Ammonta a 19.069 migliaia di euro e risulta invariata rispetto al 31 dicembre 2004. La riserva è stata costituita nel 2002 con un versamento effettuato dalla controllante Pirelli & C. S.p.A..

**c) Riserva per Stock Option Equity Settled**

Ammonta a 1.753 migliaia di euro ed è stata costituita in base al piano di stock option 2002 equity settled per la cui descrizione si rimanda alla nota 11 del capitale sociale.

**d) Altre riserve**

Ammonta a 113 migliaia di euro relativi alla riserva destinata ad accogliere gli utili e le perdite attuariali connesse ai benefici a dipendenti successivi al rapporto di lavoro del tipo a benefici definiti.

Al 31 dicembre 2004 la voce ammontava a 182 migliaia di euro relativi all'esercizio di n. 7.000 opzioni effettuato nel periodo 27-30 dicembre 2004. L'attribuzione di detto importo a capitale sociale, per 4 migliaia di euro, e a riserva sovrapprezzo azioni, per 178 migliaia di euro, è avvenuto il giorno 14 gennaio 2005, a seguito della presentazione presso il Registro delle Imprese di Milano dell'attestazione di aumento di capitale sociale.

**Nota 13. UTILI (PERDITE) A NUOVO**

Ammontano a 126.617 migliaia di euro con un incremento netto di 21.369 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. In data 27 aprile 2005 l'assemblea ordinaria ha deliberato la distribuzione di dividendi per 1,70 euro per ciascuna delle azioni ordinarie. I dividendi distribuiti sono stati pari a complessivi 68.291 migliaia di euro; la differenza rispetto al risultato dell'esercizio 2004 è stata riportata per 100 migliaia di euro ad incremento della riserva legale e per 21.369 migliaia di euro ad utili a nuovo.

Le riserve disponibili e distribuibili, suddivise tra riserve di capitale e riserve di utili, sono:

	31.12.2005	Disponibili	Distribuibili
<b>Riserve di capitale</b>			
Riserva da sovrapprezzo azioni <sup>(a)</sup>	131.074	131.074	131.074
Riserva di rivalutazione	15	15	15
Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-	-
Avanzo di fusione	42	42	42
Versamento a fondo perduto	19.069	19.069	19.069
Altre riserve diverse	1.866	1.866	-
<b>Riserve di utili</b>			
Riserva legale	4.160	4.160	-
Utili portati a nuovo	126.617	126.617	126.617
<b>Totale</b>	<b>282.843</b>	<b>282.843</b>	<b>276.817</b>

(a) La riserva da sovrapprezzo azioni diviene distribuibile quando la riserva legale raggiunge il quinto del capitale sociale.



Le riserve libere e distribuibili ammontano a 276.817 migliaia di euro e si riferiscono per 126.617 migliaia di euro a utili portati a nuovo e per 150.200 migliaia di euro a riserve di capitale.

## PASSIVITÀ

Le passività correnti e non correnti sono così composte:

	31.12.2005			31.12.2004		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Debiti verso banche e altri finanziatori	386.982	7.330	379.652	327.519	6.185	321.334
Debiti commerciali	27.359	-	27.359	56.276	-	56.276
Altri debiti	159.582	800	158.782	39.679	851	38.828
Fondo rischi e oneri futuri	4.523	4.142	381	6.531	6.221	310
Imposte differite passive	271	271	-	208	208	-
Debiti tributari	9.203	-	9.203	7.083	-	7.083
Fondi del personale	3.500	3.500	-	2.729	2.729	-
<b>Totale</b>	<b>591.420</b>	<b>16.043</b>	<b>575.377</b>	<b>440.025</b>	<b>16.194</b>	<b>423.831</b>

### Nota 14. DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI FINANZIATORI

I debiti verso banche ed altri finanziatori sono così dettagliati:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Debiti finanziari verso imprese controllate	-	117.852	-	110.094
Debiti finanziari verso imprese collegate	-	1	-	-
Debiti finanziari verso imprese Gruppo Pirelli & C.	-	4.410	-	3.786
Debiti verso banche	-	257.389	-	205.517
Debiti verso altri finanziatori	7.330	-	6.185	1.937
<b>Totale</b>	<b>7.330</b>	<b>379.652</b>	<b>6.185</b>	<b>321.334</b>

## Debiti finanziari verso imprese controllate

Ammontano a 117.852 migliaia di euro con un incremento netto di 7.758 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Sono così dettagliati:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Alfa Due S.r.l. (in liquidazione)	-	-	-	3.563
Alfa S.r.l.	-	5.273	-	8.443
Casaclick S.p.A.	-	1.206	-	1.122
Centrale Immobiliare S.p.A.	-	-	-	933
CFT Finanziaria S.p.A.	-	4.904	-	-
Consorzio Stabile Pirelli R.E. Servizi	-	31	-	-
Edilnord Progetti S.p.A. (a)	-	-	-	1.319
Esedra S.r.l. (b)	-	28.604	-	-
F.I.M. - Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l.	-	569	-	-
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (già P.S.T.S. Italia S.p.A.)	-	28.295	-	39.079
Lupicaia S.r.l. (già NewCo RE 3 S.r.l.) (c)	-	-	-	1
NewCo RE 1 S.r.l.	-	52	-	20
NewCo RE 2 S.r.l.	-	32	-	1
NewCo RE 4 S.r.l.	-	52	-	1
New Credit Servicing S.p.A. (già Pirelli & C. R.E. Credit Servicing S.p.A.) (d)	-	-	-	891
Parcheggi Bicocca S.r.l.	-	2.944	-	2.893
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	-	16.176	-	18.336
Pirelli & C. R. E. Energy S.p.A.	-	-	-	121
Pirelli & C. R.E. Franchising Servizi Finanziari S.r.l. (già Pirelli & C. R.E. Franchising Ag. Assic. S.r.l.)	-	284	-	194
Pirelli & C. R.E. Franchising Holding S.r.l.	-	36	-	71
Portolegno S.a.s. di Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	-	28.435	-	-
Progetto Grande Bicocca Multisala S.r.l. (in liquidazione)	-	-	-	650
Progetto Grande Bicocca S.r.l. (e)	-	-	-	29.313
Progetto Salute Bollate S.r.l.	-	533	-	591
Projet Saint Maurice S.a.s.	-	-	-	1.753
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	-	426	-	799
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>117.852</b>	<b>-</b>	<b>110.094</b>

(a) La società è stata incorporata in Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A. in data 21 luglio 2005.

(b) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata a controllata.

(c) La società è passata nel corso dell'esercizio da controllata a collegata indiretta.

(d) La società è stata incorporata in Credit Servicing S.p.A. (già Servizi Immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A.) in data 31 dicembre 2005.

(e) La società è stata incorporata in Lambda S.r.l. in data 1° dicembre 2005.

I debiti finanziari si riferiscono ai saldi passivi dei conti correnti infragruppo, regolati a tassi di mercato.

## Debiti finanziari verso imprese collegate

Ammontano a 1 migliaia di euro, con un incremento netto di 1 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004, e sono riferiti al saldo passivo del conto corrente infragruppo intrattenuto con Progetto Bicocca La Piazza S.r.l. regolato a condizioni di mercato.

### Debiti finanziari verso imprese del Gruppo Pirelli & C.

La voce al 31 dicembre 2005 si riferisce al rapporto di conto corrente infragruppo intrattenuto a normali condizioni di mercato con Pirelli Servizi Finanziari S.p.A., finanziaria del Gruppo Pirelli & C. e presenta un saldo di 4.410 migliaia di euro con un incremento netto rispetto al 31 dicembre 2004 pari a 624 migliaia di euro.

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Conto corrente ordinario Pisefi S.p.A.	-	4.410	-	3.786
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>4.410</b>	<b>-</b>	<b>3.786</b>

### Debiti verso banche

Ammontano a 257.389 migliaia di euro con un incremento di 51.872 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. I debiti sono riferiti all'utilizzo a breve termine di linee di credito di natura diversa e sono così formati:

- 9.978 migliaia di euro afferiscono a linee di credito a revoca;
- 247.046 migliaia di euro sono relativi a linee di credito a termine, di cui 19 migliaia di euro con scadenza entro l'anno 2006 e 247.206 migliaia di euro con scadenza oltre l'anno 2006;
- 365 migliaia di euro si riferiscono ad interessi non ancora liquidati.

Come meglio illustrato nella relazione sulla gestione, in data 3 agosto 2005 è stata perfezionata una linea di credito revolving da 450 milioni di euro della durata di 5 anni fra Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e un Sindacato di 18 banche, italiane ed estere.

La durata media residua di tutte le linee di credito *committed* a favore di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. è pari, pertanto, al 31 dicembre 2005, a 4 anni.

A garanzia dei finanziamenti concessi da istituti di credito a società collegate e controllate Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha rilasciato garanzie per un importo complessivo pari a 100.559 migliaia di euro e costituito in pegno titoli di società controllate e collegate per un importo pari a 70.453 migliaia di euro.

Sono state inoltre rilasciate fidejussioni bancarie, assicurative e garanzie principalmente riferite all'adempimento di impegni contrattuali da parte di società del Gruppo Pirelli & C. Real Estate per un importo complessivo al 31 dicembre 2005 di 168.299 migliaia di euro.

Si segnala inoltre che la Pirelli & C. Real Estate si è impegnata a coprire, pro-quota, l'eventuale differenza negativa tra i flussi rivenienti dagli affitti attivi e gli interessi passivi dovuti da Tiglio I S.r.l. e Tiglio II S.r.l. agli istituti bancari finanziatori le cui linee di credito scadono nel 2009; al momento, in base alle informazioni disponibili, il flusso dei ricavi previsti è superiore agli interessi passivi stimati.

Infine Pirelli & C. Real Estate ha assunto l'impegno, per un importo complessivo pari a 1.085 migliaia di euro, a coprire, pro-quota, lo sbilancio tra i flussi rivenienti dagli affitti e dagli interessi passivi dovuti dalla collegata indiretta Ganimede S.r.l. (in liquidazione); tale impegno, per il quale si ritiene non ricorrano gli estremi per una sua applicazione, è in essere fino al 30 aprile 2006.

### Debiti verso altri finanziatori

I debiti non correnti verso altri finanziatori pari a 7.330 migliaia di euro si riferiscono agli impegni relativi ad opzioni put e diritti derivanti da opzioni call per il riacquisto delle azioni di Pirelli & C. Real Estate Franchising Holding S.p.A. di proprietà di terzi.

## Nota 15. DEBITI COMMERCIALI

Sono così composti:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Debiti commerciali verso Pirelli & C. S.p.A.	–	4.437	–	6.901
Debiti commerciali verso imprese controllate	–	2.984	–	4.974
Debiti commerciali verso imprese collegate	–	1.481	–	718
Debiti commerciali verso imprese collegate indirette	–	2.846	–	1.426
Debiti commerciali verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	–	93	–	170
Debiti commerciali verso terzi	–	15.518	–	42.087
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>27.359</b>	<b>0</b>	<b>56.276</b>

### Debiti commerciali verso Pirelli & C. S.p.A.

Ammontano a 4.437 migliaia di euro con un decremento di 2.464 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. La voce si riferisce principalmente 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.

### Debiti commerciali verso imprese controllate

Ammontano a 2.984 migliaia di euro con un decremento di 1.990 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Sono così dettagliati:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Alfa S.r.l.	–	33	–	–
Asset Management NPL S.r.l.	–	990	–	–
Edilnord Gestioni S.p.A.	–	15	–	–
Edilnord Progetti S.p.A. <sup>(a)</sup>	–	–	–	300
Lambda S.r.l.	–	559	–	751
New Credit Servicing S.p.A. (già Pirelli & C. R.E. Credit Servicing S.p.A.) <sup>(b)</sup>	–	–	–	1.664
Partecipazioni Real Estate S.p.A.	–	–	–	212
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	–	268	–	479
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	–	267	–	1.040
Pirelli & C. R.E. Franchising S.p.A.	–	111	–	–
Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A.	–	–	–	77
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	–	695	–	52
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	–	1	–	9
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	–	45	–	390
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>2.984</b>	<b>0</b>	<b>4.974</b>

(a) La società è stata incorporata in Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A. in data 21 luglio 2005.

(b) La società è stata incorporata in Credit Servicing S.p.A. (già Servizi Immobiliari Banche – S.I.B. S.p.A.) in data 31 dicembre 2005.

I debiti commerciali verso imprese controllate sono essenzialmente riferiti a riaddebiti di costi.

**Debiti commerciali verso imprese collegate**

Ammontano a 1.481 migliaia di euro con un incremento di 763 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Sono così dettagliati:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Credit Servicing S.p.A. (già Servizi Immobiliari Banche – S.I.B. S.p.A.) <sup>(a)</sup>	–	1.241	–	–
Iniziative Immobiliari S.r.l.	–	240	–	240
Solaris S.r.l.	–	–	–	478
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>1.481</b>	<b>0</b>	<b>718</b>

(a) La società ha incorporato New Credit Servicing S.p.A. (già Pirelli & C. R.E. Credit Servicing S.p.A.) in data 31 dicembre 2005.

**Debiti commerciali verso imprese collegate indirette**

Ammontano a 2.846 migliaia di euro con un incremento di 1.420 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Sono così dettagliati:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Iniziative Retail S.r.l.	–	3	–	3
Tiglio I S.r.l.	–	484	–	261
Tiglio II S.r.l.	–	2.359	–	1.162
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>2.846</b>	<b>0</b>	<b>1.426</b>

Si riferiscono, prevalentemente, a riaddebiti di costi.

**Debiti commerciali verso imprese del Gruppo Pirelli & C.**

Ammontano a 93 migliaia di euro con un decremento di 77 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Sono così dettagliati:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Prysmian Cavi e Sistemi Energia Italia S.p.A. <sup>(a)</sup>	–	–	–	95
Pirelli & C. Ambiente Bonifiche S.p.A.	–	11	–	–
Pirelli Tyres Limited	–	44	–	5
Polo Viaggi S.r.l.	–	1	–	–
Servizi Aziendali Pirelli S.p.A.	–	25	–	65
Shared Service Center S.c.r.l.	–	12	–	5
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>93</b>	<b>0</b>	<b>170</b>

(a) La società nel corso dell'esercizio è uscita dal Gruppo Pirelli & C.

**Debiti commerciali verso terzi**

Ammontano a 15.518 migliaia di euro con un decremento netto di 26.569 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Si riferiscono essenzialmente a prestazioni di servizi ed includono 206 migliaia di euro di debiti verso il Gruppo Telecom (1.440 migliaia di euro al 31 dicembre 2004).

## Nota 16. ALTRI DEBITI

Sono così composti:

	31.12.2005			31.12.2004		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Altri debiti verso imprese controllate	184	–	184	3	–	3
Altri debiti verso imprese collegate	77	–	77	1	–	1
Altri debiti verso imprese collegate indirette	2	–	2	70	–	70
Altri debiti verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	–	–	–	8.125	–	8.125
Altri debiti verso terzi	158.460	–	158.460	30.570	–	30.570
Ratei e risconti passivi	859	800	59	910	851	59
<b>Totale</b>	<b>159.582</b>	<b>800</b>	<b>158.782</b>	<b>39.679</b>	<b>851</b>	<b>38.828</b>

### Altri debiti verso imprese controllate

Ammontano a 184 migliaia di euro e sono così composti:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Erato Finance S.r.l.	–	133	–	–
New Credit Servicing S.p.A. (già Pirelli & C. R.E. Credit Servicing S.p.A.) <sup>(a)</sup>	–	–	–	3
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	–	51	–	–
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>184</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

(a) La società è stata incorporata in Credit Servicing S.p.A. (già Servizi Immobiliari Banche – S.I.B. S.p.A.) in data 31 dicembre 2005.

### Altri debiti verso imprese collegate

Ammontano a 77 migliaia di euro e sono così composti:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Afrodite S.à.r.l.	–	5	–	–
Artemide S.à.r.l.	–	3	–	–
Localto S.p.A.	–	1	–	1
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	–	68	–	–
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>77</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

**Altri debiti verso imprese collegate indirette**

Ammontano a 2 migliaia di euro e sono così composti:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Aida S.r.l.	-	1	-	1
M.S.M.C. Italy Sub Holding B.V. <sup>(a)</sup>	-	-	-	68
Tiglio I S.r.l.	-	1	-	1
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>70</b>

(a) La società è stata incorporata in M.S.M.C. Italy Holding B.V. In data 27 dicembre 2005.

**Altri debiti verso altre imprese del Gruppo Pirelli S.p.A.**

La voce includeva al 31 dicembre 2004 il debito relativo all'acquisto della partecipazione totalitaria in Iniziative Immobiliari 3 B.V. (già Pirelli Submarine Telecom Systems Holding B.V.); tale debito è stato estinto nel corso del primo semestre 2005.

**Altri debiti verso terzi**

Ammontano a 158.460 migliaia di euro con un incremento di 127.890 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Sono così dettagliati:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Debiti verso dipendenti	-	14.859	-	10.932
Debiti verso sindaci	-	165	-	141
Debiti per stock option	-	6.569	-	2.471
Debiti verso Amministratori e Organi di Vigilanza	-	5.506	-	4.016
Debiti verso istituti di previdenza	-	3.294	-	3.131
Debiti per caparre	-	-	-	81
Debiti portafoglio NPL	-	120.820	-	-
Debiti per acquisto partecipazioni	-	-	-	594
Debiti per oneri di urbanizzazione	-	5.788	-	7.516
Altri debiti vari	-	1.459	-	1.688
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>158.460</b>	<b>0</b>	<b>30.570</b>

I debiti verso dipendenti accolgono prevalentemente incentivi da erogare, ferie non godute e mensilità differite.

I debiti per stock option, pari a 6.569 migliaia di euro si riferiscono ai debiti assunti in un contesto *cash settled*.

La voce debiti verso Amministratori e Organismo di Vigilanza, pari a 5.506 migliaia di euro, include 3.344 migliaia di euro relativi ai compensi commisurati ai risultati conseguiti dal Gruppo nel corso del 2005.

I debiti verso istituti di previdenza ammontano a 3.294 migliaia di euro con un incremento netto di 163 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004 e si riferiscono a debiti nei confronti degli istituti previdenziali per contributi da versare su retribuzioni e compensi corrisposti. La voce

accoglie debiti verso INPS per 3.172 migliaia di euro, verso l'INAIL per 31 migliaia di euro, nonché verso altri istituti previdenziali per un valore complessivo di 91 migliaia di euro.

I debiti portafoglio BNL ammontano a 120.820 migliaia di euro e sono relativi all'impegno all'acquisto di un portafoglio di crediti ex Banca Nazionale del Lavoro. L'operazione è stata perfezionata da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. in data 16 febbraio 2006.

I debiti per oneri di urbanizzazione verso il Comune di Milano pari a 5.788 migliaia di euro saranno estinti mediante la cessione a titolo gratuito di opere di urbanizzazione realizzate dalla controllata Pirelli & C. Opere Generali S.p.A..

### Ratei e risconti passivi

Ammontano a 859 migliaia di euro con un decremento di 51 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Sono così composti:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Risconti passivi	800	59	851	51
Ratei e risconti passivi Gruppo	-	-	-	8
<b>Totale</b>	<b>800</b>	<b>59</b>	<b>851</b>	<b>59</b>

I risconti passivi si riferiscono prevalentemente a premi per opzioni concesse a terzi in esercizi precedenti, 800 migliaia di euro hanno scadenza oltre l'anno.

### Nota 17. FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI

I fondi ammontano complessivamente a 4.523 migliaia di euro a fronte di 6.531 migliaia di euro al 31 dicembre 2004. La relativa movimentazione è così dettagliata:

	31.12.2004		Incrementi	Decrementi	31.12.2005	
	Non correnti	Correnti			Non correnti	Correnti
Fondo per consolidato fiscale	1.030	-	702	-	1.732	-
<b>Totale fondi per imposte</b>	<b>1.030</b>	<b>-</b>	<b>702</b>	<b>-</b>	<b>1.732</b>	<b>-</b>
<b>Fondi oneri futuri:</b>						
- fondo oneri per bonifiche	1.235	-	-	(1.161)	74	-
- fondo rischi arbitrati	1.946	-	-	(1.686)	260	-
- fondo oneri futuri	327	-	621	-	948	-
- fondo oneri per opere da eseguire	75	-	-	-	75	-
- fondo ristrutturazione	71	310	-	-	-	381
- fondo rischi su partecipazioni	1.276	-	596	(1.080)	792	-
<b>Totale fondi oneri futuri</b>	<b>4.930</b>	<b>310</b>	<b>1.217</b>	<b>(3.927)</b>	<b>2.149</b>	<b>381</b>
<b>Fondi rischi:</b>						
- fondo cause in corso (ex-Unim)	261	-	-	-	261	-
<b>Totale altri fondi rischi</b>	<b>261</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>261</b>	<b>-</b>
<b>Totale fondi</b>	<b>6.221</b>	<b>310</b>	<b>1.919</b>	<b>(3.927)</b>	<b>4.142</b>	<b>381</b>



**a. Fondi per imposte**

Il fondo per il consolidato fiscale si riferisce al rischio connesso alla probabile retrocessione alla controllante Pirelli & C. S.p.A. dell'indennizzo riconosciuto da quest'ultima nell'ambito dell'adesione al consolidato fiscale. Tale indennizzo è stato riconosciuto da Pirelli & C. S.p.A. a fronte del mancato beneficio che sarebbe derivato a Pirelli & C. Real Estate S.p.A. nel caso in cui il consolidato fiscale fosse stato effettuato in capo a quest'ultima. L'indennizzo è proporzionato alle perdite fiscali delle società controllate escluse dal consolidato fiscale per effetto del "demoltiplicatore" e sarà retrocesso a Pirelli & C. S.p.A. nel caso in cui le perdite saranno utilizzate dalle società stesse.

**b. Fondo oneri futuri**

Ammontano a 2.530 migliaia di euro con un decremento netto di 2.710 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004.

Il fondo oneri per bonifiche accoglie i residui impegni contrattuali assunti nei precedenti esercizi ed è stato utilizzato per 1.161 migliaia di euro a fronte di attività di bonifica effettuate nel corso dell'esercizio.

Il fondo copertura rischi per arbitrati, accantonato nei precedenti esercizi sulla base di una prudente valutazione delle richieste avanzate dalle controparti, ha subito nel corso dell'esercizio un utilizzo di 1.686 migliaia di euro a seguito del raggiunto accordo transattivo tra Progetto Bicocca Università S.r.l. e il Fallimento Gepco Salc S.p.A. (in liquidazione). Il fondo residuo è ritenuto congruo in relazione all'esito delle vertenze in corso, anche in considerazione del parere di legali.

Il fondo oneri futuri è stato adeguato al valore degli oneri economici che potranno essere sostenuti dalla società a fronte di cause in corso, tenuto conto del parere dei legali. L'accantonamento del periodo, pari a 621 migliaia di euro, trova iscrizione per 171 migliaia di euro nella voce "Accantonamenti per rischi" e per 450 migliaia di euro nella voce "Costi per il personale".

Il fondo ristrutturazione include i costi relativi alla riorganizzazione delle attività estere.

Il fondo rischi su partecipazioni accoglie l'accantonamento per il ripianamento delle perdite delle società controllate e collegate eccedenti il valore di carico delle stesse. L'incremento è dovuto alla rettifica di valore della partecipazioni Acquario S.r.l. mentre il decremento si riferisce all'utilizzo del fondo in seguito alla svalutazione del valore della partecipazione di Pirelli & C. Opere Generali S.p.A..

**c. Fondo rischi**

Ammonta a 261 migliaia di euro e risulta invariato rispetto al 31 dicembre 2004.

Si segnala, inoltre, che Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha rilasciato, a fronte dei propri impegni nell'ambito del conferimento di alcuni immobili a Pirelli RE Fund – Raissa Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso e a Spazio Industriale Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo chiuso da parte del Gruppo Telecom, garanzie per complessivi massimi pari a 5.436 migliaia di euro legate al buon esito dell'operazione.

**Nota 18. IMPOSTE DIFFERITE PASSIVE**

Le imposte differite passive ammontano a 271 migliaia di euro e hanno subito nell'esercizio la seguente movimentazione:

	31.12.2004	Applicazione IAS 32/39	Movimentazione		31.12.2005
			Increm.	Decrem.	
Imposte differite passive	208	-	155	(92)	271
<b>Totale</b>	<b>208</b>	<b>0</b>	<b>155</b>	<b>(92)</b>	<b>271</b>

## Nota 19. FONDI DEL PERSONALE

Ammontano a 3.500 migliaia di euro con un incremento netto di 771 migliaia di euro ed includono sostanzialmente le indennità di fine rapporto di lavoro maturate dal personale in servizio al 31 dicembre 2005, al netto delle anticipazioni concesse ai dipendenti.

La movimentazione rilevata nell'esercizio è di seguito riportata:

	31.12.2004	Incrementi	Decrementi	31.12.2005
Fondi del personale	2.729	1.656	(885)	3.500
<b>Totale</b>	<b>2.729</b>	<b>1.656</b>	<b>(885)</b>	<b>3.500</b>

L'ammontare finale del fondo risulta capiente in relazione agli obblighi contrattuali e di legge vigenti.

L'incremento di 1.656 migliaia di euro accoglie l'accantonamento del periodo nonché l'effetto del trasferimento di personale dipendente da altre società del Gruppo, mentre il decremento di 885 migliaia di euro include sostanzialmente le indennità liquidate e l'effetto del trasferimento di personale ad altre società del Gruppo.

Le principali assunzioni attuariali utilizzate al 31 dicembre 2005 ad ai fini del costo previsto per l'anno 2006 sono le seguenti: tasso di sconto 4 % annuo e tasso di inflazione 2%.

Il numero totale dei dipendenti, al 31 dicembre 2005 è pari a 299 unità contro 240 unità del 31 dicembre 2004 . La movimentazione del personale intervenuta nel corso dell'esercizio è così sintetizzabile:

	31.12.2004	Entrate	Passaggi	Uscite	31.12.2005	Numero medio	
						31.12.2005	31.12.2004
Dirigenti	68	24	9	(12)	89	84	66
Quadri	65	27	4	(14)	82	78	59
Impiegati	106	59	(13)	(25)	127	117	101
Operai	1	-	-	-	1	1	1
<b>Totale</b>	<b>240</b>	<b>110</b>	<b>-</b>	<b>(51)</b>	<b>299</b>	<b>280</b>	<b>226</b>

## Nota 20. DEBITI TRIBUTARI

La voce in questione ammonta a 9.203 migliaia di euro ed è così suddivisa:

	31.12.2005	31.12.2004
<b>Debiti v/erario:</b>		
Erario c/IVA	1.452	2.907
Debiti per IRAP	727	103
Ritenute d'acconto lavoratori dipendenti	1.206	1.207
Ritenute d'acconto lavoro autonomo	137	75
Imposte di registro	50	50
Altre imposte	35	250
<b>Totale debiti v/erario</b>	<b>3.607</b>	<b>4.592</b>
<b>Debiti vs Pirelli &amp; C. S.p.A. per consolidato fiscale</b>	<b>1.807</b>	<b>-</b>
<b>Debiti v/controllate per consolidato fiscale:</b>		
Acquario S.r.l. (in liquidazione)	84	51
Alfa Due S.r.l. (in liquidazione)	-	43
Alfa S.r.l.	-	854
Casaclick S.p.A.	631	704
Iota S.r.l. <sup>(a)</sup>	-	149
Lambda S.r.l.	2.240	-
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	394	352
Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A.	355	133
Pirelli & C. R.E. Energy S.p.A.	-	3
Progetto Grande Bicocca Multisala S.r.l. (in liquidazione)	-	72
Progetto Moncalieri S.r.l. <sup>(b)</sup>	-	2
Progetto Salute Bollate S.r.l.	9	59
Repeg Italian Finance S.r.l.	76	69
<b>Totale</b>	<b>3.789</b>	<b>2.491</b>
<b>Totale</b>	<b>9.203</b>	<b>7.083</b>

(a) La società è stata incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A. in data 20 dicembre 2005.

(b) La società è stata incorporata in Lambda S.r.l. in data 1° dicembre 2005.

Il debito per IRAP è esposto al netto degli acconti versati.

La voce "Debiti verso Pirelli & C. S.p.A. per consolidato fiscale" accoglie il debito tributario di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per imposte IRES accantonate sul reddito dell'esercizio.

I debiti verso controllate per consolidato fiscale si riferiscono alle imposte anticipate relative alle perdite fiscali dell'esercizio 2005 delle società controllate aderenti al consolidato fiscale. Ai sensi del Regolamento del Gruppo Pirelli & C., le controllate iscrivono il predetto credito verso la controllante Pirelli & C. Real Estate S.p.A. che, a sua volta, registra un credito di pari importo verso Pirelli & C. S.p.A..

Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e le controllate in possesso dei requisiti hanno esercitato nell'esercizio 2004 l'opzione per la tassazione consolidata congiuntamente alla consolidante Pirelli & C. S.p.A.. I debiti riferiti al consolidato fiscale includono pertanto i debiti tributari per imposte accantonate sul reddito del periodo.

## CONTO ECONOMICO

### Nota 21. VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione al 31 dicembre 2005 ammonta a 108.046 migliaia di euro con un incremento di 28.584 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004.

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Ricavi per prestazioni di servizi	77.390	56.133
Altri ricavi e proventi	30.656	23.329
<b>Totale</b>	<b>108.046</b>	<b>79.462</b>

Si riporta di seguito un'analisi delle singole voci che compongono il valore della produzione.

### Nota 22. RICAVI PER VENDITE E PRESTAZIONI

Ammontano a 77.390 migliaia di euro, con un incremento di 21.257 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Si riferiscono a prestazioni di servizi svolti principalmente nei confronti di imprese del Gruppo Pirelli & C. R.E., come di seguito esposto:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 01.12.2004
<b>Prestazioni di servizi verso terzi</b>	<b>2.381</b>	<b>3.059</b>
<b>Prestazioni di servizi verso imprese del Gruppo Pirelli &amp; C. R.E.:</b>		
verso imprese controllate	25.527	14.311
verso imprese collegate	31.960	15.727
verso imprese collegate indirette	17.415	23.036
<b>Totale</b>	<b>74.902</b>	<b>53.074</b>
<b>Prestazioni verso imprese del Gruppo Pirelli &amp; C.</b>	<b>107</b>	<b>-</b>
<b>Totale</b>	<b>77.390</b>	<b>56.133</b>

I ricavi realizzati verso le imprese del Gruppo Pirelli & C. R.E. si riferiscono principalmente alle attività di asset management residenziale, terziario e non performing loans.

### Nota 23. ALTRI PROVENTI

La voce in oggetto è così dettagliata:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Altri ricavi v/terzi	10.403	4.353
Altri ricavi v/Gruppo Pirelli & C. R.E.:		
verso imprese controllate	17.808	16.178
verso imprese collegate	2.100	750
verso imprese collegate indirette	172	1.580
verso altre imprese del gruppo Pirelli & C. R.E.	11	0
<b>Totale</b>	<b>20.091</b>	<b>18.508</b>
Altri ricavi v/ Pirelli & C. S.p.A.	101	298
Altri ricavi v/Gruppo Pirelli & C.	61	170
<b>Totale</b>	<b>30.656</b>	<b>23.329</b>

I ricavi verso terzi includono per 3.780 migliaia di euro le plusvalenze realizzate in sede di cessione a terzi della partecipazione detenuta in Holdim S.r.l., pari a 3.349 migliaia di euro, e del 60% della partecipazione detenuta in Erice S.r.l., pari a 431 migliaia di euro, nonché per 1.763 migliaia di euro i proventi derivanti dalla conclusione nel corso dell'esercizio delle procedure di liquidazione di alcune società controllate e collegate.

Gli altri ricavi verso imprese del Gruppo Pirelli & C. R.E. si riferiscono essenzialmente ai riaddebiti infragruppo dei costi di struttura, dei costi del personale distaccato, degli affitti e delle relative spese condominiali.

Nei ricavi verso le società controllate sono inoltre inclusi 4.860 migliaia di euro relativi all'ammontare riconosciuto da Stella Polare S.r.l. (in liquidazione), liquidata nel corso dell'esercizio, per il rimborso di crediti iscritti in bilancio al costo storico.

Gli altri ricavi verso le imprese collegate includono per 1.315 migliaia di euro la plusvalenza realizzata a seguito della cessione a Servizi Immobiliari Banche - S.I.B. S.p.A. della partecipazione totalitaria detenuta in New Credit Servicing S.p.A. (già Pirelli & C. R.E. Credit Servicing S.p.A.).

#### Nota 24. COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione ammontano a 108.855 migliaia di euro con un incremento di 1.928 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004. Sono così composti:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Materie prime e materiali di consumo utilizzati	238	171
Costi per il personale	43.502	37.681
Ammortamenti	3.758	4.665
Altri costi	61.357	64.410
<b>Totale</b>	<b>108.855</b>	<b>106.927</b>

Nei successivi paragrafi si espone un'analisi dei costi della produzione suddivisi per natura di costo.

#### Nota 25. MATERIE PRIME E MATERIALI DI CONSUMO UTILIZZATI

##### Acquisto di altri beni

La voce ammonta al 31 dicembre 2005 a 238 migliaia di euro con un incremento di 67 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004.

La voce è così dettagliata:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
<b>Acquisti di immobili e carburante da terzi</b>		
Consumi di carburanti, energia e acqua	195	143
<b>Acquisti di altri beni</b>		
Cancelleria, stampati e materiali di consumo	43	28
<b>Totale</b>	<b>238</b>	<b>171</b>

**Nota 26. COSTI PER IL PERSONALE**

Ammontano al 31 dicembre 2005 a 43.502 migliaia di euro con un incremento di 5.821 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004 dovuto al rafforzamento della struttura oltre che a maggiori costi variabili legati a piani di incentivazione.

La voce presenta la seguente composizione:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Salari e stipendi	28.903	26.118
Oneri sociali	7.930	7.208
Costi per stock option	5.059	3.181
Trattamento di fine rapporto	978	1.005
Altri costi del personale	632	169
<b>Totale</b>	<b>43.502</b>	<b>37.681</b>

Per il numero dei dipendenti si rimanda a quanto indicato nel commento alla voce “Fondi del personale”.

La voce altri costi del personale accoglie per 450 migliaia di euro gli oneri che potranno essere sostenuti dalla società a fronte di controversie in corso, come illustrato nel passivo dello stato patrimoniale alla voce “Fondi rischi e oneri futuri”.

**Nota 27. AMMORTAMENTI**

Ammontano complessivamente a 3.758 migliaia di euro con un decremento di 907 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004.

Presentano la seguente composizione:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.469	2.633
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.289	2.032
<b>Totale</b>	<b>3.758</b>	<b>4.665</b>

Per il dettaglio degli ammortamenti si rimanda ai prospetti presentati nei commenti alle voci dell'attivo immobilizzato.

**Nota 28. ALTRI COSTI**

Al 31 dicembre 2005 ammontano a 61.357 migliaia di euro con un decremento pari a 3.053 migliaia di euro rispetto al precedente esercizio.

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Altri costi verso Pirelli & C. S.p.A.	8.399	6.137
Altri costi verso imprese controllate	7.438	7.870
Altri costi verso imprese collegate	1.795	480
Altri costi verso imprese collegate indirette	1.420	1.426
Altri costi verso imprese Gruppo Pirelli & C.	715	1.604
Altri costi verso terzi	41.590	46.893
<b>Totale</b>	<b>61.357</b>	<b>64.410</b>

La voce presenta la seguente composizione per natura:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Costi per servizi	50.099	50.124
Costi godimento beni di terzi	9.391	8.409
Svalutazioni crediti	-	3.795
Accantonamento rischi	171	400
Oneri di urbanizzazione	250	101
Oneri diversi di gestione	1.096	1.294
Altro	350	287
<b>Totale</b>	<b>61.357</b>	<b>64.410</b>

## Costi per servizi

I costi per servizi al 31 dicembre 2005 ammontano complessivamente a 50.099 migliaia di euro con un incremento pari a 25 migliaia di euro rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2004, come di seguito esposto:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
<b>Costi per servizi di cui:</b>		
- verso Pirelli & C. S.p.A.	5.733	4.256
- verso imprese controllate	7.438	7.870
- verso imprese collegate	1.795	480
- verso imprese collegate indirette	1.420	1.426
- verso imprese Gruppo Pirelli & C.	706	1.419
- verso terzi	33.007	34.673
<i>Consulenze tecniche</i>	2.199	4.252
<i>Compensi Amministratori e Organismo di Vigilanza</i>	7.969	7.137
<i>Consulenze e prestazioni diverse</i>	4.266	6.240
<i>Consulenze informatiche</i>	1.598	2.575
<i>Pubblicità e comunicazione</i>	4.156	4.888
<i>Spese di viaggio</i>	2.015	1.650
<i>Spese legali e notarili</i>	2.239	1.975
<i>Manutenzioni e assicurazioni</i>	3.382	1.766
<i>Spese per utenze</i>	1.923	905
<i>Spese di rappresentanza</i>	559	457
<i>Buoni pasto ai dipendenti</i>	293	228
<i>Compensi collegio sindacale</i>	168	141
<i>Compensi società di revisione</i>	245	320
<i>Altre spese generali</i>	1.995	2.139
<b>Totale</b>	<b>50.099</b>	<b>50.124</b>

Includono per 10.653 migliaia di euro costi per servizi prestati da società del Gruppo Pirelli & C. R.E. e per 5.733 migliaia di euro i costi verso la controllante Pirelli & C. S.p.A. riferiti in particolare al riaddebito di costi per consulenze informatiche.

I costi di revisione si riferiscono ai compensi della società PricewaterhouseCoopers S.p.A. ed includono i costi per le attività di revisione del bilancio separato e consolidato dell'esercizio 2005.

Le altre spese generali includono prevalentemente i costi sostenuti per prestiti di personale, per corsi di formazione e per altre spese operative.

## Costi di godimento beni

Ammontano a 9.391 migliaia di euro con un incremento di 982 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004 ed includono prevalentemente i canoni relativi ad affitti passivi delle sedi di Milano e Roma, in buona parte riaddebitati alle società controllate, all'utilizzo del marchio concesso dalla controllante Pirelli & C. S.p.A., nonché a leasing e noleggio di autovetture.



Sono ripartiti come segue:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
<b>Costi godimento beni di terzi di cui:</b>		
- verso Pirelli & C. S.p.A.	2.666	1.881
- verso imprese Gruppo Pirelli & C.	9	185
- verso terzi	6.716	6.343
<b>Totale</b>	<b>9.391</b>	<b>8.409</b>

### Svalutazione crediti

La voce accoglieva al 31 dicembre 2004 la rettifica del valore del credito verso la società PI Europe 1 S.a.r.l. pari a 3.752 migliaia di euro, stralciato nel corso dell'esercizio 2005.

Nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati stanziamenti per la svalutazione dei crediti ritenendo congruo il fondo svalutazione crediti in essere.

### Accantonamenti rischi

Ammontano a 171 migliaia di euro e si riferiscono agli oneri che, tenuto conto del parere dei legali, potranno essere sostenuti dalla società a fronte di cause in corso.

Per il commento agli accantonamenti effettuati si rimanda a quanto indicato alla voce del passivo "Fondi per rischi ed oneri".

### Oneri diversi di gestione

Ammontano a 1.096 migliaia di euro contro 1.294 migliaia di euro al 31 dicembre 2004.

Presentano la seguente composizione:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
<b>Oneri diversi di gestione di cui:</b>		
- verso terzi:	1.096	1.294
<i>Bolli, tributi e imposte varie</i>	278	473
<i>Altri oneri diversi</i>	818	821
<b>Totale</b>	<b>1.096</b>	<b>1.294</b>

La voce "Bolli, tributi e imposte varie" include prevalentemente spese per imposte di registro, tasse comunali e valori bollati.

La voce "Altri oneri diversi" include per 502 migliaia di euro gli oneri derivanti dalla conclusione nel corso dell'esercizio delle procedure di liquidazione delle società Immobiliare Le Ghirlande S.r.l. (in liquidazione), Progetto Grande Bicocca Multisala S.r.l. (in liquidazione) e Project Saint Maurice S.a.s. e per 32 migliaia di euro le perdite registrate a fronte dell'alienazione della partecipazione detenuta in Regus Business Centres Italia S.p.A..

## Nota 29. PROVENTI FINANZIARI

I proventi finanziari ammontano al 31 dicembre 2005 a 16.755 migliaia di euro con un decremento pari a 8.111 migliaia di euro rispetto al precedente esercizio.

### Interessi attivi

Gli interessi attivi derivanti da attività non correnti comprendono gli interessi maturati su finanziamenti erogati a favore di società del Gruppo. Sono così suddivisi:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
<b>Interessi attivi derivanti da attività non correnti</b>		
<i>Interessi attivi da crediti finanziari verso imprese controllate:</i>		
Botticino S.r.l.	19	–
Erato Finance S.r.l.	403	424
Erice S.r.l. <sup>(a)</sup>	–	30
Esedra S.r.l. <sup>(b)</sup>	104	–
P&K Real Estate GmbH	11	–
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	260	21
<b>Totale</b>	<b>797</b>	<b>475</b>
<i>Interessi attivi da crediti finanziari verso imprese collegate:</i>		
Afrodite S.à r.l.	78	–
Alceo B.V. (già MSREF V Italy Holding B.V.)	169	–
Aree Urbane S.r.l.	662	74
Artemide S.à r.l.	48	–
Bicocca Center S.r.l. <sup>(c)</sup>	–	947
Castello S.r.l. (già Immobiliare Serico S.r.l.)	121	–
Colombo S.à.r.l.	4	–
Credit Servicing S.p.A. (già Servizi Immobiliari Banche – S.I.B S.p.A.) <sup>(d)</sup>	30	–
Doria S.à.r.l.	4	–
Erice S.r.l. <sup>(a)</sup>	126	–
Esedra S.r.l. <sup>(b)</sup>	–	245
Immobiliare Prizia S.r.l.	41	1
Induxia S.r.l.	52	32
Le Case di Capalbio S.r.l.	5	–
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	79	1.346
Masseto I B.V.	1.227	1.297
Max B.V. (già MSREF Holland Holding B.V.)	187	–
Mirandia – Trading e Consultoria L.d.A.	1	–
Moncalieri Center S.r.l. <sup>(c)</sup>	–	251
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	1.872	1.412
Popoy Holding B.V.	1.236	1.340
Progetto Fontana S.r.l.	11	17
Progetto Gioberti S.r.l.	82	111
Progetto Lainate S.r.l.	326	306
Regus Business Centres Italia S.p.A.	2	24
Riva dei Ronchi S.r.l.	19	–
Sci Roev Texas Partners L.P.	37	37
Solaris S.r.l.	1.239	768

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Spazio Industriale B.V.	501	187
Spazio Industriale II B.V.	9	-
Trixia S.r.l.	295	52
Tronador – Consultoria Economica L.d.A.	1	-
Verdi S.r.l.	127	135
Vespucci S.à.r.l.	4	-
<b>Totale</b>	<b>8.595</b>	<b>8.582</b>
<b>Interessi attivi crediti finan. verso imprese collegate indirette:</b>		
Iniziativa Retail S.r.l.	282	470
Masseto 2 B.V. <sup>(e)</sup>	-	418
Robino Holding Amsterdam B.V. <sup>(f)</sup>	-	266
<b>Totale</b>	<b>282</b>	<b>1.154</b>
<b>Totale interessi attivi derivanti da attività non correnti</b>	<b>9.674</b>	<b>10.211</b>

(a) La società è passata nel corso dell'esercizio da controllata a collegata..

(b) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata a controllata.

(c) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata a controllata e in data 1 dicembre 2005 è stata incorporata in Lambda S.r.l..

(d) La società ha incorporato New Credit Servicing S.p.A. (già Pirelli & C. R.E. Credit Servicing S.p.A.) in data 31 dicembre 2005.

(e) La società in data 27 dicembre 2005 è stata incorporata in Masseto I B.V..

(f) La società in data 27 dicembre 2005 è stata incorporata in Popoy Holding B.V..

Gli interessi attivi derivanti da attività correnti si riferiscono essenzialmente agli interessi maturati sui conti correnti intragruppo verso imprese controllate e collegate. Sono così dettagliati:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
<b>Interessi attivi derivanti da attività correnti</b>		
<b>Interessi diversi:</b>		
Interessi attivi bancari	34	4
Interessi attivi su altri crediti commerciali	-	51
<b>Totale</b>	<b>34</b>	<b>55</b>
<b>Interessi attivi verso imprese controllate:</b>		
Acquario S.r.l. (in liquidazione)	213	184
Alfa S.r.l.	-	62
Asset Management NPL S.r.l.	6	-
Beta S.r.l.	39	-
Casaclick S.p.A.	-	8
Centrale Immobiliare S.p.A.	1.005	610
Edilnord Gestioni S.p.A.	96	60
F.I.M. – Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l.	1	-
Iniziativa Immobiliari 3 B.V. (già P.S.T.S. Holding B.V.)	1.099	-
Iota S.r.l. <sup>(a)</sup>	-	68
Lambda S.r.l.	1.127	691
New Credit Servicing S.p.A. (già Pirelli & C. R.E. Credit Servicing S.p.A.) <sup>(b)</sup>	-	17
Partecipazioni Real Estate S.p.A.	127	647
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	325	195
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	41	73
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	1.400	1.633

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Pirelli & C. R.E. Franchising Holding S.r.l.	1	–
Pirelli & C. R.E. Franchising S.p.A.	162	112
Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A.	195	298
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	398	387
Pirelli & C. R.E. Energy S.p.A.	1	–
Portolegno S.a.s. di Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	10	–
Progetto Bicocca Esplanade S.p.A. <sup>(a)</sup>	–	442
Progetto Bicocca Università S.r.l. <sup>(c)</sup>	4	–
Progetto Grande Bicocca Multisala S.r.l. <i>(in liquidazione)</i>	–	45
Progetto Moncalieri S.r.l. <sup>(d)</sup>	–	159
Progetto Salute Bollate S.r.l.	1	153
Repeg Italian Finance S.r.l.	94	4
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	16	8
Somogi S.r.l.	10	14
Tintoretto S.r.l. <sup>(e)</sup>	–	43
<b>Totale</b>	<b>6.371</b>	<b>5.913</b>
<b><i>Interessi attivi verso imprese collegate:</i></b>		
Agorà S.r.l.	1	–
Bicocca Center S.r.l. <sup>(f)</sup>	–	126
Erice S.r.l. <sup>(g)</sup>	2	–
Progetto Bicocca Università S.r.l. <sup>(c)</sup>	–	6
<b>Totale</b>	<b>3</b>	<b>132</b>
<b><i>Interessi attivi verso imprese collegate indirette:</i></b>		
Tau S.r.l.	–	75
<b>Totale</b>	<b>–</b>	<b>75</b>
<b><i>Interessi attivi verso imprese del Gruppo Pirelli &amp; C.:</i></b>		
Pirelli Servizi Finanziari S.p.A.	34	94
<b>Totale</b>	<b>34</b>	<b>94</b>
<b>Totale interessi attivi derivanti da attività correnti</b>	<b>6.442</b>	<b>6.269</b>

(a) La società è stata incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A. in data 20 dicembre 2005.

(b) La società è stata incorporata in Credit Servicing S.p.A. (già Servizi Immobiliari Banche – S.I.B. S.p.A.) in data 31 dicembre 2005.

(c) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata a controllata.

(d) La società è stata incorporata in Lambda S.r.l. in data 1° dicembre 2005.

(e) La società è stata incorporata in Beta S.r.l. in data 1° dicembre 2005.

(f) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata a controllata e in data 1° dicembre 2005 è stata incorporata in Lambda S.r.l.

(g) La società è passata nel corso dell'esercizio da controllata a collegata.

## Altri proventi finanziari

I proventi finanziari sono esclusivamente di natura corrente e derivano essenzialmente dal recupero di commissioni fidejussorie nei confronti di società del gruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A.. Di seguito il dettaglio:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
<b>Altri proventi finanziari</b>		
<b>a) Proventi derivanti da attività non correnti:</b>		
<i>Proventi da cessione titoli</i>	-	5.219
<b>Totale proventi finanziari derivanti da attività non correnti</b>	<b>-</b>	<b>5.219</b>
<b>b) Proventi derivanti da attività correnti:</b>		
<i>Altri proventi verso imprese controllate:</i>		
Alfa S.r.l.	-	1
Centrale Immobiliare S.p.A.	68	94
Edilnord Gestioni S.p.A.	52	74
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (già P.S.T.S. Italia S.r.l.)	12	-
Lambda S.r.l.	15	13
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	48	64
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	50	106
Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A.	6	-
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	17	101
Progetto Grande Bicocca S.r.l. (a)	10	10
Repeg Italian Finance S.r.l.	-	13
<b>Totale</b>	<b>278</b>	<b>476</b>
<i>Altri proventi verso imprese collegate:</i>		
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	186	-
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	5	-
Progetto Lainate S.r.l.	1	-
Rinascente/Upim S.r.l. (già Tamerice S.r.l.)	18	-
<b>Totale</b>	<b>210</b>	<b>-</b>
<i>Altri proventi verso imprese collegate indirette:</i>		
Tau S.r.l.	-	107
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>107</b>
<i>Altri proventi verso imprese del Gruppo Pirelli &amp; C.</i>		
Pirelli Ambiente S.p.A.	2	2
<b>Totale</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Totale proventi derivanti da attività correnti</b>	<b>490</b>	<b>585</b>
<b>Altri/Varie</b>	<b>58</b>	<b>2.582</b>
<b>Utili su cambi</b>	<b>91</b>	<b>-</b>
<b>Totale Proventi finanziari</b>	<b>639</b>	<b>8.386</b>

(a) La società in data 1° dicembre 2005 è stata incorporata in Lambda S.r.l..

Il decremento della voce in esame rispetto al 31 dicembre 2004 è principalmente imputabile alla rilevazione nel precedente esercizio di una plusvalenza pari a 5.219 migliaia di euro derivante dalla vendita di azioni proprie.

**Nota 30. ONERI FINANZIARI**

Ammontano a 10.985 migliaia di euro con un decremento pari a 249 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2004.

Presentano la seguente composizione:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
Interessi passivi bancari	7.365	8.566
Interessi passivi v/imprese controllate	2.071	587
Interessi passivi v/imprese collegate	2	-
Interessi passivi verso imprese del Gruppo Pirelli & C.	58	207
Interessi passivi verso altri	4	-
Altri oneri finanziari	1.485	1.760
Perdite su cambi	-	114
<b>Totale</b>	<b>10.985</b>	<b>11.234</b>

Gli interessi passivi bancari si riferiscono ai finanziamenti stipulati con gli istituti di credito al fine della normale gestione dell'attività aziendale.

Gli interessi passivi verso controllate si riferiscono a quanto maturato sui conti correnti intra-gruppo.

La voce altri oneri finanziari include principalmente spese e commissioni bancarie.

## Nota 31. DIVIDENDI

Ammontano a 119.845 migliaia di euro con un incremento netto rispetto al 31 dicembre 2004 pari a 13.575 migliaia di euro. Presentano la seguente composizione:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
<b>Dividendi da imprese controllate</b>		
Bicocca Center S.r.l. <sup>(a)</sup>	423	–
Centrale Immobiliare S.p.A.	8.000	–
Delta S.p.A. <sup>(b)</sup>	661	–
Erato Finance S.r.l.	480	–
Moncalieri Center S.r.l. <sup>(a)</sup>	1.905	–
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	24.003	17.007
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	–	1.000
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	1.501	6.630
Progetto Bicocca Esplanade S.p.A. <sup>(c)</sup>	2.000	–
Project Saint Maurice S.a.s.	2.277	–
<b>Totale</b>	<b>41.250</b>	<b>24.637</b>
<b>Dividendi da imprese collegate</b>		
Bernini Immobiliare S.r.l.	1.186	815
Delta S.p.A. <sup>(b)</sup>	–	1.554
In Holdings I S.a.r.l.	2.399	9.106
Inimm Due S.a.r.l.	601	1.000
Iniziative Immobiliari S.r.l.	15.175	29.691
Masseto I B.V.	21.725	6.689
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	23.750	32.438
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	1.168	–
Popoy Holding B.V.	12.006	–
Sci Roev Texas Partners L.P.	49	340
Spazio Industriale B.V.	175	–
Verdi S.r.l.	361	–
<b>Totale</b>	<b>78.595</b>	<b>81.633</b>
<b>Totale dividendi</b>	<b>119.845</b>	<b>106.270</b>

(a) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata a controllata e in data 1° dicembre 2005 è stata incorporata in Lambda S.r.l..

(b) La società è passata nel corso dell'esercizio da collegata a controllata e in data 20 dicembre 2005 è stata incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A..

(c) La società in data 20 dicembre 2005 è stata incorporata in Centrale Immobiliare S.p.A..

I proventi da partecipazioni includono 41.250 migliaia di euro riferiti a dividendi da imprese controllate e 78.595 migliaia di euro relativi a dividendi da società collegate.

**Nota 32. VALUTAZIONE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE**

Ammontano a 6.361 migliaia di euro e si riferiscono all'adeguamento del valore di carico delle partecipazioni a seguito dell'applicazione di impairment test e riguarda in particolare le partecipazioni in Acquario S.r.l. (in liquidazione) per 596 migliaia di euro, di Progetto Fontana S.r.l. per 223 migliaia di euro, di Pirelli & C. Opere Generali S.p.A. per 870 migliaia di euro, di Progetto Bicocca La Piazza S.r.l. per 148 migliaia di euro, di Castello S.r.l. (già Immobiliare Serico S.r.l.) per 3.182 migliaia di euro e di Alfa S.r.l. per 1.342 migliaia di euro le cui perdite di valore sono ritenute durevoli.

**Nota 33. IMPOSTE**

Ammontano a 4.865 migliaia di euro a fronte di 1.701 migliaia di euro di beneficio al 31 dicembre 2004.

La voce "Imposte" è relativa ad imposte sia correnti che differite, calcolate in base alle aliquote vigenti. A seguito dell'adesione di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e delle controllate al consolidato fiscale, congiuntamente a Pirelli & C. S.p.A., sono stati evidenziati in una apposita linea gli Oneri e i Proventi derivanti dall'adesione.

La voce di bilancio è così dettagliata:

	01.01.2005/ 31.12.2005	01.01.2004/ 31.12.2004
<b>Imposte correnti</b>		
IRAP	2.210	1.286
Proventi da consolidato fiscale	(702)	(1.030)
Oneri da consolidato fiscale	3.833	2.087
Altre	10	7
<b>Totale</b>	<b>5.351</b>	<b>2.350</b>
<b>Imposte differite attive</b>		
Rilevate	(8.644)	(4.019)
Assorbite	9.301	3.140
Proventi da consolidato fiscale - anticipati	(4.940)	(3.537)
Oneri da consolidato fiscale	3.789	2.491
<b>Totale</b>	<b>(494)</b>	<b>(1.925)</b>
<b>Imposte differite passive</b>		
Rilevate	100	18
Assorbite	(92)	(2.144)
<b>Totale</b>	<b>8</b>	<b>(2.126)</b>
<b>Totale imposte</b>	<b>4.865</b>	<b>(1.701)</b>

I proventi da consolidato fiscale includono imposte anticipate relative alle perdite dell'esercizio e indennizzi riconosciuti dalla controllante Pirelli & C. S.p.A. a fronte del mancato beneficio che sarebbe derivato a Pirelli & C. Real Estate S.p.A. nel caso in cui il consolidato fiscale fosse stato effettuato in capo a quest'ultima.

Milano, 9 marzo 2006

Il Consiglio di Amministrazione



## 6. RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI PIRELLI & C. REAL ESTATE S.P.A. AI SENSI DELL'ART. 153 D.LGS. 58/98 E DELL'ART 2429 CODICE CIVILE

Agli Azionisti di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

Abbiamo proceduto – nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2005 e successivamente alla chiusura dello stesso – alle attività di vigilanza a noi affidate, con le modalità di legge e secondo i principi di comportamento del Collegio sindacale di società quotate, raccomandati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e Ragionieri, e seguendo altresì le indicazioni di cui alle comunicazioni della Consob.

Con la presente relazione Vi riferiamo di tali attività a norma di legge ed anche in osservanza delle indicazioni fornite dalla Consob, in particolare con la comunicazione 06.04.2001 n. DEM/1025564. Ci atteniamo, come di consueto, allo schema e alla numerazione contenuti nella citata comunicazione. Detto schema ricomprende, oltre alle informazioni sulle attività da noi svolte, anche quanto legge e Consob indicano.

### 1. Operazioni di maggior rilievo

A livello societario, i fatti di maggior rilievo del 2005 vengono così riepilogati:

- l'assemblea ordinaria 22 aprile 2005 ha proceduto alla nomina del Consiglio di amministrazione per il triennio 2005/2007 senza fruire del voto di lista, non avendo le minoranze presentato propri candidati. La stessa assemblea ha rinnovato a PricewaterhouseCoopers S.p.A. l'incarico di revisione per il triennio 2005/2007.

In data 29 dicembre 2005 è improvvisamente deceduto l'Amministratore non esecutivo Sig. Sergio Lamacchia che ricordiamo con commozione, stima e affetto anche in questa sede.

Il Consiglio di amministrazione, nella riunione del 25 gennaio 2006, ha cooptato quale Amministratore il Sig. Carlo Emilio Croce, che è stato qualificato come Amministratore non esecutivo, ed ha integrato il Comitato per la remunerazione con l'Amministratore indipendente Sig.a Paola Lucarelli, in sostituzione del deceduto Amministratore non esecutivo Sig. Sergio Lamacchia.

Sulle deleghe di attribuzioni da parte del Consiglio a propri membri e ai vari Comitati, Vi riferisce in modo adeguato la relazione sulla gestione consolidata. Non abbiamo osservazioni o rilievi sulle delibere dell'assemblea e sulle delibere del Consiglio in merito alle deleghe conferite;

- nel corso dell'esercizio, per effetto dell'esercizio di stock options, il capitale sociale della Società – come iscritto al Registro Imprese – è passato da Euro 20.579.741 a Euro 21.037.491. La movimentazione conseguente delle varie riserve nonché le variazioni nella consistenza delle azioni proprie detenute dalla Società e i connessi movimenti delle varie riserve trovano illustrazione e commento sia nella relazione sulla gestione che in nota integrativa. Non vi sono rilievi da parte nostra sulle operazioni riguardanti le azioni proprie;
- la Società esercita attività di coordinamento e direzione all'interno del proprio Gruppo, mentre continua a non essere soggetta ad attività di coordinamento e direzione da parte della propria Controllante Pirelli & C. S.p.A., come evidenziato nella relazione sulla gestione consolidata;
- il Gruppo redige il bilancio consolidato in base ai principi IAS/IFRS ed ha inoltre deciso l'adozione dei detti principi nella redazione del bilancio separato della Società e di alcune società controllate e collegate. L'impatto dell'adozione di tali principi è stato evidenziato nei documenti di bilancio ai quali si rinvia.

A livello operativo, inclusi i proventi da partecipazioni, la relazione degli Amministratori sulla gestione consolidata elenca, settore per settore, gli eventi di maggior rilievo. Ci si limita a richiamare l'attenzione sui settori di più recente evoluzione che, nel corso del 2005, hanno avuto ulteriori significativi sviluppi o promettenti avvisi.

- le attività di fund management svolte dalle controllate Pirelli & C. Real Estate S.G.R. S.p.A. e Pirelli RE Opportunities S.G.R. S.p.A. che, al 31 dicembre 2005, gestivano n. 10 fondi, di cui n. 2 gestiti per conto terzi;
- l'attività di servizi di intermediazione immobiliare svolta da Pirelli & C. Real Estate Franchising Holding S.r.l.. Le agenzie affiliate al 31 dicembre 2005 erano n. 1.020 di cui n. 500 operative. Si è consolidata la collaborazione con operatori creditizi, assicurativi e del leasing;
- l'attività nel settore dei non performing loans per la quale si sono stipulati o consolidati rapporti con partnership importanti e sviluppate le iniziative di acquisizione e gestione;
- l'espansione dell'attività sul mercato tedesco e sul mercato polacco attraverso accordi con partners locali, secondo lo schema operativo del Gruppo.

In generale ed, in particolare, per le modifiche negli assetti societari, direzionali e gestionali, per la determinazione e lo sviluppo delle politiche aziendali e per le singole operazioni rilevanti, non abbiamo riscontrato difformità rispetto alle norme civilistiche e statutarie vigenti, né abbiamo rilievi da sottoporvi per quanto riguarda la congruenza con delibere già assunte, poteri conferiti o delibere specifiche, né per quanto riguarda il rispetto dei principi di corretta amministrazione.

## 2. Operazioni atipiche e/o inusuali

Non ci risulta che siano state poste in essere operazioni atipiche e/o inusuali e ciò né con parti correlate (2.1), né intragruppo, né con terzi (2.2).

Le operazioni ordinarie infragruppo e con parti correlate (2.3) sono regolate da normali condizioni di mercato e sono indicate nella relazione sulla gestione per la tipologia, l'entità, i rapporti economici ed i rapporti debito/credito in essere al 31 dicembre 2005. Le operazioni con parti correlate, ove necessario, sono oggetto di specifiche delibere di Consiglio ed assunte, se del caso, alla luce del parere di esperti; ove tipiche, usuali, concluse a condizioni standard e di importo rilevante, formano oggetto di informativa al Collegio sindacale, secondo quanto specificato al paragrafo che segue.

Abbiamo valutato le operazioni, di cui al presente paragrafo, congrue e rispondenti all'interesse della Società.

## 3. Informazioni rese dagli Amministratori in ordine alle operazioni di cui al precedente paragrafo ed in genere

Gli Amministratori ci hanno reso, con la prevista periodicità almeno trimestrale, le informazioni consuete sull'attività svolta, sulle operazioni di maggior rilievo, sulle operazioni infragruppo e con parti correlate, sulla assenza di operazioni inusuali ed atipiche. Esiste ed è adeguatamente funzionante una specifica procedura per la raccolta dei dati e notizie necessarie o utili ai fini della periodicità e del contenuto delle informazioni di cui si discorre.

Riteniamo affidabile la procedura e riteniamo adeguate le informazioni rese dagli Amministratori, periodicamente e in sede di relazioni sulla gestione annuale e infrannuali e ciò sia in generale che, in particolare, per quanto riguarda le operazioni infragruppo, con parti correlate, inusuali ed atipiche.

## 4. Relazione della società di revisione

La società di revisione, nella sua relazione, non formula rilievi o richiami circa la qualità e la completezza delle informazioni.

La relazione della società di revisione esprime un giudizio positivo sulla redazione dei bilanci d'esercizio e consolidato secondo i principi IAS/IFRS, le norme della legge nazionale applicabili e i principi di generale accettazione. La società di revisione non formula altresì segnalazioni o riserve relative a carenza di informativa o ad inaffidabilità del sistema di rilevazione contabile.

La società di revisione ha constatato la corretta applicazione dei principi IAS/IFRS, ai quali è dedicato ampio spazio nella nota integrativa del bilancio consolidato. La detta società ha redatto una specifica relazione, allegata alla relazione consolidata sui prospetti di riconciliazione IAS/IFRS e sugli effetti della transizione a tali principi.

#### 5.-6. Presentazione di denunce ex art. 2408 ed esposti

Non sono pervenute denunce od esposti da parte di Azionisti.

#### 7.-8. Indicazione di eventuali incarichi supplementari alla società di revisione e/o a soggetti ad essa legati da rapporti continuativi

Da informazioni assunte, quanto agli incarichi svolti da soggetti legati in via continuativa alla società di revisione, si segnalano i rapporti relativi al 2005 riportati nella seguente tabella.

Descrizione del progetto (Euro)	Società	Fatturato a	Corrispettivo fatturato
Progetto Vernaccia - procedure di verifica concordate nell'ambito di una potenziale acquisizione Forte Village	PricewaterhouseCoopers Advisory S.r.l.	Pirelli RE	160.000
Posizionamento strategico servizi commerciali	PricewaterhouseCoopers Advisory S.r.l.	Pirelli RE	35.000
<b>Sub-totale Pirelli RE</b>			<b>195.000</b>
Analisi quantitativa di benchmarking Pirelli RE Agency	PricewaterhouseCoopers Advisory S.r.l.	Pirelli RE Agency	150.000
Assistenza progetto due diligence Pirelli Agency	PricewaterhouseCoopers Advisory S.r.l.	Pirelli RE Agency	25.000
Analisi quantitativa di benchmarking Pirelli RE Property	PricewaterhouseCoopers Advisory S.r.l.	Pirelli RE Property Management	65.000
Analisi quantitativa dati previsionali Pirelli RE Agency	PricewaterhouseCoopers Advisory S.r.l.	Pirelli RE Agency	60.000
<b>Sub-totale società controllate</b>			<b>300.000</b>
<b>Totale generale</b>			<b>495.000</b>

Per completezza, Vi segnaliamo che per l'attività di revisione del bilancio civilistico e consolidato affidata alla PricewaterhouseCoopers S.p.A., per quanto a carico della Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per l'esercizio 2005, è iscritto in bilancio il costo di Euro 245.000. Vi segnaliamo inoltre che la PricewaterhouseCoopers S.p.A. ha svolto l'incarico di revisione legale dei saldi di apertura IFRS del gruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A., come integrazione, richiesta dalla legge, dell'incarico triennale di revisione del bilancio, per un ammontare di onorari complessivi pari a Euro 75.000. Inoltre la società di revisione ha completato l'incarico sull'implementazione degli IAS/IFRS per Euro 20.000 ed ha svolto incarichi supplementari per Euro 4.000.

#### 9. Indicazione di pareri rilasciati

Nel corso dell'esercizio 2005, la società di revisione non ha rilasciato pareri a norma di legge.

## 10. Numero delle riunioni degli organi societari

Per una più puntuale informativa, Vi segnaliamo inoltre che nel corso dell'esercizio:

- il Consiglio di amministrazione ha tenuto dieci riunioni;
- il Comitato degli investimenti ha tenuto 3 riunioni;
- il Comitato per il Controllo Interno e per la Corporate Governance ha tenuto quattro riunioni;
- il Comitato per la remunerazione ha tenuto quattro riunioni;
- il Collegio sindacale ha tenuto 7 riunioni ed ha partecipato alle riunioni dei predetti organi nonché all'assemblea del 22.04.2005;
- l'Organo di vigilanza ex D.Lgs. 231/2001 ha tenuto 4 riunioni.

In occasione delle riunioni degli organi societari, di cui al presente paragrafo, non sono emerse anomalie o situazioni particolari da segnalare nella presente relazione, mentre si è riscontrata la congruenza di quanto deliberato con norme di legge, statuto, precedenti delibere, regolamenti e procedure specifici.

## 11.-12. Corretta amministrazione – Struttura organizzativa

La Società è amministrata con competenza, nel rispetto delle norme di legge e di statuto, con articolazione di deleghe e poteri man mano adeguate alla evoluzione della gestione e che non ha dato luogo a rilievi ed osservazioni da parte nostra.

Nella relazione sulla gestione al bilancio consolidato, sono contenute diverse informazioni sulle modifiche intervenute nel 2005 e inizi 2006 per quanto riguarda gli Amministratori Delegati e i Direttori Generali.

La Società ed il Gruppo confermano la dinamica che li hanno sinora contraddistinti e ciò soprattutto nei settori segnalati della gestione fondi, non performing loans, rete di franchising ed espansione all'estero.

Secondo il modello del Gruppo, l'espansione avviene anche per acquisizione di nuove realtà o joint ventures. È costante l'attenzione del management aziendale sulla individuazione e applicazione di procedure, misure e presidi finalizzati a garantire la correttezza dell'amministrazione. L'applicazione del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/2001 rafforza il presidio della corretta amministrazione alla quale presiedono il "Codice Etico e Linee di Condotta del Gruppo Pirelli & C. Real Estate" da tempo adottati e diffusi.

Giova altresì alla corretta amministrazione l'esistenza, l'applicazione ed il flusso di informazioni relativi alle procedure introdotte sia ai fini del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/2001, che di quanto riguarda le informative periodiche, l'insider dealing e, prossimamente, il market abuse.

La struttura organizzativa – di vertice e non – è in continua evoluzione per effetto della citata dinamica espansiva, come si evince dalle modifiche e adeguamenti intervenuti anche di recente. Il forte dinamismo comporta necessariamente tempi per l'assimilazione delle nuove risorse e problematiche e difficoltà che man mano emergono e che richiedono individuazione ed interventi. I vari servizi, strutturati all'interno della Società e del Gruppo o forniti da strutture del Gruppo Pirelli & C. S.p.A., risultano comunque adeguati e assolvono correttamente agli adempimenti previsti dalla legge.

## 13.-14. Controllo interno – Sistema amministrativo contabile

L'attività di controllo interno, affidata a struttura del Gruppo Pirelli & C. S.p.A. (Direzione Internal Audit), è adeguata e si è occupata, in particolare, della applicazione del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/2001, del Control Risk Self Assessment per la mappatura ed il controllo dei rischi

interni e di verifiche su controllate di recente particolare sviluppo o caratterizzate da specifici aspetti operativi o procedurali. I responsabili del controllo interno non ci hanno segnalato particolari criticità o anomalie che richiedano menzione in questa sede.

I responsabili del servizio hanno riferito al Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance ed al Collegio sull'attività svolta – che impegna sempre più ore – nonché sui programmi per il nuovo esercizio, già sottoposti al Vice Presidente e Amministratore Delegato, ed hanno avuto altresì due incontri congiunti con la società di revisione ed il Collegio sindacale, con la partecipazione di esponente del Comitato di Controllo Interno e Corporate Governance.

La società di revisione ha sottoposto a propri specifici test le procedure amministrativo/contabili senza rilievi sulla loro affidabilità ed ha verificato i dati, i criteri di valutazione e di redazione nonché la completezza delle informazioni sia del bilancio d'esercizio, sia del bilancio consolidato al 31 dicembre 2005 e delle relative relazioni sulla gestione, rilasciando certificazione senza eccezione e riserve.

Detti bilanci e le relative relazioni sulla gestione sono stati oggetto di positivo esame – quanto a correttezza di principi di redazione e valutazione - anche da parte nostra.

In base alle informazioni avute ed a verifiche dirette, riteniamo che il sistema amministrativo/contabile, nel suo complesso, sia adeguato ed affidabile e che i fatti di gestione sono rilevati correttamente e tempestivamente e che il sistema è in grado di offrire dati tempestivi e attendibili, ai fini della gestione, del bilancio annuale e consolidato nonché delle situazioni infrannuali.

#### **15. Società controllate**

Nei Consigli di amministrazione delle principali società controllate sono, di regola, presenti membri del Consiglio di amministrazione della Società o, comunque, persone di riferimento della stessa.

Viene così garantita la direzione coordinata, mentre il flusso di adeguate informazioni è supportato da idonee elaborazioni contabili sviluppate da una società di servizi amministrativi del Gruppo, nonché dalla presenza di funzioni di staff accentrate a livello di Gruppo.

La Società è pertanto messa in grado di adempiere tempestivamente e ordinatamente agli obblighi delle comunicazioni dei fatti rilevanti del Gruppo, nonché al consolidamento dei dati previsti dalla legge, come disposto dall'articolo 114, comma 2, D.Lgs. 58/1998. La Società è altresì in grado di sviluppare l'attività di direzione e coordinamento, come esplicitamente considerata dalla normativa vigente.

#### **16. Riunioni con i revisori**

Abbiamo incontrato la società di revisione in occasione delle verifiche periodiche, di esame del bilancio, di incontri con i responsabili del controllo interno, attivando in tali occasioni lo scambio di informazioni di cui all'art. 150, comma 2, D.Lgs. 58/1998.

In detti incontri, i revisori non hanno comunicato alcun fatto, anomalia, criticità o omissione che comporti segnalazione da parte nostra nella presente relazione.

#### **17. Codice di autodisciplina delle società quotate**

La Società ha adottato il "Codice di autodisciplina per la Corporate Governance delle società quotate" nella versione del luglio 2002. Sono inoltre costituiti e funzionanti il Comitato per il

Controllo Interno e per la Corporate Governance, il Comitato per la remunerazione e l'Organismo di Vigilanza nell'ambito del Modello Organizzativo D.Lgs. 231/2001. È inoltre presente e funzionante il Comitato Esecutivo Investimenti.

È pure vigente il "Codice di comportamento in tema di insider dealing", mentre è in corso di attivazione quanto richiesto dalle recenti normative in materia di market abuse e di trattamento delle informazioni market sensitive.

Le riunioni del Consiglio di amministrazione e dei vari Comitati sono state precedute da informazioni e documentazione sugli argomenti da trattare e ciò al meglio delle possibilità.

## 18. Valutazione conclusiva

Abbiamo svolto la nostra attività di vigilanza con la piena collaborazione degli organi societari, e dei vari servizi (legale, societario, amministrativo, di controllo, ecc.) e della società di revisione e ci sono sempre stati forniti i riscontri documentali richiesti.

Non abbiamo rilevato omissioni, fatti censurabili, operazioni imprudenti o irregolarità da segnalare. Nella relazione sulla gestione, vi si riferisce correttamente e compiutamente sulle partecipazioni detenute da Amministratori, Sindaci e Direttori Generali nella Società e sue controllate nonché sui piani di stock option. Non abbiamo rilievi ed osservazioni in proposito. In allegato alla nota integrativa è riportato lo schema dei compensi di Amministratori, Sindaci e Direttori Generali. Anche in proposito non abbiamo rilievi.

Le relazioni sulla gestione contengono informazioni sul consolidato fiscale, al quale la Società ha deliberato di aderire assieme alle controllate, e una sezione intitolata "Bilancio di sostenibilità" nella quale si delinea la filosofia della Società su tipologia di immobili e sviluppo urbanistico, risorse umane (selezione, formazione, tutela), ambiente e responsabilità sociale.

La Società redige il bilancio consolidato, soggetto a revisione da parte della PricewaterhouseCoopers S.p.A.

## 19. Proposte all'assemblea

- *Bilancio 31 dicembre 2005*

Esprimiamo parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2005. Nulla osta alla destinazione dell'utile che il Consiglio di amministrazione Vi propone.

- *Acquisto azioni proprie*

Nel 2005 la Società ha acquistato per buy-back n. 278.750 azioni.

Al 31 dicembre 2005, le azioni proprie risultavano di n. 1.706.675 contro n. 1.427.925 al 31 dicembre 2004.

Il valore medio di carico di dette azioni (da nominali euro 0,50 cadauna) è di Euro 26,63.

L'entità delle azioni della Società detenute dalla stessa e da controllate al 31 dicembre 2005 e l'entità degli acquisti successivi indicano come possibile la delibera di acquisto di azioni proprie che Vi viene proposta e per la quale il Collegio ritiene sussistere conformità alle norme di legge e di statuto.

- *Altre delibere*

Il Collegio non ha osservazioni né indicazioni particolari sulla nomina di un Amministratore, in luogo del defunto Sig. Sergio Lamacchia, sostituito pro-tempore dal cooptato Amministratore Sig. Carlo Emilio Croce il cui mandato scade nell'assemblea convocata per il 12/18 aprile 2006.

Concordiamo con il Consiglio di amministrazione circa la inapplicabilità del voto di lista per tale nomina.

Milano, 28 marzo 2006

(Firmato)

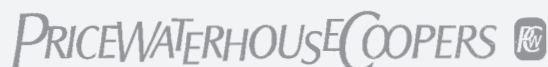
I Sindaci

(Dott. Roberto Bracchetti)

(Dott. Paolo Carrara)

(Dott. Gianfranco Polerani)

## 7. RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE



PricewaterhouseCoopers SpA

### RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 156 DEL DLGSL 24 FEBBRAIO 1998, N° 58

Agli azionisti di  
Pirelli & C. Real Estate SpA

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dallo stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario, prospetto dei movimenti del patrimonio netto e dalle relative note esplicative, di Pirelli & C. Real Estate SpA chiuso al 31 dicembre 2005. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori di Pirelli & C. Real Estate SpA. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile. Il suddetto bilancio d'esercizio è stato preparato per la prima volta in conformità agli International Financial Reporting Standards – "IFRS" - adottati dall'Unione Europea.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Il bilancio d'esercizio presenta ai fini comparativi i dati corrispondenti dell'esercizio precedente predisposti in conformità ai medesimi principi contabili ad eccezione degli effetti dell'applicazione dei principi contabili internazionali IAS 32 e IAS 39 che, in accordo con la scelta consentita dal principio contabile IFRS 1, sono applicati a partire dal 1° gennaio 2005. Inoltre la nota esplicativa n. 5.2 ai "Prospetti contabili del bilancio separato", illustra gli effetti della transizione agli IFRS adottati dall'Unione Europea. L'informativa presentata nella suddetta nota esplicativa è stata da noi esaminata ai fini dell'espressione del giudizio sul bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005.

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. 3.754.400,00 Euro i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n. 43 dell'Albo Consob – Altri Uffici: **Bari** 70125 Viale della Repubblica 110 Tel. 0805429863 – **Bologna** 40122 Via delle Lame 111 Tel. 051526611 – **Brescia** 25124 Via Cefalonia 70 Tel. 0302219811 – **Firenze** 50129 Viale Milton 65 Tel. 0554627100 – **Genova** 16121 Piazza Dante 7 Tel. 01029041 – **Napoli** 80121 Piazza dei Martiri 30 Tel. 0817644441 – **Padova** 35137 Largo Europa 16 Tel. 0498762677 – **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 – **Parma** 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521242848 – **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 – **Torino** 10129 Corso Montevicchio 37 Tel. 011556771 – **Trento** 38100 Via Manzoni 16 Tel. 0461237004 – **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 – **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 – **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 – **Verona** 37122 Corso Porta Nuova 125 Tel. 0458002561





3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio di Pirelli & C. Real Estate SpA al 31 dicembre 2005 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico, le variazioni del patrimonio netto ed i flussi di cassa di Pirelli & C. Real Estate SpA per l'esercizio chiuso a tale data.

Milano, 28 marzo 2006

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, reading 'Elisabetta Caldirola'.

Elisabetta Caldirola  
(Revisore contabile)



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 21.258.053,50  
Registro delle Imprese di Milano n. 02473170153