

Relazione e Bilancio al 31 dicembre 2006



A REAL ESTATE INVESTMENT&ASSET MANAGEMENT AND SERVICE COMPANY

PIRELLI RE

building the **Future**

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.	Andamento del mercato immobiliare nel 2006	17
1.1	Il Mercato immobiliare Europeo	17
1.2	Il Mercato immobiliare Italiano	18
2.	Il modello di business di Pirelli RE	20
3.	Pirelli RE nel 2006	22
4.	Highlights economico-finanziari	23
4.1	Analisi economica	23
4.2	Analisi patrimoniale e finanziaria	24
4.3	Pirelli RE Assets Under Management e Pirelli RE Net Asset Value Immobiliare	25
4.3.1	Pirelli RE Assets Under Management	25
4.3.2	Pirelli RE Net Asset Value Immobiliare	26
5.	Andamento dei principali settori di attività nel 2006	27
5.1	Investment & Asset Management	27
5.1.1	Residenza	28
5.1.2	Terziario	30
5.1.3	Non Performing Loans (NPL)	34
5.2	Servizi	35
6.	Eventi successivi	40
7.	Evoluzione della gestione	42
8.	Prospetto di raccordo tra il risultato e patrimonio netto della capogruppo e i corrispondenti valori del gruppo	43
9.	La Capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	44
10.	Altre Informazioni	46
10.1	Corporate Governance	46
10.2	Partecipazioni detenute da Amministratori, Sindaci e Direttori Generali	79
10.3	Piani di <i>Stock Option</i>	79
10.4	Azioni proprie	79
10.5	Consolidato Fiscale	80
10.6	Modello organizzativo D.Lgs. 231/2001 e Organismo di Vigilanza	80
10.7	Tutela della Privacy e Protezione dei dati	81
10.8	Direzione e coordinamento	81
11.	Bilancio sociale	82
11.1	Dimensione Economica	88
11.2	Dimensione Ambientale	99
11.3	Dimensione Sociale	105
12.	Deliberazioni	130
13.	Allegati	165
13.1	Tabelle gestionali	165
13.2	Codice Etico e Linee di condotta del Gruppo Pirelli & C. Real Estate	196
13.3	Procedura per l'adempimento degli obblighi di cui all'art. 150, comma primo, D.Lgs. n° 58 del 1998	201
13.4	Principi di comportamento per l'attuazione di operazioni con parti correlate	206
13.5	Procedura per la gestione e la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate	207
13.6	Regolamento assembleare	225

C.	Il Gruppo Pirelli & C. Real Estate	229
1.	Stato Patrimoniale Consolidato	230
2.	Conto Economico Consolidato	232
3.	Rendiconto Finanziario Consolidato	233
4.	Prospetto degli utili/(perdite) rilevate nel patrimonio netto	234
5.	Note ai prospetti contabili consolidati	235
5.1	Principi contabili e criteri di valutazione di riferimento	235
5.1.1	Principi contabili internazionali o interpretazioni di nuova emissione, non ancora in vigore o non ancora omologati dall'Unione Europea	235
5.1.2	Schemi di bilancio adottati	237
5.1.3	Area di consolidamento	238
5.1.4	Principi di consolidamento	238
5.1.5	Criteri di valutazione	239
5.2	Politica di gestione dei rischi finanziari	247
5.3	Stime ed assunzioni	248
5.4	Informazioni sullo Stato Patrimoniale e sul Conto Economico	249
5.5	Informativa di settore	336
5.6	Operazioni con parti correlate	339
6.	Prospetti supplementari al bilancio consolidato	344
6.1	Dettaglio posizione finanziaria netta	344
6.2	Struttura del Gruppo Pirelli & C. Real Estate al 31 dicembre 2006 ..	346
6.3	Allegato 1: area di consolidamento	348
6.4	Schema compensi corrisposti ad amministratori, sindaci e direttori generali	370
7.	Relazione della Società di Revisione	371
D.	La Capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	373
1.	Stato Patrimoniale	374
2.	Conto Economico	375
3.	Rendiconto Finanziario	376
4.	Prospetto degli utili/perdite rilevati nel patrimonio netto	377
5.	Note ai prospetti contabili del bilancio separato	378
5.1	Principi contabili e criteri di valutazione di riferimento	378
5.1.1	Schemi di bilancio adottati	378
5.2	Informazioni sullo Stato Patrimoniale e sul Conto Economico	380
5.3	Operazioni con parti correlate	442
6.	Prospetti supplementari al bilancio separato	449
6.1	Dettaglio posizione finanziaria netta	449
6.2	Elenco delle partecipazioni in società controllate, collegate e <i>joint venture</i> (ai sensi dell'art. 2427 del codice civile)	450
7.	Relazione del Collegio Sindacale	455
8.	Relazione della Società di Revisione	462

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 21.298.616,00 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 e Straordinaria in Milano, Viale Sarca n° 214:

- venerdì 20 aprile 2007, alle ore 10:30, in prima convocazione;
- lunedì 23 aprile 2007, alle ore 10:30, in seconda convocazione;

per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

PARTE ORDINARIA

1. Bilancio al 31 dicembre 2006. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Nomina di due Amministratori. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
3. Nomina del Collegio Sindacale: nomina dei sindaci effettivi e supplenti; nomina del Presidente del Collegio Sindacale; determinazione dei compensi dei componenti il Collegio Sindacale.
4. Proposta di modifica del Regolamento Assembleare.
5. Proposta di acquisto e modalità di disposizione di azioni proprie, previa revoca della deliberazione assunta dall'assemblea del 12 aprile 2006, per quanto non utilizzato. Deliberazioni inerenti e conseguenti. Conferimento di poteri.

PARTE STRAORDINARIA

Modifica degli articoli 5 (capitale sociale), 7 (convocazione assemblea), 10 (presidenza assemblea), 11 (deliberazioni assemblea), 12 (nomina consiglio di amministrazione), 13 (presidenza consiglio di amministrazione), 14 (convocazione consiglio di amministrazione), 15 e 16 (riunioni consiglio di amministrazione), 17 (deliberazioni consiglio di amministrazione), 18 (poteri consiglio di amministrazione), 19 (deleghe consiglio di amministrazione), 20 (rappresentanza della società), 21 (remunerazione amministratori), 22 (collegio sindacale) dello Statuto Sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti. Conferimento di poteri.

Ai sensi dell'art. 126-*bis* del D.Lgs. n° 58/1998 gli azionisti che, da soli o insieme ad altri soci, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale con diritto di voto possono chiedere, entro cinque giorni dalla pubblicazione del presente avviso, l'integrazione delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti proposti. Si ricorda, peraltro, che l'integrazione dell'ordine del giorno non è ammessa per gli argomenti sui quali l'assemblea delibera, a norma di legge, su proposta degli amministratori o sulla base di un progetto o di una relazione da loro predisposta. L'eventuale elenco integrato delle materie da trattare in assemblea sarà pubblicato con le stesse modalità di pubblicazione del presente avviso.

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 sin-

gola riunione assembleare. È facoltà del socio richiedere al proprio intermediario il ritiro della predetta comunicazione, rendendo pertanto inefficace la legittimazione ad intervenire in assemblea.

Il bilancio separato ed il bilancio consolidato al 31 dicembre 2006, con la relativa relazione sulla gestione, saranno messi a disposizione del pubblico presso la sede sociale e presso la Borsa Italiana S.p.A. entro il 2 aprile 2007.

Le relazioni degli Amministratori afferenti i restanti punti all'ordine del giorno, 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, di cui i soci hanno facoltà di ottenere copia a proprie spese, sarà altresì messa a disposizione sul sito internet della Società all'indirizzo www.pirellire.com.

VOTO DI LISTA PER LA NOMINA DEL COLLEGIO SINDACALE

La nomina dei sindaci effettivi e supplenti sarà effettuata mediante voto di lista, ai sensi dell'art. 22 dello Statuto Sociale, tenuto peraltro conto di eventuali sopravvenute disposizioni imperative, anche di natura regolamentare. Per quanto concerne il Presidente del Collegio Sindacale, l'art. 148 del D.Lgs. n° 58/1998, come modificato dalla legge n° 262/2005, prevede che questo sia nominato dall'assemblea tra i sindaci eletti dalla minoranza e, quindi, tra i sindaci effettivi tratti dalle c.d. liste di minoranza. Non troverà pertanto applicazione la clausola statutaria relativa alla nomina del Presidente tratto dalla lista che avrà ottenuto il maggior numero di voti (c.d. lista di maggioranza), fatto salvo il caso di presentazione di questa sola lista.

Milano, 20 marzo 2007

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

2. ORGANI SOCIETARI

Consiglio di Amministrazione

Marco Tronchetti Provera	<i>Chairman</i>
Carlo A. Puri Negri	<i>Chief Executive Officer</i>
Giovanni Nassi	<i>Deputy Chairman</i>
Carlo Bianco	<i>Deputy Chairman</i>
Reginald Bartholomew	<i>Independent Director</i>
Emilio Biffi	<i>Managing Director – Chief Technical Officer</i> ⁽¹⁾
Paolo M. Bottelli	<i>Director</i> ⁽²⁾
William Dale Crist	<i>Independent Director</i>
Carlo Emilio Croce	<i>Director</i> ⁽³⁾
Claudio De Conto	<i>Director</i> ⁽²⁾
Olivier De Poulpiquet	<i>Director</i>
Roberto Haggiag	<i>Independent Director</i>
Paola Lucarelli	<i>Independent Director</i>
Claudio Recchi	<i>Independent Director</i>
Dario Trevisan	<i>Lead Independent Director</i>
Gianluca Grea	<i>Board Secretary and General Counsel</i> ⁽⁴⁾

Collegio Sindacale

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

Line

Olivier De Poulpiquet	<i>General Manager Investment & Asset Management</i>
Enrico Signori	<i>Co-General Manager Investment & Asset Management (for Residential Sector)</i> ⁽⁴⁾
Paolo M. Bottelli	<i>Deputy General Manager Services</i>
Paola Delmonte	<i>Deputy General Manager Advisory & Acquisition</i> ⁽⁴⁾

Staff

Gerardo Benuzzi	<i>General Manager Finance & Human Resources – Chief Financial and HR Officer</i> ⁽⁴⁾
Mauro Bordoni	<i>Deputy General Manager Planning & Finance</i> ⁽⁴⁾

Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance

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

Comitato per la remunerazione

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

Comitato esecutivo investimenti

Marco Tronchetti Provera	<i>Chairman</i>
Carlo A. Puri Negri	<i>Chief Executive Officer</i>
Olivier de Poulpiquet	<i>Director</i> ⁽⁵⁾
Claudio De Conto	<i>Director</i> ⁽⁵⁾
Claudio Recchi	<i>Independent Director</i>

Organismo di vigilanza

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

Società di revisione

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

- (1) Il Consigliere Emilio Biffi, avendo maturato i requisiti di legge per fruire del trattamento pensionistico, ha rassegnato, con decorrenza 30 giugno 2006, le dimissioni da dipendente della Società e, conseguentemente, dalla carica di Direttore Generale, conservando quella di Chief technical Officer.
- (2) Nuovi consiglieri cooptati dal Consiglio di Amministrazione del 23 gennaio 2007, in sostituzione di Carlo Buora e Vincenzo Sozzani che hanno rassegnato le dimissioni dalle cariche di consiglieri in precedenza ricoperte, rispettivamente il 6 novembre 2006 e il 18 dicembre 2006. Il Consiglio di Amministrazione ha attribuito la qualifica di Consigliere non esecutivo al Consigliere Claudio De Conto e la qualifica di Consigliere esecutivo al Consigliere Paolo Bottelli.
- (3) 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. In data 12 aprile 2006 l'Assemblea degli Azionisti lo ha nominato Consigliere confermandolo nella carica alla quale era stato cooptato, con la qualifica di Consigliere non esecutivo.
- (4) Le cariche sopra indicate sono state conferite dal Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 23 gennaio 2007.
- (5) Nuovi membri del Comitato Esecutivo Investimenti nominati dal Consiglio di Amministrazione del 23 gennaio 2007, in sostituzione di Carlo Buora e Vincenzo Sozzani che hanno rassegnato le dimissioni dalle cariche in precedenza ricoperte, rispettivamente il 6 novembre 2006 e il 18 dicembre 2006.

3. DATI CONSOLIDATI DI SINTESI

(importi in milioni di euro)	2006	2005	2004
Dati economici			
Ricavi aggregati pro quota	1.560,0	1.386,8	1.149,2
Risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni	214,4	186,1	133,0
Risultato netto di competenza	159,5	145,4	117,1
Dati patrimoniali			
Patrimonio Netto	708,7	552,1	491,9
<i>di cui patrimonio netto di competenza</i>	700,3	535,4	485,5
Posizione Finanziaria Netta	96,4	30,5	40,2
Posizione finanziaria netta al lordo dei finanziamenti soci	430,5	292,5	250,0
Indici			
ROE calcolato sulla media del patrimonio netto di competenza iniziale e finale dell'esercizio ⁽¹⁾	26%	28%	26%
Gearing al lordo dei finanziamento soci	0,61	0,53	0,51
Altri dati			
Azioni (numero) ⁽²⁾	42.597.232	42.074.982	41.159.482
Azioni proprie (numero)	237.698	1.777.212	1.437.175
% azioni proprie su totale azioni	0,6%	4,2%	3,5%
Quotazione al 31 dicembre	51,99	46,09	38,53
Utile netto base per azione (euro) ⁽³⁾	3,74	3,46	2,85
Dipendenti ⁽⁴⁾	1.848	1.596	1.537

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

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

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

(4) Tenendo conto anche delle risorse interinali il numero delle unità al 31 dicembre 2006 sale a 1.864.

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

In sedici anni di continua crescita, Pirelli RE 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 per i servizi immobiliari per una risposta qualitativa ai bisogni degli utilizzatori finali e degli investitori;
- ispirare il proprio sistema di corporate governance alle best practices nazionali ed internazionali;
- creare e diffondere cultura avanzata nel settore immobiliare;
- orientare i comportamenti aziendali all'attenzione verso gli aspetti di "corporate social responsibility".

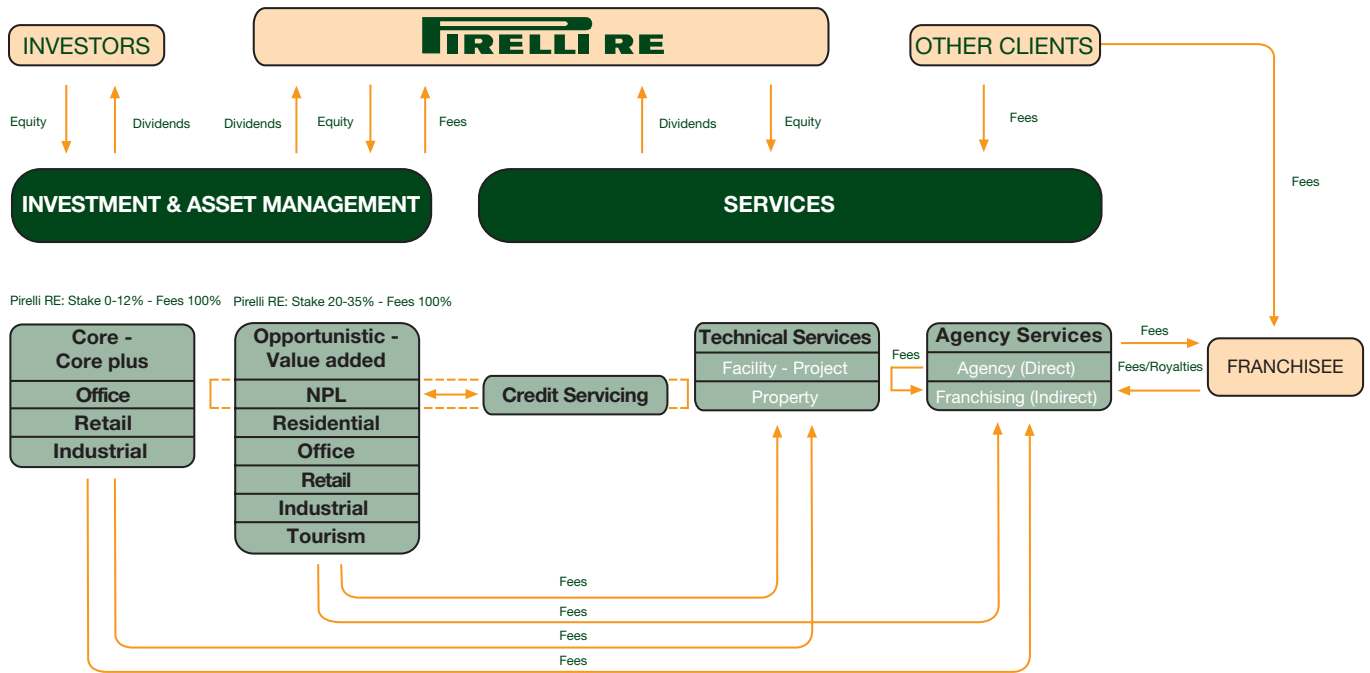
Pirelli RE opera sul mercato immobiliare domestico con sedi a Milano, Roma e Napoli e grazie ad un network qualificato di agenzie in franchising il Gruppo è in grado di operare su tutto il territorio italiano.

Relativamente al mercato europeo, il Gruppo vanta oggi sedi operative ad Amburgo, Berlino e Kiel, oltre che Varsavia.

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

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

Si rappresentano qui di seguito le attività del Gruppo:



5. MESSAGGIO DEL C.E.O.

Cari Azionisti,

Il 2006 è stato un anno molto importante per la crescita di Pirelli RE sia in termini dimensionali e di consolidamento della leadership nel mercato italiano, sia in termini di sviluppo del proprio modello di business all'estero per il quale sono state poste basi importanti in Germania e Polonia.

Dopo la conclusione del precedente piano 2003-2005, in cui sono stati raggiunti tutti gli obiettivi strategici ed economici, i positivi risultati del 2006 riflettono la realizzazione della strategia delineata per il nuovo piano triennale. In particolare, l'avvio del processo di internazionalizzazione in nuove aree geografiche, l'introduzione dello strumento dei fondi immobiliari opportunistici sul mercato italiano, il rafforzamento dei servizi immobiliari e l'espansione di alcune aree di business ritenute strategiche, quali quelle dei NPL, ed un ritorno a quelle dello sviluppo immobiliare.

Per quanto concerne l'espansione internazionale, che ha conosciuto nel 2006 un'accelerazione superiore alle attese, essa si è focalizzata come previsto nei Paesi dell'Europa Centro-Orientale, che presentano tassi di crescita economica stimati superiori rispetto alla media europea, mostrando al contempo livelli di rischio relativamente contenuti.

Tale strategia, che prevede l'esportazione del modello di business Pirelli RE, capitalizzando sull'esperienza maturata in Italia e facendo leva sulle competenze del management locale, ha portato alla nascita di Pirelli Pekao Real Estate in Polonia, *joint venture* con Bank Pekao (Gruppo Unicredit) che ha dato vita a uno degli operatori leader nel mercato polacco, e, in seguito, all'acquisizione in Germania di DGAG, tra i principali operatori del mercato tedesco. Oltre alla Germania e alla Polonia, Pirelli RE ha già individuato altri Paesi della medesima area che rappresentano i prossimi focus strategici per il Gruppo (Romania e Bulgaria).

Queste operazioni hanno consentito a Pirelli RE di portare in un solo anno al 14% il patrimonio immobiliare gestito all'estero, avvicinando il target individuato addirittura per il 2008, stimato nell'ordine del 20% e rendendone plausibile il superamento sino a una quota del 30%.

Nell'esercizio appena concluso, è inoltre proseguito il costante miglioramento in tutti i settori dei principali indicatori economico-finanziari. È considerevolmente aumentato anche il patrimonio gestito che ha raggiunto i 14,5 miliardi di euro (rispetto ai 12,9 miliardi di euro del 2005), confermando la leadership di Pirelli RE sul mercato domestico e facendone uno dei principali operatori nell'Europa Continentale.

Il Gruppo ha inoltre proseguito nella propria evoluzione verso un modello altamente specializzato per prodotto e profilo rischio/rendimento. Questo ha significato innanzitutto lo shift da società veicolo – precedentemente utilizzate per gli investimenti immobiliari – ai fondi immobiliari opportunistici destinati a investitori istituzionali italiani ed esteri, uno strumento più efficiente e trasparente, in linea con le prassi più avanzate a livello internazionale.

L'introduzione dello strumento del private equity nel real estate, che si è concretizzato con la piena operatività di Pirelli RE Opportunities SGR, la prima sgr speculativa in Italia, ha significato un deciso passo in avanti nella modernizzazione e nella finanziarizzazione del settore immobiliare, accrescendo la competitività dell'intera industria sul piano europeo.

A fine dell'esercizio, il numero di fondi gestiti da Pirelli RE attraverso le rispettive strutture dedicate è salito a sedici, di cui nove ordinari e sette opportunistici, con asset gestiti pari a circa 7,6 miliardi di euro, che rappresentano quasi il 60% dell'intero portafoglio immobiliare del Gruppo.

L'evoluzione del modello di business premia Pirelli RE per la capacità di proporsi come unico interlocutore per l'intero ciclo immobiliare, grazie alla qualità e alla focalizzazione del management

e al mix unico di competenze industriali e finanziarie che esso esprime.

Inoltre, nel 2006, per linee interne si è consolidato un nuovo team di top management, che affianca il C.E.O. nello sviluppo della Società. I co-fondatori del Gruppo continuano a mettere a disposizione la loro esperienza nel Consiglio di Amministrazione, nel loro ruolo di Vice-Presidenti.

Oltre agli aspetti già ricordati, il 2006 è stato anche l'anno del consolidamento della presenza in settori altamente strategici, quali quello dei NPL e il ritorno alle attività di sviluppo, in cui il Gruppo ancora una volta dimostrerà la propria capacità di innovare sia nel prodotto che nel processo, e di distinguersi sia per qualità e caratteristiche, capaci di coniugare al meglio tecnologia, risparmio energetico ed estetica.

Per il prossimo futuro Pirelli RE intende proseguire in continuità con le direttrici strategiche note, mantenendo elevata la competitività in tutti i settori: siamo infatti convinti che il mercato immobiliare vada considerato in una logica più ampia di quella nazionale e che il nostro modello di business possa risultare vincente per la sua flessibilità e la sua capacità di cogliere le opportunità che i diversi Paesi presentano.

Se in Italia verrà privilegiata la gestione dei portafogli a lungo termine con componenti di sviluppo, mantenendo l'ottica opportunistica nei settori ad alta potenzialità quali ad esempio i NPL ed il turismo, all'estero si privilegerà una prospettiva maggiormente opportunistica, in settori più tradizionali, quali quello residenziale e degli uffici.

Il consolidamento in atto nella gestione immobiliare dei servizi rappresenta un'ulteriore grande opportunità di crescita per la nostra Società e per tutti i suoi stakeholders.

Carlo Alessandro Puri Negri

B. RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE

1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE NEL 2006

1.1 Il Mercato immobiliare Europeo

Secondo le più recenti stime, il 2006 ha visto, per i Paesi Europei, una correzione al rialzo del PIL al 2,6% rispetto all'anno precedente durante il quale si era attestato a circa l'1,6%. L'area europea più dinamica viene confermata quella dei Paesi dell'Est con Polonia e Repubblica Ceca in testa, dove si sono registrate crescite del PIL intorno al 5-6% (Dati Organisation for Economic Co-operation and Development).

Le buone performance economiche relative al 2006 consentono di guardare al futuro con aspettative di moderato ottimismo specie nel campo immobiliare, dove nei diversi paesi sono in corso iter legislativi per l'introduzione di strumenti quali i REITS/SIIC, che in Francia hanno dato impulso alla crescita del mercato.

Secondo i dati preliminari, il settore Real Estate in Europa ha registrato nell'anno appena terminato un incremento di oltre il 40% negli investimenti immobiliari diretti non residenziali; gli operatori hanno transato immobili commerciali per circa 230 miliardi di euro (stime CB Richard Ellis).

Malgrado uno sviluppo più lento, il mercato anglosassone rimane quello più attivo in Europa con circa un terzo del totale transato commerciale. Secondo gli stessi analisti, la Germania, a seguito di una crescita massiccia degli investimenti immobiliari, è la seconda meta preferita dagli investitori internazionali.

Anche l'Italia, nel 2006, è stata una destinazione privilegiata degli investimenti immobiliari con un trend in continua crescita, che con circa 7,5 miliardi di euro transati nell'anno ha visto un incremento del 48% rispetto al 2005.

La crescita degli investimenti è stata sicuramente favorita dalla maggiore trasparenza rilevata sui mercati immobiliari europei e mondiali.

L'analisi dei singoli segmenti immobiliari su scala europea riporta per il mercato direzionale una sostanziale ripresa della domanda, che ha fatto registrare nei primi nove mesi del 2006 una crescita dell'assorbimento dell'offerta pari al 18% su base annua (dati Jones Lang LaSalle). Un rinnovato interesse da parte degli investitori per questa tipologia immobiliare è confermato dal fatto che nei primi 6 mesi del 2006 sono stati consegnati nelle 24 principali metropoli europee quasi 2,3 milioni di mq di uffici nuovi o ristrutturati; tali dati sono anche supportati da un trend dei canoni positivo (in crescita media del 5,8% annuo nei primi nove mesi del 2006) in buona parte delle città esaminate e, comunque, in attesa di una crescita nei prossimi mesi (Fonte Jones Lang LaSalle).

Il settore retail ha visto nel 2006 una grande espansione nel mercato dei centri commerciali, spinti dai buoni rendimenti e dalla domanda di investimenti dei grossi player internazionali. Grande attenzione stanno stando i mercati commerciali dei Paesi dell'Europa orientale, con città come Varsavia, Praga e Budapest che riportano rendimenti nell'ordine del 7-8% ⁽¹⁾.

Il mercato residenziale ha avuto un andamento positivo in quasi tutta Europa, con transazioni in sostanziale crescita per Polonia e Repubbliche Baltiche; in questi Paesi gli aumenti dei Prezzi hanno superato il dieci per cento negli ultimi dodici mesi (Scenari Immobiliari settembre 2006).

Il mercato degli immobili destinati ad attività logistiche ha confermato il trend di crescita registrato precedentemente; la domanda di spazi logistici di qualità rimane molto elevata sulle principali piazze europee, incentivata dal consolidamento dei corridoi logistici verso i Paesi dell'Europa dell'Est. I rendimenti permangono interessanti e le aspettative, rafforzate da un trend economico generale positivo e dalla ripresa dei consumi, si mantengono buone. Scenari Immobiliari riporta rendimenti degli immobili industriali che si attestano a settembre 2006 nell'intervallo 7-9%, fino ad arrivare a Budapest che ha riportato un 9,4% annuale.

(1) Scenari Immobiliari a settembre 2006 indicava rendimenti negozi del 7,3% per Praga, 8,3% per Budapest e 8,4% per Varsavia.

1.2 Il Mercato immobiliare Italiano

Il settore immobiliare ha risentito nel terzo trimestre 2006 di un rallentamento dell'attività conseguente all'incertezza normativa creatasi in attesa dell'approvazione in via definitiva della legge di conversione del DL n° 223/06, che ha mutato il regime fiscale nel settore immobiliare. Questo ha trovato piena applicazione a partire dal 1° ottobre, con l'entrata in vigore, tra l'altro, della riduzione della transfer tax dal 4% al 2% per gli intermediari finanziari immobiliari (fondi e società di leasing).

Il Mercato nazionale ha evidenziato nell'anno una buona tenuta strutturale manifestando nel suo complesso un sostanziale assestamento dei valori. La domanda abitativa delle famiglie, dopo il record registrato nel 2005, è prevista per fine 2006 in leggero calo ma comunque a valori interessanti. Nel segmento locativo permane un lieve indebolimento del mercato, contraddistinto da una riduzione dei rendimenti e dall'allungamento delle tempistiche di compravendita senza però raggiungere livelli preoccupanti.

A. Residenza ⁽²⁾

Il 2006 registra una crescita dei prezzi pari al 6,4% rispetto all'anno precedente. I tempi di vendita, dilatati a oltre 4 mesi, confermano tuttavia un raffreddamento del mercato nella seconda parte dell'anno, anche se i volumi delle contrattazioni si mantengono elevati.

B. Uffici ⁽³⁾

Per gli uffici il 2006 è stato un anno di ripresa del mercato, con aspettative degli operatori positive anche per il 2007. Le attese di un miglioramento del clima economico nazionale legate anche a quelle di un rilancio dell'occupazione dovrebbero spingere il mercato degli uffici a chiudere il 2006 con un fatturato intorno ai 6,9 miliardi di euro (in crescita del 4,5% rispetto al 2005), un risultato frutto di una nuova dinamicità del mercato, con volumi scambiati attesi in netto miglioramento.

Pertanto, anche nel corso del 2006 il mercato immobiliare italiano ha continuato a dimostrarsi attrattivo per il pubblico degli investitori.

Il settore degli uffici continua a costituire l'asset class di riferimento all'interno dei patrimoni dei fondi immobiliari. Si conferma inoltre l'orientamento verso standard qualitativi elevati che consentono di spuntare sul mercato canoni di locazione adeguati. A fine 2006, i prezzi nelle principali piazze italiane registrano un incremento annuale del 5,6%, con canoni di locazione sostanzialmente stabili e rendimenti medi intorno al 5%.

C. Negozi ⁽⁴⁾

Il comparto dei negozi tradizionali denota una certa stabilità di domanda, offerta e attività contrattuale, con un timido miglioramento delle aspettative future. La crescita dei prezzi registrata da Nomisma nelle principali città a ottobre riporta un incremento del 6% su base annuale, con una leggera flessione rispetto al passato. Anche i tempi medi di compravendita si mantengono sostanzialmente in linea con il primo semestre, con valori nell'ordine 5 e 4 mesi per rispettivamente vendita e locazione. Tempistiche più basse della media sono state registrate nelle regioni meridionali dove si stanno concentrando importanti progetti di sviluppo.

La diversa crescita registrata tra prezzi e canoni ha determinato una limitata erosione dei rendimenti da locazione che si attestano in media al 7,7%.

(2) Fonte dati: Nomisma.

(3) Fonte dati: Nomisma, Scenari Immobiliari.

(4) Fonte dati: Nomisma.

D. Capannoni industriali ⁽⁵⁾

Il mercato italiano dell'industrial è attualmente il secondo mercato in Europa in termini di spazi, secondo soltanto alla Germania. Come in altri paesi, gli immobili industriali in Italia sono rappresentati da strutture logistiche, light industrial, laboratori, spazi per artigianato, immobilizzazioni destinate all'industria pesante, edilizia specializzata.

Esperti del settore stimano che il mercato dell'Industrial continuerà a crescere, trainato dai settori della logistica e della distribuzione, dove gli immobili ben locati e localizzati sono i più ricercati. I rendimenti del settore dei capannoni industriali, anche se in lieve flessione, rimangono i migliori spuntabili sui diversi comparti, garantendo a ottobre 2006 in media un 7,7% annuo (Nomisma). Anche i prezzi mediamente riportano questo ordine di incremento, con ampie oscillazioni in base alle location.

E. Il mercato dei mutui ⁽⁶⁾

Il mercato italiano dei mutui continua a mantenersi vivace per quanto riguarda il finanziamento immobiliare; i dati divulgati dalla Banca d'Italia confermano questa tendenza di crescita sia delle consistenze che delle erogazioni dei mutui.

I mutui in essere a giugno 2006 rivolti alla costruzione ed all'acquisto degli immobili ammontavano a 363,9 miliardi di euro, con una crescita rispetto all'anno precedente del 17,3%, trend positivo spinto dall'alta incidenza degli affitti sui conti delle famiglie che si orienterebbero per un finanziamento a lungo termine. Alla fine del primo semestre, anche il monte erogato negli ultimi 12 mesi segna un incremento del 18,5% arrivando a oltre 123 miliardi di euro. I continui aggiustamenti al rialzo dei tassi effettuati dalla BCE non sembrano intaccare il ricorso delle famiglie a questa tipologia di prodotti, orientando però sempre più le scelte verso remunerazioni a tasso fisso.

F. Il mercato dei fondi immobiliari ⁽⁷⁾

Il mercato dei fondi immobiliari italiani ha vissuto un anno importante, proseguendo la propria fase espansiva con l'ingresso di nuovi operatori e nuovi prodotti. Le nuove dinamiche presentano un comparto sicuramente più maturo e articolato in cui sono due le principali evidenze:

- In primo luogo, l'offerta orientata sempre più verso prodotti specializzati, adatti alle esigenze di diversificazione dei grandi investitori istituzionali e qualificati.
- In secondo luogo, l'utilizzo del fondo come strumento indirizzato alla valorizzazione e alla dismissione di patrimoni immobiliari privati.

Dagli ultimi dati disponibili l'operatività del mercato si caratterizzava al 30 giugno 2006 per la presenza di 59 fondi, facenti capo a 23 SGR, con una capitalizzazione complessiva in termini di Net Asset Value (NAV) pari a circa 13 miliardi di euro, in crescita del 10% rispetto al valore a fine dicembre 2005 (11,8 miliardi di euro). Nel primo semestre del 2006 sono stati introdotti 9 nuovi fondi (7 sono riservati) portando a quota 34 i prodotti istituzionali e a solo 25 quelli retail.

È inoltre da rilevare come il maggiore incremento delle attività (a quota 20,5 miliardi di euro, +12,2% semestrale) rispetto al patrimonio (cresciuto del 10,9% nel semestre) sia dovuto al crescente ricorso alla leva finanziaria. Il grado di utilizzo, da parte dei fondi, di questo strumento (ossia il rapporto tra quanto ciascun fondo si è indebitato e quanto avrebbe potuto potenzialmente indebitarsi) ha superato al termine del primo semestre il 60%.

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 56% degli investimenti, a seguire la destinazione residuale altro (principalmente caserme e centraline telefoniche) con quasi il 15%, e commerciale (14%). A livello geografico, oltre il 70% degli immobili sono localizzati al Nord Ovest e al Centro Italia, in ascesa la quota del Sud e delle Isole.

(5) Fonte dati: Nomisma, Scenari Immobiliari.

(6) Fonte dati: Nomisma su dati Banca d'Italia.

(7) Fonte dati: Nomisma, Assogestioni.

2. IL MODELLO DI BUSINESS DI PIRELLI RE

Pirelli RE ha sviluppato un modello di business nuovo e caratteristico ed ha consolidato un management team di esperienza e di competenza specialistica 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 e la forte specializzazione settoriale, sia nelle attività di Investment & Asset Management, sia nell'offerta di servizi sinergici allo sviluppo del patrimonio immobiliare.

Il mix delle attività così concepito, consente 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 in questi anni un significativo sviluppo modificando sensibilmente la contribuzione percentuale nella composizione della valutazione della Società.

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

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

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

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

La gestione attiva dei portafogli 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, alla realizzazione del business plan per illustrare la coerenza degli interventi con la strategia complessiva del Gruppo e per la valutazione dell'intervento ai responsabili delle aree di business.

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

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 2006

Nel 2006 il risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazioni, pari a 214,4 milioni di euro, registra una crescita del 15% rispetto allo scorso esercizio (186,1 milioni di euro), raggiungendo così il target massimo previsto dal piano triennale 2006-2008 (CAGR 10-15%). L'utile netto è stato pari a 159,5 milioni di euro a fronte di 145,4 milioni di euro del 2005, con una crescita del 10%. I dati esposti nella presente relazione, anche ai fini comparativi, sono stati redatti secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS.

Fatti di rilievo del 2006

Il Gruppo Pirelli RE nel 2006 ha realizzato una serie di importanti operazioni, in particolare:

- sono state perfezionate acquisizioni di portafogli immobiliari di pregio per circa 1.202 milioni di euro cui va aggiunto il portafoglio immobiliare detenuto da DGAG, Deutsche Grundvermögen, una delle principali società immobiliari in Germania, per un valore di circa 1.400 milioni di euro. L'acquisizione, perfezionata nei primi giorni del 2007, unitamente a quella di acquisto in Polonia del portafoglio immobiliare di Pekao (Gruppo Unicredit) avvenuta nel 2006 rappresenta un passo significativo nella realizzazione dell'annunciata strategia di espansione nei Paesi dell'Europa Centrale e Orientale (mercati europei che presentano le prospettive di crescita più interessanti) dove si mira ad estendere il modello di business già adottato con successo e da tempo in Italia;
- sono proseguiti gli investimenti nei non performing loans, attraverso l'acquisizione di nuovi portafogli per circa 977 milioni di euro, anche grazie a nuove *joint venture* con alcuni degli operatori più importanti del settore;
- l'opera di valorizzazione del patrimonio nell'ambito dell'attività di Asset Management ha permesso di generare vendite a terzi per quasi 2.806 milioni di euro con un incremento del 14% rispetto al 2005;
- è stata consolidata la posizione di leadership in Italia nell'attività di gestione dei fondi immobiliari, con il lancio e la gestione di 6 nuovi prodotti. I fondi operativi sono passati da 10 del 2005 a 16 del 2006 a cui si aggiungono altri 7 fondi già autorizzati. Nel periodo si è dato infatti avvio a Hospitality&Leisure, Armilla, Portafogli Misti, Patrimonio Uffici, Progetto Uffici e Progetti Residenza. In particolare il patrimonio gestito in capo ai fondi è cresciuto del 25%, passando da 6,1 miliardi di euro dello scorso esercizio a 7,6 miliardi di euro al 31 dicembre 2006;
- è stata finalizzata con successo la quotazione sull'Alternative Investment Market del London Exchange (AIM) di Spazio Investment NV, società che detiene la totalità delle quote di partecipazione al fondo Spazio Industriale, fondo immobiliare specializzato nel settore light industrial/logistica lanciato alla fine dello scorso esercizio;
- nel settore dei servizi è stato siglato un accordo per rilevare dal Gruppo Fiat, Ingest Facility, società cui fanno capo le attività di facility management di Fiat in Italia e in Europa;
- si è rafforzata l'attività svolta da Pirelli RE Franchising rivolta alla distribuzione di servizi immobiliari al mercato retail con particolare riguardo alla segnalazione di prodotti finanziari.

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 pro quota unitamente al risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni, sono da considerarsi, per la tipologia di attività svolta dal Gruppo, gli indicatori più significativi nell'esprimere rispettivamente la partecipazione al volume d'affari e l'andamento dei risultati.

(Importi in milioni di euro)	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Ricavi aggregati totali (*)	4.017,8	3.507,2
Ricavi aggregati pro quota (**)	1.560,0	1.386,8
Ricavi consolidati	702,0	700,2
Risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni (***)	214,4	186,1
Risultato netto di competenza	159,5	145,4

(*) I ricavi aggregati esprimono il totale del volume d'affari del Gruppo e vengono determinati dai ricavi consolidati integrati dai ricavi delle società collegate, *joint venture* e Fondi in cui il Gruppo partecipa.

(**) I ricavi aggregati pro quota esprimono il pro quota del volume d'affari del Gruppo vengono determinati dai ricavi consolidati integrati dal pro quota dei ricavi delle società collegate, *joint venture* e Fondi in cui il Gruppo partecipa.

(***) Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni esprime l'andamento dei risultati del Gruppo viene determinato dal risultato operativo (103,7 milioni di euro a dicembre 2006) a cui si aggiunge la quota di risultato delle società valutate ad equity (101,6 milioni di euro a dicembre 2006), dividendi da partecipata (4,0 milioni di euro a dicembre 2006) ed i proventi da fondi immobiliari (5,1 milioni di euro a dicembre 2006), inclusi nella linea proventi finanziari del prospetto di conto economico consolidato allegato alle note illustrative del bilancio.

I ricavi aggregati ammontano a 4.017,8 milioni di euro, in crescita del 15% rispetto a 3.507,2 milioni di euro del 2005.

I ricavi aggregati pro quota ammontano a 1.560,0 milioni di euro, in crescita del 12% rispetto a 1.386,8 milioni di euro del 2005.

I ricavi consolidati ammontano a 702,0 milioni di euro a fronte di 700,2 milioni di euro al 31 dicembre 2005.

Il risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni ammonta a 214,4 milioni di euro, con una crescita del 15% rispetto ai 186,1 milioni di euro del 2005.

Il risultato netto di competenza è pari a 159,5 milioni di euro, con una crescita di circa il 10% rispetto ai 145,4 milioni di euro di dicembre 2005.

4.2 Analisi patrimoniale e finanziaria

(Importi in milioni di euro)	31.12.2006	31.12.2005
Immobilizzazioni	581,7	410,7
<i>di cui partecipazioni in fondi e società di investimento (*)</i>	<i>426,1</i>	<i>303,3</i>
Capitale Circolante Netto	283,3	210,6
Capitale Netto Investito	865,0	621,3
Patrimonio Netto	708,7	552,1
<i>di cui Patrimonio di competenza</i>	<i>700,3</i>	<i>535,4</i>
Fondi	59,9	38,7
Posizione Finanziaria Netta (liquida)/a debito (**)	96,4	30,5
<i>di cui finanziamenti soci</i>	<i>(334,1)</i>	<i>(262,0)</i>
Totale a copertura CNI	865,0	621,3
Posizione Finanziaria al lordo dei finanziamenti soci (liquida)/a debito	430,5	292,5
Gearing (***)	0,61	0,53

Nota: a seguito della compensazione a bilancio 2006 delle imposte differite attive e passive, i dati 2005 riferiti a tali poste, contenuti rispettivamente nel capitale circolante netto e nei fondi, sono stati riclassificati per omogeneità di trattamento.

(*) La voce include le partecipazioni in società collegate e *joint venture* (285,8 milioni di euro), gli investimenti in fondi immobiliari (46,1 milioni di euro inclusi nella voce attività finanziarie disponibili per la vendita del prospetto di stato patrimoniale consolidato) e le junior notes (94,2 milioni di euro incluse nella voce altri crediti del prospetto di stato patrimoniale consolidato).

(**) Posizione finanziaria netta: si ritiene che tale grandezza rappresenti un accurato indicatore della capacità di far fronte alle obbligazioni di natura finanziaria, rappresentate dal debito finanziario lordo ridotto della cassa e altre disponibilità liquide equivalenti nonchè degli altri crediti finanziari. Nell'ambito delle note illustrative è inserita una tabella che evidenzia i valori dello stato patrimoniale utilizzati per il calcolo.

(***) Il gearing indica la capacità del Gruppo di fare fronte ai bisogni del proprio business attraverso mezzi propri rispetto all'indebitamento finanziario verso terzi e corrisponde al rapporto tra la posizione finanziaria al lordo dei finanziamenti soci e il patrimonio netto.

Il patrimonio netto di competenza ammonta a 700,3 milioni di euro rispetto ai 535,4 milioni di euro del dicembre 2005 con un aumento di 164,9 milioni di euro. La variazione deriva da un incremento dovuto sia dal risultato del periodo al netto della distribuzione di dividendi pagati nell'anno (+82,2 milioni di euro) che ad altre movimentazioni del patrimonio (+82,7 milioni di euro), in gran parte legate alla riduzione di azioni proprie.

La posizione finanziaria netta, a seguito degli investimenti effettuati a fine anno, è passiva per 96,4 milioni di euro rispetto ai 30,5 milioni di euro al 31 dicembre 2005 (94,9 milioni di euro al 30 settembre 2006).

La posizione finanziaria rettificata (espressa al lordo dei finanziamenti soci delle società partecipate con quote di minoranza) è passiva per 430,5 milioni di euro, rispetto ai 292,5 milioni di euro al 31 dicembre 2005. Il gearing, in linea con quanto previsto nel piano triennale 2006-2008, è pari a 0,61 rispetto a 0,53 del 31 dicembre 2005 (0,93 al 30 settembre 2006).

Le immobilizzazioni ammontano a 581,7 milioni di euro contro 410,7 milioni di euro registrati a fine dicembre 2005, con un incremento di 171,0 milioni di euro. La variazione è dovuta per 122,8 milioni di euro all'incremento del valore delle partecipazioni in imprese collegate, *joint venture* e fondi, nonchè alla variazione dei titoli rivenienti principalmente dalla cartolarizzazione dei crediti non performing ex Banco di Sicilia; la restante parte è prevalentemente legata agli investimenti nel 75% di Pirelli Pekao RE, nel residuo 12,7% di Pirelli RE SGR e nel 53,6% di Credit Servicing.

Il capitale circolante netto è pari a 283,3 milioni di euro a fronte di 210,6 milioni di euro a fine 2005. L'aumento pari a 72,7 milioni di euro è prevalentemente riconducibile all'effetto combinato di un incremento dovuto all'anticipo sull'acquisto della partecipazione in DGAG (+140,0 milioni di euro) e all'aumento dei crediti commerciali su operazioni effettuate negli ultimi giorni del 2006 (+40,6 milioni di euro), nonchè da una riduzione sia dei crediti netti di portafogli non performing (-90,4 milioni di euro) che delle rimanenze (-8,2 milioni di euro).

4.3 Pirelli RE Assets Under Management e Pirelli RE Net Asset Value Immobiliare

4.3.1 Pirelli RE Assets Under Management

Le informazioni di seguito riportate e relative ai portafogli di proprietà del Gruppo al 31 dicembre 2006 sono desunte dalle valutazioni effettuate da CB Richard Ellis per l'intero portafoglio, con esclusione: del Fondo Armilla e di FIP (Fondo Immobili Pubblici, non partecipato dal Gruppo) entrambi valutati da Reag e del Fondo Progetti Uffici (non partecipato dal Gruppo) valutato da Cushman.

(importi in milioni di euro)	Market Value 100% 2006	Market Value 100% 2005
Residential		
SPV	911,4	1.117,2
Fund	297,7	358,6
Totale	1.209,1	1.475,8
<i>of which: Development</i>	453,8	327,2
Commercial		
SPV	2.554,6	4.301,8
Fund	5.273,5	4.315,9
Totale	7.828,1	8.617,7
<i>of which: Development</i>	478,1	529,1
Land	130,7	163,3
NPL	1.874,1⁽¹⁾	1.192,7
Assets Under Management (BV)	11.042,0	11.449,5
Fondi Core gestiti e non partecipati dal Gruppo	2.016,2	1.413,4
Portafoglio DGAG	1.406,0⁽²⁾	
Total Assets Under Management (BV)	14.464,2	12.862,9

(1) Il valore dei *non performing loans* è espresso al *net book value*.

(2) Il valore del portafoglio DGAG acquistato nei primi giorni del 2007, corrisponde al suo "acquisition value".

Il patrimonio gestito, inclusa l'acquisizione di DGAG e la componente dei portafogli gestiti e non partecipati da Pirelli RE, è pari a 14,5 miliardi di euro, in crescita di circa il 12% rispetto a dicembre 2005 (12,9 miliardi di euro) ed è composto da 12,6 miliardi di euro di immobili e 1,9 miliardi di euro di non performing loans. Circa il 14% del patrimonio immobiliare è investito fuori dall'Italia (Germania e Polonia). La quota di Pirelli RE nel patrimonio gestito ammonta a 3,0 miliardi di euro ed è pari al 21% del patrimonio in gestione complessivo, di cui il 32% nella componente opportunistica-value added e il 4% nella componente core-core plus.

Dei 12,6 miliardi di euro del patrimonio immobiliare gestito (11,7 miliardi di euro a dicembre 2005), il 60% è costituito da portafogli facenti capo a fondi immobiliari gestiti dal Gruppo (52% nel 2005), mentre la restante parte è costituita da immobili posseduti da iniziative d'investimento immobiliare.

Il patrimonio in gestione tramite fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso è cresciuto del 25% passando da 6,1 miliardi di euro a fine 2005 a 7,6 miliardi di euro al 31 dicembre 2006, il 43% è formato da fondi core-core plus, mentre la restante parte da fondi opportunistici-value added.

4.3.2 Pirelli RE Net Asset Value Immobiliare

(importi in milioni di euro)	Book Value 100% 2006	Book Value Pro-quota 2006	Market Value Pro-quota 2006	Unrealized Capital Gain 2006
Residential				
SPV	754,4	325,3	409,2	83,9
Fund	240,5	75,9	94,1	18,2
Total	994,9	401,2	503,3	102,2
<i>of which: Development</i>	388,5	155,6	185,1	29,5
Commercial				
SPV	2.122,9	533,7	634,1	100,5
Fund	4.527,2	576,9	693,6	116,7
Total	6.650,1	1.110,6	1.327,7	217,1
<i>of which: Development</i>	400,2	156,9	181,5	24,6
LAND	115,8	43,9	50,3	6,4
TOTAL				325,7
Treasury shares ⁽¹⁾				6,4
Group net equity				700,3
TOTAL NET ASSET VALUE IMMOBILIARE				1.032,4

Nota il valore del Net Asset Value immobiliare esclude l'acquisition value di DGAG e il portafoglio dei fondi immobiliari non partecipati dal Gruppo.

(1) Il plusvalore implicito delle azioni proprie possedute tiene conto del prezzo di vendita già predefinito sulle azioni proprie vincolate ai piani di *stock option* 2006.

Il Net Asset Value Immobiliare del Gruppo Pirelli RE, come somma del patrimonio netto di competenza (700,3 milioni di euro), dell'ammontare del valore delle azioni proprie in portafoglio e delle plusvalenze non realizzate pro quota (325,7 milioni di euro) è pari a 1.032,4 milioni di euro.

Tale valore esclude:

- la valutazione del portafoglio immobiliare di DGAG, acquisito all'inizio del 2007;
- il business dei non performing loans;
- 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, relativamente alle attività di agency, property, facility/project e credit servicing;
- la distribuzione di prodotti immobiliari e finanziari tramite Pirelli RE Franchising.

5. ANDAMENTO DEI PRINCIPALI SETTORI DI ATTIVITÀ NEL 2006

5.1 Investment & Asset Management

I. Descrizione dell'attività

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

II. Andamento economico

Importi in milioni di euro	01.01.2006/31.12.2006 INVESTMENT & ASSET MANAGEMENT				01.01.2005/31.12.2005 INVESTMENT & ASSET MANAGEMENT			
	Residenza	Terziario	Non Performing loans	Totale	Residenza	Terziario	Non Performing loans	Totale
Ricavi aggregati totali	852,9	2.563,1	14,5	3.430,5	998,3	1.944,7	14,1	2.957,1
Ricavi aggregati pro quota	388,6	676,2	13,9	1.078,8	408,4	518,0	10,7	937,0
Ricavi consolidati	201,3	87,1	13,7	302,2	46,3	246,4	9,3	302,0
Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione (*)	40,4	126,0	11,6	178,0	37,9	100,7	3,0	141,6
Vendite di immobili	807,8	1.996,8	1,0	2.805,7	938,1	1.511,2	1,9	2.451,2
Acquisizioni di immobili perfezionate nel 2006	256,1	919,1	26,4	1.201,5	464,8	2.260,4	2,2	2.727,4
Acquisizioni di portafogli crediti (Book Value)	0,0	0,0	977,3	977,3	0,0	0,0	456,3	456,3
Acquisizioni di immobili incluso DGAG e di portafogli crediti (Book Value)				3.584,8				3.183,7

(*) Include 5,1 milioni di euro di proventi da fondi e dividendi da partecipata per 4 milioni di euro nel 2006 e proventi da fondi per 3,5 milioni di euro nel 2005.

L'attività di Investment & Asset management ha registrato ricavi aggregati totali pari a 3.430,5 milioni di euro in crescita del 16% rispetto a 2.957,1 milioni di euro al 31 dicembre 2005.

I ricavi aggregati pro quota ammontano a 1.078,8 milioni di euro in crescita del 15% rispetto a 937,0 milioni di euro del 31 dicembre 2005.

Il risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni ammonta a 178,0 milioni di euro rispetto ai 141,6 milioni di euro del dicembre 2005 registrando una crescita del 26%. In particolare, si segnala la significativa crescita del risultato operativo generato dal business dei NPL, che passa da 3 milioni di euro a fine 2005 a 11,6 milioni di euro al 31 dicembre 2006.

Le vendite di immobili sono pari a 2.805,7 milioni di euro a fronte di 2.451,2 milioni al 31 dicembre 2005 con un aumento del 14%; gli affitti ammontano a 424,4 milioni di euro a fronte di 369,5 milioni di euro (+15%).

Nel periodo in esame le plusvalenze lorde ammontano a 718,2 milioni di euro a fronte di 653,3 milioni dello scorso anno senza considerare l'adeguamento al *fair value* degli asset del fondo Spazio Industriale che ha avuto riscontro nella quotazione conclusasi con successo lo scorso 18 ottobre 2006 sull'Alternative Investment Market del London Stock Exchange di Spazio Investment, società che detiene il 100% delle quote del fondo.

La quota di competenza di Pirelli RE delle plusvalenze realizzate è di circa il 32%.

Le acquisizioni sia di immobili che di non performing loan salgono a 3.584,8 milioni di euro, a fronte di 3.183,7 milioni di euro dello scorso esercizio raggiungendo il target di acquisizioni prefissato. Il valore delle acquisizioni totali include 1.406 milioni di euro relativi al patrimonio immobiliare di DGAG, Deutsche Grundvermögen, la cui acquisizione è avvenuta nei primi giorni del 2007, a finalizzazione del contratto preliminare di acquisto siglato nel mese di ottobre 2006.

In particolare, per quanto riguarda l'attività di fund management, si ricorda che nel mese di giugno 2006 Pirelli RE è salita al 100% nel capitale di Pirelli RE SGR (dedicata alla gestione di portafogli core/core plus) sulla base di una valutazione complessiva di circa 315 milioni di euro effettuata da Credit Suisse.

Con il lancio di Hospitality&Leisure, Armilla, Portafogli Misti, Patrimonio Uffici, Progetto Uffici e Progetti Residenza, salgono a 16 i fondi immobiliari gestiti da Pirelli RE, di cui 9 ordinari e 7 speculativi. Il patrimonio gestito attraverso i fondi (inclusi i portafogli dei fondi gestiti e non partecipati da Pirelli RE) ammonta a circa 7,6 miliardi di euro a valore di mercato, di cui 5,4 miliardi di euro core-core plus e 2,2 miliardi di euro opportunistici-value added.

5.1.1 Residenza

I. *Descrizione dell'attività*

L'Investment & 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 1° gennaio 2006 le partecipate Resident Berlin 1 P&K e Resident Berlin Zwei P&K hanno acquistato 5 immobili a destinazione residenziale in Berlino per un valore complessivo di 9,6 milioni di euro.
- In data 12 gennaio 2006, in seguito all'aggiudicazione della gara di acquisto conclusasi il 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 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 17 gennaio 2006 a seguito dell'aggiudicazione della gara avvenuta il 3 novembre 2005, Centrale Immobiliare ha perfezionato l'acquisizione di alcuni terreni siti in Golfo Aranci per un valore di 4,6 milioni di euro.
- 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 10 febbraio 2006 Centrale Immobiliare 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 30 marzo 2006 Resident Berlin 1 P&K ha sottoscritto impegni per l'acquisto di 1 immobile in Berlino a destinazione residenziale per un valore di circa 4,3 milioni di euro.
- In data 3 aprile 2006, a perfezionamento dell'accordo annunciato al mercato il 15 febbraio 2006 e in seguito all'autorizzazione da parte dell'Autorità Polacca Garante per la Concorrenza ed il Mercato, Pirelli RE ha rilevato per un importo di circa 20 milioni di euro da Bank Pekao (Gruppo Unicredit) il 75% di Pekao Development, società che ha contestualmente assunto la denominazione di Pirelli Pekao Real Estate. La società che gestisce diverse iniziative di sviluppo residenziale nella città di Varsavia è da considerarsi uno dei principali operatori immobiliari attivi sul mercato polacco.
- In data 31 maggio 2006 Resident Berlin 1 P&K ha sottoscritto un impegno per l'acquisto di 16 immobili situati in Berlino a prevalente destinazione residenziale ad un prezzo di 61,1 milioni di euro.
- In data 31 maggio 2006 Resident Berlin Zwei P&K ha sottoscritto un contratto di impegno all'acquisto di 2 immobili in Berlino a destinazione residenziale per un valore di 2,7 milioni di euro.

- In data 1° giugno 2006 Resident Berlin 1 P&K ha acquistato 4 immobili in Berlino per un valore complessivo di 4,9 milioni di euro.
- In data 13 giugno 2006 Pirelli RE ha incrementato dal 60% al 90% la propria partecipazione in P&K Real Estate, società costituita nel 2005 con Kronberg, con l'obiettivo di investire nel settore residenziale tedesco. Successivamente, in data 12 dicembre 2006, acquistando il residuo 10% di P&K Real Estate, Pirelli RE ha raggiunto la partecipazione totalitaria nella società tedesca.
- In data 2 agosto 2006 a perfezionamento dell'aggiudicazione della gara avvenuta il 28 marzo 2006, Centrale Immobiliare ha contabilizzato un ulteriore terreno in Golfo Aranci per un valore di 2,9 milioni di euro. L'area, in aggiunta a quella acquistata nel mese di gennaio 2006, è destinata ad accogliere iniziative a sviluppo residenziale.
- In data 1° settembre 2006 è stata costituita Polish Investments RE Holding BV, la *joint venture* tra Pirelli RE (40%) e Cypress Grove International (60%) creata per investire nel settore residenziale in Polonia. L'obiettivo della *joint venture* è quello di realizzare nei prossimi tre anni progetti residenziali per un valore di circa 1,5 miliardi di euro. La prima operazione della *joint venture* è stata l'acquisizione in data 26 settembre da Pirelli Pekao Real Estate, di Nowe Ogrody, società proprietaria di aree e complessi immobiliari situati in Varsavia. Si è pertanto realizzata la prima fase del progetto d'investimento che consiste nella realizzazione di circa 3.300 appartamenti con un valore delle opere ultimate di circa 420 milioni di euro.
- In data 27 settembre 2006 la società Resident Berlin 1 ha sottoscritto un contratto preliminare di acquisto di 2 immobili siti in Berlino per un valore complessivo di 2,5 milioni di euro.
- In data 1° ottobre 2006 e in data 1° novembre 2006 la società Resident Berlin 1, a seguito dei preliminari di acquisto stipulati nel corso del primo semestre 2006, ha acquistato complessivamente 13 immobili in Berlino per un valore totale di 53,3 milioni di euro. A seguito dei contratti preliminari sopra evidenziati, la società alla data del 31 dicembre 2006 risulta avere impegni residui per acquisto di immobili in Berlino per 15,6 milioni di euro.
- In data 9 ottobre 2006 Pirelli RE ha firmato un accordo vincolante per acquistare circa il 97% di Deutsche Grundvermögen (DGAG), una delle principali società immobiliari in Germania con sedi ad Amburgo e Kiel, in data 19 dicembre 2006 le autorità Antitrust competenti per l'acquisizione hanno concesso l'approvazione per l'acquisizione perfezionata si poi in data 10 gennaio 2007 e meglio descritta nella sezione degli eventi successivi.
- In data 1° novembre 2006 la società Resident Berlin Zwei ha acquistato 2 immobili situati in Berlino per un valore di 2,7 milioni di euro.
- In data 5 dicembre 2006, Nowe Ogrody 2 ha acquistato per un valore di 4,6 milioni di euro un'area situata in Danzica (Polonia) destinata ad accogliere la costruzione di un complesso residenziale.
- In data 22 dicembre 2006 è stato costituito il Fondo Progetti Residenza, fondo di tipo speculativo gestito da Pirelli RE Opportunities SGR e non partecipato da Pirelli RE. Il portafoglio immobiliare del fondo, consistente in un'area sita in Milano Bicocca proveniente da Iniziative Immobiliari 3, è destinato alla realizzazione di un complesso residenziale e commerciale.
- In data 28 dicembre 2006 Resident Baltic, società controllata da P&K Real Estate, ha siglato preliminari di acquisto relativi a diverse unità immobiliari situate a Rostock nel nord della Germania, per un valore di 13,2 milioni di euro.
- In data 31 dicembre 2006 Resident Sachsen P&K, società controllata da P&K Real Estate, ha acquistato in diverse città della Germania, 14 immobili per un prezzo complessivo di 6,3 milioni di euro. La società alla data del 31 dicembre 2006, risulta avere impegni all'acquisto per un ulteriore immobile per un valore di 0,5 milioni di euro.

III. **Andamento economico**

Al 31 dicembre 2006 i ricavi aggregati dell'Asset Management Residenza sono pari a 852,9 milioni di euro, a fronte di 998,3 milioni di euro al 31 dicembre 2005, mentre i ricavi aggregati pro quota 2006 ammontano a 388,6 milioni di euro a fronte di 408,4 milioni di euro del 2005.

Il risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione è pari a 40,4 milioni di euro contro 37,9 milioni di euro al 31 dicembre 2005 (+7%).

Nel corso del 2006 sono state realizzate vendite di portafogli immobiliari per 807,8 milioni di euro (938,1 milioni di euro al 31 dicembre 2005) generando plusvalenze lorde per 171,5 milioni di euro a fronte di 257,8 milioni di euro del 2005.

5.1.2 Terziario

I. Descrizione dell'attività

L'Investment & Asset Management Terziario individua e coordina le iniziative di investimento specificatamente nei settori immobiliari a destinazione non abitativa rappresentati da uffici, retail, industriale e turismo (oltre a iniziative specifiche nella Pubblica Utilità).

Tali linee di prodotto realizzano 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.

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

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

II. Principali eventi

Uffici

- In data 29 marzo 2006 si è perfezionato il secondo investimento di Raissa Fondo Uffici, fondo destinato ad investitori qualificati, con l'apporto da parte di Olivetti Multiservices (Gruppo Telecom Italia) di 201 immobili per un valore di 158,1 milioni di euro. Il conferimento degli immobili si aggiunge a quello perfezionato in data 28 dicembre 2005 per un valore di circa 486 milioni di euro.
- In data 28 giugno 2006 Pirelli RE, con Conwert Immobilien ed Eco Business-Immobilien, si è aggiudicata la gara per l'acquisizione da Allianz di un portafoglio immobiliare in Austria per un valore di circa 207 milioni di euro (al netto dei closing cost e di un immobile oggetto di prelazione). Il portafoglio immobiliare in oggetto è situato prevalentemente nelle città di Vienna, Innsbruck e Salisburgo ed è composto (sempre al netto dell'immobile prelazionato) da 30 immobili a prevalente destinazione residenziale e da 47 immobili ad uso terziario uffici e commerciale. Pirelli RE ha successivamente realizzato l'investimento nella seconda parte dell'anno con la cessione delle quote partecipative.
- In data 29 giugno 2006 Galatea, società attiva nel trading, ha perfezionato l'acquisto da Banca Intesa di 132 immobili ubicati in diverse città d'Italia ad un prezzo complessivo di 83 milioni di euro.
- In data 29 giugno 2006 si è perfezionato il terzo investimento di Raissa Fondo Uffici, fondo destinato ad investitori qualificati, con l'apporto da parte di Olivetti Multiservices (Gruppo Telecom Italia) di 57 immobili per un valore di circa 47 milioni di euro. Questo terzo apporto si aggiunge a quelli precedenti realizzati in data 28 dicembre 2005 e 29 marzo 2006.
- In data 28 luglio 2006 il Consiglio di Amministrazione di Pirelli RE SGR ha approvato i rendiconti di gestione alla data del 30 giugno 2006 di Tecla Fondo Uffici e Berenice Fondo Uffici deliberando:
 - per Tecla Fondo Uffici, per il primo semestre 2006, una distribuzione di un dividendo di 25,14 euro per quota con un rendimento semestrale del 5,4% e la restituzione di 21,73 euro per quota, a titolo di rimborso parziale di capitale;

- per Berenice Fondo Uffici, per il primo semestre 2006, una distribuzione di un dividendo di 17,50 euro per quota con un rendimento semestrale del 3,5% e la restituzione di 2,45 euro per quota, a titolo di rimborso parziale di capitale.
- In data 16 ottobre 2006 è stato perfezionato da parte di Galatea l'acquisto da Banca Intesa di ulteriori 7 immobili (precedentemente oggetto di prelazione) per un valore di 8,6 milioni di euro;
- In data 29 settembre 2006 è stato costituito Armilla, fondo immobiliare chiuso non quotato riservato a investitori qualificati. Il nuovo fondo gestito da Pirelli RE SGR, è costituito da 14 immobili ad uso terziario uffici apportati da Cloe Fondo Uffici in data 29 settembre 2006 per un valore di circa 225 milioni di euro. La costituzione del fondo, il cui portafoglio immobiliare ha una consistenza complessiva di circa 155.000 mq, permette il proseguimento della strategia di specializzazione per profilo di rischio/rendimento dei fondi del Gruppo Pirelli RE nei diversi segmenti del mercato immobiliare.
- In data 28 novembre 2006, a seguito dell'apporto di portafogli immobiliari a prevalente destinazione uffici per un valore complessivo di 785,5 milioni di euro da parte di diverse società d'investimento immobiliare facenti capo alla joint venture tra Pirelli RE e Morgan Stanley, è diventato operativo il Fondo Patrimonio Uffici costituito in data 15 novembre 2006. Le quote del Fondo speculativo gestito da Pirelli RE Opportunities SGR sono state sottoscritte da joint venture tra Pirelli RE e Morgan Stanley.
- In data 5 dicembre 2006 è stato costituito il Fondo Portafogli Misti, fondo di tipo speculativo partecipato dal Gruppo al 29%. Pirelli RE Opportunities SGR, tramite la gestione del fondo di nuova costituzione, ha come obiettivo la valorizzazione del portafoglio immobiliare apportato in data 6 dicembre 2006 da Galatea, società partecipata da Pirelli RE.
- In data 14 dicembre 2006 si è perfezionato in Raissa Fondo Uffici l'apporto di 33 immobili da parte di Olivetti Multiservices per un valore di 29,7 milioni di euro. Con questo apporto che si unisce ai tre precedenti realizzati nel corso del 2005 e 2006, salgono a 852 gli immobili pervenuti dal Gruppo Telecom per un importo complessivo di oltre 720 milioni di euro.
- In data 22 dicembre 2006 Pirelli RE SGR si è formalmente aggiudicata la gara per la gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Regione Siciliana. Pirelli RE SGR avrà come obiettivo la valorizzazione di 34 edifici che saranno conferiti al Fondo per un importo complessivo di 263 milioni di euro. La costituzione del Fondo e il relativo conferimento sono avvenuti nel marzo del 2007, come meglio descritto nella sezione degli eventi successivi.
- In data 28 dicembre 2006, a seguito dell'apporto di immobili per 270,1 milioni di euro da parte del Fondo Patrimonio Uffici e di immobili per 21,5 milioni di euro da parte di Orione Immobiliare Prima è diventato operativo il Fondo Progetto Uffici. Pirelli RE Opportunities SGR, attraverso la gestione del Fondo Progetto Uffici, ha come obiettivo la valorizzazione attraverso la cessione di immobili cielo-terra e la dismissione di singole unità immobiliari con operazioni di frazionamento.

Retail

- In data 24 maggio 2006 Tamerice Immobiliare (società partecipata al 20% da Pirelli RE) che detiene le attività immobiliari di Rinascente, ha acquistato l'intera quota partecipativa di Newton1 RE, proprietaria di un immobile sito a Roma valutato oltre 89 milioni di euro.
- In data 28 luglio 2006 il Consiglio di Amministrazione di Pirelli RE SGR ha approvato il rendiconto di gestione alla data del 30 giugno 2006 di Olinda Fondo Shops deliberando per il primo semestre 2006, una distribuzione di un dividendo di 16,94 euro per quota con un rendimento semestrale del 3,5% e la restituzione di 9,78 euro per quota, a titolo di rimborso parziale di capitale.
- In data 20 dicembre 2006 Olinda Fondo Shops, il Fondo gestito da Pirelli RE SGR, ha portato a termine il primo investimento successivo alla fase iniziale di apporto, acquistando l'immobile che ospita il cinema multisala di Pioltello (Milano) per un importo di 13,4 milioni di euro.

Con l'acquisto dell'immobile, che rappresenta una delle multisale più grandi in Italia, il Fondo concretizza la propria strategia comunicata al mercato in fase di collocamento, di identificazione di opportunità d'investimento in immobili ad uso retail&entertainment mediante il reimpiego delle risorse generate dalla gestione.

Industrial

- Il 2006 è stato particolarmente significativo per Spazio Industriale II BV, piattaforma d'investimento promossa da Cypress Grove International e Pirelli RE che investiva, tramite Spazio Investment, nel fondo immobiliare "Spazio Industriale", attivo nel settore degli immobili ad uso logistico e light industrial. Nel periodo ha preso avvio il processo di valorizzazione nel lungo termine degli asset del fondo con la conseguente valutazione al *fair value* degli immobili (IAS 40), precedentemente valutati al costo (IAS 2), in virtù della differente strategia e destinazione. Tale processo è stato finalizzato alla quotazione, commentata nei successivi paragrafi, avvenuta nel mese di ottobre sull'Alternative Investment Market del London Exchange (AIM) di Spazio Investment NV, società che detiene la totalità delle quote di partecipazione al fondo.

Quest'ultimo nel periodo in commento ha tra l'altro realizzato le seguenti operazioni:

- In data 31 gennaio 2006, a perfezionamento del contratto preliminare del 29 dicembre 2005, il Fondo Spazio Industriale ha acquistato in Pavia un complesso immobiliare a prevalente destinazione logistica e relativi magazzini al prezzo di 19,5 milioni di euro.
- In data 23 marzo 2006 il Fondo Spazio Industriale ha acquistato un'area e tre edifici con annesse aree pertinenziali a prevalente destinazione industriale siti in Sesto San Giovanni (Milano) ad un prezzo di 15,4 milioni di euro. Sempre in data 23 marzo 2006 è stato siglato un contratto preliminare per l'acquisto ad un prezzo di 24,5 milioni di euro di un bene futuro consistente nel complesso immobiliare industriale che verrà costruito sull'area precedentemente acquistata.
- In data 24 marzo 2006 il Fondo Spazio Industriale ha acquistato un complesso immobiliare ad uso logistico, deposito e uffici, sito in Roma, Bagni di Tivoli, ad un prezzo di 9,5 milioni di euro.
- In data 30 marzo 2006 si è perfezionato il secondo apporto di immobili da parte di Olivetti Multiservices (Gruppo Telecom Italia) nel Fondo Spazio Industriale. Questo secondo apporto è costituito da 120 immobili per un valore totale di 70,8 milioni di euro. Il conferimento di immobili si aggiunge a quello perfezionato il 29 dicembre 2005 per un valore di circa 177 milioni di euro.
- In data 27 aprile 2006 l'Assemblea dei partecipanti al Fondo Spazio Industriale, identificato quale fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, ha espresso la propria approvazione al trasferimento della gestione da Pirelli & C. Real Estate Opportunities SGR a Pirelli & C. Real Estate SGR, in virtù della modifica del regolamento di gestione da fondo speculativo a fondo ordinario, conseguente alla nuova strategia di valorizzazione di lungo termine degli asset in portafoglio sopra richiamata. In data 22 agosto 2006 Banca d'Italia ha approvato la trasformazione di Spazio Industriale da fondo speculativo a fondo ordinario, con il conseguente cambiamento del gestore e di regolamento che ha avuto efficacia in data 18 ottobre 2006.
- In data 26 giugno 2006 si è perfezionato il terzo apporto di immobili da parte di Olivetti Multiservices (Gruppo Telecom Italia) nel Fondo Spazio Industriale. Questa terza tranche che si aggiunge alle precedenti consiste in un portafoglio immobiliare formato da 54 immobili per un valore di circa 42 milioni di euro.
- In data 13 ottobre 2006 si è concluso con successo il collocamento all'Alternative Investment Market del London Stock Exchange (AIM) di Spazio Investment, società di investimento di diritto olandese che alla data di collocamento risultava partecipata da Cypress Grove International al 65% e da Pirelli Re al 35%. L'offerta complessiva di circa 300 milioni di euro, composta per circa 256 milioni di euro da aumento di capitale (85%) e per circa 44 milioni di euro da vendita di azioni esistenti

da parte di Cypress Grove International (15%), è stata sottoscritta con uno sconto sul Nav del 10%.

La domanda è stata largamente superiore all'offerta, sottoscritta per oltre il 95% da primari investitori istituzionali internazionali, prevalentemente americani ed inglesi. Il prezzo di collocamento è stato fissato a 12,5 euro per azione; alla data del 31 dicembre 2006 (data chiusura contrattazione il 29 dicembre) la società quotava 14,95 euro per azione (+20%) A seguito della chiusura dell'offerta, Spazio Investment NV risulta partecipata per circa il 12% da Pirelli RE e per circa l'88% da primari investitori internazionali, di cui dieci con quote superiori al 3% (soglia di rilevanza ai fini dell'obbligo di disclosure per l'AIM); tra i principali investitori Bank Julius Baer & Co., TIAA-CREF, Fidelity International, Lansdowne Partners, KDA Capital, New Star, Viking e Theorema, oltre a Cypress Grove.

- In data 18 ottobre 2006 è avvenuta la vendita da parte di Spazio Industriale 1, Spazio Industriale 2 e Spazio Industriale 3, società controllate da Spazio Industriale BV, *joint venture* tra Pirelli RE (25%) e Soros Real Estate Investors (75%), al Fondo Spazio Industriale di una parte del loro portafoglio immobiliare per un valore di 205,2 milioni di euro. Il portafoglio è costituito da 18 immobili facenti parte del patrimonio immobiliare ex Enel e Prada oltre ad un edificio in corso di ristrutturazione in Milano Bicocca (Edificio 16).
- In data 20 dicembre 2006 si è perfezionato il quarto apporto di immobili dal Gruppo Telecom nel Fondo Spazio Industriale per un valore di 2,7 milioni di euro. Con questo apporto, salgono a 427 gli immobili di provenienza del Gruppo Telecom per un importo complessivo di circa 292 milioni di euro, acquistati nel corso del 2005 e del 2006.
- In data 29 dicembre 2006 il Fondo Spazio Industriale ha concluso un contratto preliminare per l'acquisto di 2 immobili a destinazione industriale situati a Pordenone e a Belluno ad un prezzo di 22 milioni di euro.

Turismo

- 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) con l'obiettivo d'investire in Italia nel settore turistico alberghiero 1,5 miliardi di euro nell'arco dei prossimi 5 anni. In data 22 giugno 2006 Pirelli RE Opportunities SGR ha ricevuto autorizzazione per avviare l'attività del Fondo Hospitality&Leisure, specializzato in investimenti nel settore turistico-alberghiero, le cui quote sono state sottoscritte dalla *joint venture* Pirelli RE- Merrill Lynch che ha concluso il primo investimento mediante apporto da parte di Valtur di 4 villaggi situati a Pila, Nicotera, Marilleva e Ostuni per un valore di circa 103 milioni di euro. È prevista, nell'arco dei prossimi due anni, una successiva valorizzazione delle strutture con un investimento di circa 12 milioni di euro.
- In data 31 luglio 2006 Fattoria Medicea, società partecipata al 40% da Pirelli RE, ha finalizzato l'acquisizione di un'area nel comune di Prato ad un prezzo di circa 17,7 milioni di euro. Per questa iniziativa è prevista la realizzazione di un complesso a destinazione turistico alberghiero con un investimento totale di circa 42 milioni di euro.

Pubblica Utilità

- In data 29 marzo 2006 il Gruppo Pirelli RE si è aggiudicato la gara per la realizzazione del nuovo ospedale S. Anna di Como. I lavori prevedono un investimento complessivo di 150 milioni di euro. Attraverso quest'operazione, che si aggiunge al progetto di realizzazione dell'ospedale della Valpolcevera (Genova) la cui aggiudicazione di gara è avvenuta nel corso del 2005, Pirelli RE concretizza il proprio obiettivo di sviluppo in questo settore.

In relazione alle attività svolte dalle due SGR del Gruppo, con riferimento ai fondi riservati Diomira Fondo Residenziale e Raissa Fondo Uffici a seguito della richiesta degli investitori e viste le caratteristiche dei due fondi, Pirelli RE SGR ha richiesto nel corso del mese di maggio 2006 a Banca d'Italia l'autorizzazione al trasferimento della gestione alla Pirelli RE Opportunities SGR.

Le Assemblee dei partecipanti ai Fondi Diomira Fondo Residenziale e Raissa Fondo Uffici hanno espresso la loro approvazione al trasferimento della gestione rispettivamente in data 4 maggio 2006 e 11 maggio 2006. In data 4 agosto 2006 Banca d'Italia ha approvato la trasformazione di Diomira Fondo Residenziale e Raissa Fondo Uffici da fondi ordinari a fondi speculativi, con il conseguente cambiamento del gestore e di regolamento che ha avuto efficacia in data 1 ottobre 2006.

III. *Andamento economico*

Al 31 dicembre 2006 l'Asset Management Terziario, nel suo complesso, ha registrato ricavi aggregati pari a 2.563,1 milioni di euro a fronte di 1.944,7 milioni di euro dell'anno precedente (+32%), generando vendite di portafogli immobiliari per 1.996,8 milioni di euro a fronte di 1.511,2 milioni di euro al 31 dicembre 2005 (+32%).

Il risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione è pari a 126,0 milioni di euro contro 100,7 milioni di euro al 31 dicembre 2005 (+25%).

Le plusvalenze lorde, al netto della plusvalenza da adeguamento al *fair value* degli asset del fondo Spazio Industriale, sono pari a 546,4 milioni di euro a fronte di 395,0 milioni di euro del 2005 (+38%).

5.1.3 Non Performing Loans (NPL)

I. *Descrizione dell'attività*

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

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

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

II. *Principali eventi*

- In data 16 febbraio 2006 si è perfezionata l'acquisizione del portafoglio di non performing loans ex BNL che Pirelli RE e Corporate Credit di Morgan Stanley si erano aggiudicati alla fine dello scorso esercizio per circa 345 milioni di euro; contestualmente è stata ceduta a Deutsche Bank una porzione del portafoglio per un valore di circa 102 milioni di euro. L'operazione è stata conclusa attraverso l'acquisto da parte di Espelha - Serviços de Consultadoria (partecipata al 49% da Pirelli RE) del 35% dei titoli rivenienti dalla cartolarizzazione del predetto portafoglio.
- In data 7 giugno 2006 si è perfezionata l'acquisizione da parte di Pirelli RE e Calyon SA di un portafoglio di non performing loans ex Banco Popolare di Verona e Novara ad un prezzo complessivo di 112,2 milioni di euro. Il portafoglio, gestito da Credit Servicing è costituito da crediti garantiti da immobili ad uso prevalentemente residenziale.
- In data 30 giugno 2006 Pirelli RE, congiuntamente ad un primario investitore, si è aggiudicata la gara per l'acquisizione di un portafoglio di non performing loans di proprietà del Banco di Sicilia ad un prezzo complessivo di 160 milioni di euro. Il portafoglio acquisito, che ha un net book value di 550 milioni di euro, è principalmente composto da crediti derivanti da finanziamenti garantiti da immobili e per la restante parte da crediti chirografari; Pirelli RE ne ha sottoscritto il 50% dei titoli rappresentativi.

- In data 2 agosto 2006 Pirelli RE e Calyon, la corporate e investment bank del Gruppo Credit Agricole, hanno sottoscritto un accordo vincolante per la costituzione di una *joint venture* per investire in Europa nel settore dei non performing loans; contestualmente si è sciolta la *joint venture* tra Pirelli RE (25%) e MSREF (75%), che era stata siglata nell'agosto del 2004. per investire sul mercato domestico dei non performing loans.
- In data 2 novembre 2006, a seguito dell'approvazione dell'Antitrust e dei Trustee delle cartolarizzazioni, a finalizzazione dell'accordo vincolante sopra richiamato, è stata costituita la *joint venture* tra Pirelli RE (33%) e Calyon (67%) . La *joint venture* di nuova costituzione è diventata operativa nel mese di dicembre, acquistando il 100% di cinque portafogli di crediti ipotecari in sofferenza (con un gross book value residuo a dicembre 2005 pari a 2,6 miliardi di euro) detenuti dal 2004 dalla *joint venture* Pirelli RE e MSREF. Nel patrimonio di non performing loans della *joint venture* è stato fatto confluire, nel mese di dicembre, anche il portafoglio crediti acquistato da Banco Popolare di Verona e Novara lo scorso 7 giugno.
- In data 15 novembre la joint venture tra Pirelli RE e Calyon, costituita nell'agosto del 2006, ha perfezionato l'acquisto di un portafoglio di non performing loan al prezzo di circa 16 milioni di euro con un gross book value di 29 milioni di euro.
- In data 30 novembre 2006, Pirelli RE ha rilevato dai fondi immobiliari di Morgan Stanley il residuo 53% di Credit Servicing e il residuo 25% di Asset Management NPL portando la propria partecipazione al 100% nelle due società.
- In data 29 dicembre 2006 Pirelli RE e General Electric, attraverso GE Real Estate e GE Commercial Finance Services Italia, si sono aggiudicati ad un prezzo di circa 299 milioni di euro la gara per l'acquisizione di non performing loans provenienti da Banca Antonveneta e dalla controllata Interbanca (Gruppo ABN AMRO) aventi un gross book value di circa 1 miliardo di euro. L'operazione di acquisto che è stata effettuata dalla società Vesta Finance partecipata al 35% da Pirelli RE, ha riguardato un portafoglio di crediti garantiti da immobili ad uso residenziale, alberghiero e industriale.
- Nel corso del quarto trimestre 2006, in seguito all'aggiudicazione della gara avvenuta il 18 luglio 2006, la Reoco Capitol Immobiliare società partecipata al 33% da Pirelli RE, ha acquistato per un prezzo di 3,6 milioni di euro diverse unità abitative ubicate principalmente a Caserta.

III. *Andamento economico*

Il risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazioni è positivo per 11,6 milioni di euro rispetto a 3,0 milioni di euro del 31 dicembre 2005.

Il risultato ante imposte è pari a 11,6 milioni di euro a fronte di un risultato di 4,6 milioni di euro al 31 dicembre 2005.

Le acquisizioni di non performing loans al 31 dicembre 2006 espressi al net book value ammontano complessivamente a 977,3 milioni di euro a fronte di 456,3 milioni di euro del 2005.

5.2 Servizi

I. *Descrizione dell'attività*

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

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

Questo ha permesso, da un lato di mettere a disposizione le competenze distinte 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. Principali eventi

- In data 27 luglio 2006 Pirelli RE Facility Management ha acquisito per un valore di 2,4 milioni di euro il 100% della società di servizi Aponeo, specializzata nell'archiviazione e gestione documentale. L'acquisizione rientra nella strategia di crescita anche per linee esterne finalizzata da un lato ad ampliare l'ambito geografico – ad oggi Pirelli RE Facility Management possiede archivi a Novara, Torino, Genova, Ivrea, Milano, Roma e Bologna – e dall'altro a beneficiare di economie di scala.
- In data 14 dicembre 2006, in seguito all'aggiudicazione nell'ambito di una procedura competitiva, Pirelli RE Facility Management ha siglato un accordo vincolante per rilevare da Business Solutions, società del Gruppo Fiat, il 100% di Ingest Facility, per un valore di 33 milioni di euro. Ad Ingest Facility fanno capo, le attività di facility management in Italia, le controllate Ingest Facility Polonia e Fiat Finance et Services SA, divisione che fornisce i servizi di facility management alle società del Gruppo Fiat in Francia. Il Gruppo Pirelli RE attraverso l'annunciata acquisizione punta ad entrare in altri mercati in Europa anche nell'attività di fornitura servizi, coerentemente con il processo di acquisizione di portafogli immobiliari nei paesi dell'Europa Centro-Orientale.

III. Andamento economico

(Importi in milioni di euro)	SERVIZI - 01.01.2006/31.12.2006									Totale Servizi ⁽³⁾	Totale Servizi ⁽⁴⁾
	Servizi commerciali			Servizi tecnici (Servizi diretti)					Credit Servicing ⁽¹⁾		
	Servizi Diretti Agency ⁽¹⁾	Servizi Indiretti Franchising	Totale commerciali	Property ⁽¹⁾ ⁽³⁾	Property ⁽¹⁾ ⁽⁴⁾	Facility/Project ⁽¹⁾	Totale tecnici ⁽³⁾	Totale tecnici ⁽⁴⁾			
Ricavi consolidati	92,1	22,9	115,0	60,2	60,2	223,4	283,6	283,6	4,8	395,8	395,8
Risultato operativo	41,8	2,4	44,2	10,4	5,7	16,2	26,6	21,9	3,2	73,9	69,2
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	41,8	2,4	44,2	10,4	5,7	16,0	26,4	32,1	1,1	71,6	66,9
Risultato lordo	42,0	2,1	44,1	9,8	5,1	14,5	24,3	29,4	1,1	69,5	64,8
ROS ⁽²⁾	45%	10%	38%	17%	9%	7%	9%	8%	na	19%	17%

(Importi in milioni di euro)	SERVIZI - 01.01.2005/31.12.2005							Credit Servicing ⁽¹⁾	Totale Servizi ⁽³⁾
	Servizi commerciali			Servizi tecnici (Servizi diretti)					
	Servizi Diretti Agency ⁽¹⁾	Servizi Indiretti Franchising	Totale commerciali	Property ⁽¹⁾	Facility/Project ⁽¹⁾	Totale tecnici			
Ricavi consolidati	96,4	19,5	115,9	56,2	203,8	260,0	1,8	371,5	
Risultato operativo	42,8	1,3	44,1	8,5	11,7	20,2	0,7	65,0	
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	42,8	1,3	44,1	8,5	13,2	21,7	3,9	69,8	
Risultato lordo	43,0	1,2	44,2	7,9	12,3	20,2	4,0	68,4	
ROS ⁽²⁾	44%	7%	38%	15%	6%	8%	na	17%	

Nota: il totale comprende le intereliminazioni delle operazioni generate tra linee di prodotto della stessa business unit.

(1) Inclusi nel Segment Reporting "Servicer Provider".

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

(3) Valori espressi ante partite negative riferite agli esercizi 2002-2004 per 4,7 milioni di euro.

(4) Valori espressi post partite negative riferite agli esercizi 2002-2004 per 4,7 milioni 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.

Al 31 dicembre 2006 i ricavi consolidati dei servizi sono pari a 395,8 milioni di euro, a fronte di 371,5 milioni di euro al 31 dicembre 2005 (+7%).

Il risultato operativo, prima di partite negative riferite agli esercizi 2002-2004, ammonta a 73,9 milioni di euro, in crescita del 14% rispetto all'anno precedente (65 milioni di euro). Il ROS dei servizi risulta pari al 19% a fronte del 17% del 2005. Il risultato operativo, comprensivo delle partite sopra menzionate, ammonta a 69,2 milioni di euro a fronte di 65 milioni di euro del 2005 (ROS pari al 17%).

Servizi commerciali

L'attività dei servizi commerciali diretta e tramite la rete in franchising ha chiuso il 2006 con ricavi pari a 115,0 milioni di euro a fronte di 115,9 milioni di euro dello scorso esercizio.

Il risultato operativo è pari a 44,2 milioni di euro a fronte di 44,1 milioni di euro dello scorso esercizio, con un ROS invariato al 38%.

Agency

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

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

I ricavi al 31 dicembre 2006 ammontano a 92,1 milioni di euro, a fronte di 96,4 milioni di euro al 31 dicembre 2005.

Il risultato operativo è pari a 41,8 milioni di euro al 31 dicembre 2006 a fronte di 42,8 milioni di euro al 31 dicembre 2005.

Il ROS (return on sales) è pari al 45% rispetto al 44% registrato nel 2005.

Pirelli RE Agency ha erogato nel corso del 2006 i propri servizi per circa l'80% relativamente a mandati ricevuti da società controllate, collegate, *joint venture* e fondi gestiti da Pirelli RE SGR o da Pirelli RE SGR Opportunities e per circa il 20% relativamente a mandati ricevuti da altri clienti.

Franchising

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

Nel corso del 2006 è proseguita l'attività per la costituzione della rete per la distribuzione di servizi immobiliari, bancari ed assicurativi al mercato retail. Nel 2006 la rete di franchising, che vanta a fine anno 637 agenzie operative, ha tra l'altro commercializzato immobili su incarichi di

Pirelli RE Agency per un valore di 553,4 milioni di euro (+40% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno) e segnalato prodotti finanziari (mutui e contratti di leasing) per 327,6 milioni di euro (+187% rispetto al 31 dicembre 2005).

La rete ha registrato un risultato positivo di 2,4 milioni di euro a fronte di 1,3 milioni di euro nello scorso esercizio (+85%).

Servizi tecnici

L'attività dei servizi tecnici (facility-project management e property) ha registrato ricavi per 283,6 milioni di euro, rispetto a 260,0 milioni di euro al 31 dicembre dello scorso anno (+9%).

Il risultato operativo, prima di partite negative riferite agli esercizi 2002-2004, ammonta a 26,6 milioni di euro, in crescita del 32% rispetto all'anno precedente (20,2 milioni di euro). Il ROS dei servizi tecnici risulta pari al 9% a fronte dell'8% del 2005. Il risultato operativo, comprensivo delle partite sopra menzionate, ammonta a 21,9 milioni di euro a fronte di 20,2 milioni di euro del 2005 (ROS pari all'8%).

Facility e Project

I. *Descrizione dell'attività*

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

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

Pirelli RE Facility Management, a seguito della fusione per incorporazione avvenuta l'11 dicembre 2006, include anche l'attività precedentemente svolta da Pirelli RE Project Management, società dedicata alla gestione integrata delle attività di progettazione, riqualificazione e realizzazione di nuovi complessi immobiliari a destinazione terziaria, residenziale e mista e delle relative opere di urbanizzazione.

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

II. *Andamento economico*

I ricavi consolidati al 31 dicembre 2006 ammontano a 223,4 milioni di euro, a fronte di 203,8 milioni di euro del 2005, con una crescita del 10%.

Il risultato operativo è pari a 16,2 milioni di euro rispetto agli 11,7 milioni di euro dello scorso esercizio, in crescita del 38%. L'incremento del risultato operativo deriva sia dai maggiori volumi realizzati grazie all'internalizzazione di alcune manutenzioni e servizi ambientali che al recupero di efficienza, frutto delle ristrutturazioni effettuate in prevalenza nello scorso esercizio.

Il Ros (return on sales) è in miglioramento e risulta pari al 7% a fronte del 6% del 2005.

I servizi di Facility e Project Management sono stati erogati nel 2006 per circa il 18% relativamente a mandati ricevuti da società controllate, collegate, *joint venture* e fondi gestiti da Pirelli RE SGR o da Pirelli RE SGR Opportunities e per circa l'82% 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 2006 ammontano a 60,2 milioni di euro, a fronte di 56,2 milioni di euro dello scorso periodo (+7%).

Il risultato operativo, prima di partite negative riferite agli esercizi 2002-2004, ammonta a 10,4 milioni di euro, in crescita del 22% rispetto all'anno precedente (8,5 milioni di euro). Il ROS risulta pari al 17% a fronte del 15% del 2005. Il risultato operativo, comprensivo delle partite sopra menzionate, ammonta a 4,7 milioni di euro a fronte di 8,5 milioni di euro del 2005 (ROS pari al 9%).

Pirelli RE Property ha erogato nel corso del 2006 i propri servizi per circa il 40% relativamente a mandati ricevuti da società controllate, collegate, *joint venture* e fondi gestiti da Pirelli RE SGR o da Pirelli RE SGR Opportunities e per circa il 60% relativamente a mandati ricevuti da altri clienti.

Credit Servicing

I. Descrizione dell'attività

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

Nel mese di luglio 2006 Standard & Poor's Ratings Services ha assegnato a Credit Servicing il rating di "above average" confermando l'affidabilità sul mercato dell'attività svolta.

II. Andamento economico

Il settore, che è strettamente interrelato con le attività di Asset Management dei non performing loan, e che è stato acquisito interamente dal Gruppo nel mese di novembre 2006, ha apportato nell'anno un risultato positivo per 3,2 milioni di euro a fronte di 0,7 milioni di euro dello scorso esercizio.

6. EVENTI SUCCESSIVI

- In data 10 gennaio 2007 Pirelli RE ha perfezionato l'acquisizione di circa il 97% di Deutsche Grundvermogen AG (DGAG) una delle principali società immobiliari in Germania con sedi principali ad Amburgo e Kiel. La quota di partecipazione di Pirelli RE è oggi pari a circa il 99,4%. Il prezzo di acquisto, soggetto a price adjustment sulla base del bilancio 2006, è stato determinato in circa 465 milioni di euro per il 100% di DGAG. DGAG verrà trasformata in conformità al modello di business di Pirelli RE. Entro la fine del 2007, in esecuzione ai contratti vincolanti sottoscritti, il portafoglio residenziale per circa 1.040 milioni di euro verrà trasferito alla *joint venture* tra Pirelli RE (35%) e i fondi immobiliari di RREEF (65%) (Deutsche Bank) e il portafoglio terziario per circa 275 milioni di euro verrà trasferito alla *joint venture* tra Pirelli RE (30%) e i fondi immobiliari MSREF (70%) (Morgan Stanley). Le aree per circa 50 milioni di euro verranno trasferite a *joint venture* con partner locali. L'asset management ed i servizi costituiscono le attività di Pirelli RE Deutschland (100% Pirelli RE).
- In data 30 gennaio 2007 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 2006 confermando anche per il 2006 rendimenti superiori agli obiettivi indicati al collocamento. In merito ai fondi sopra indicati ha inoltre deliberato:
 - per Tecla Fondo Uffici, per il secondo semestre 2006, una distribuzione di un dividendo di 27,06 euro per quota (pari all'80% dei proventi distribuibili) con un rendimento semestrale del 6%. Considerando l'intero 2006 il dividend yield (*) è pari all'11,4%, 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 9,5% rispetto all'8,6% dello scorso esercizio;
 - per Olinda Fondo Shops, per il secondo semestre 2006, una distribuzione di un dividendo di 16,60 euro per quota (pari al 95% dei proventi distribuibili) con un rendimento semestrale del 3,5%. Considerando l'intero 2006 il dividend yield è pari al 7,0%, 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 6,8% rispetto al 6,7% dello scorso esercizio;
 - per Berenice Fondo Uffici, collocato a metà luglio del 2005, per il secondo semestre 2006, una distribuzione di un dividendo di 29,52 euro per quota (pari all'80% dei proventi distribuibili) con un rendimento del periodo del 5,9% che corrisponde ad un dividend yield annualizzato pari al 9,4%, superiore all'obiettivo di dividendo annuale del 4,75% indicato in sede di collocamento.
- In data 12 febbraio 2007 il fondo Spazio Industriale ha acquistato aree ed immobili ad uso industriale per circa 30 milioni di euro. In data 6 marzo la società quotata all'AIM Spazio Investment N.V., che detiene il 100% del fondo immobiliare chiuso Spazio Industriale gestito da Pirelli RE SGR, ha approvato i risultati finanziari relativi al periodo compreso tra la sua costituzione (22 novembre 2005) e il 31 dicembre 2006. A fronte di un utile netto di 101,8 milioni di euro, determinato principalmente dalla valutazione degli immobili, il Consiglio ha deliberato di distribuire un dividendo di 0,13 euro per azione per il periodo compreso tra la data di quotazione (18 ottobre 2006) e la fine dell'esercizio. Il Net Asset Value della società ha raggiunto 432,62 milioni di euro, in crescita dell'1,6% dalla quotazione, che corrisponde ad un Net Asset Value per azione di 14,2 euro. Pirelli RE detiene una partecipazione nella Società di circa il 12%.
- In data 28 febbraio Pirelli RE Facility Management ha perfezionato l'acquisizione di Ingest Facility da Business Solutions (Gruppo Fiat). Con questa operazione, la Società raggiunge una posizione di leadership in Italia (per fine 2007 fatturato pro-forma stimato di oltre

(*) 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.

400 milioni di euro e EBITDA pro-forma di circa 26 milioni di euro). Verranno integrate le attività di facility management di DGAG in Germania e di Pirelli Pekao Real Estate in Polonia e proseguirà l'attività di ricerca di ulteriori opportunità di crescita, con l'obiettivo di creare un polo di riferimento nell'Europa Centro-Orientale.

- In data 8 marzo 2007 è stato costituito il Fondo Immobiliare Pubblico Regione Siciliana mediante l'apporto e la vendita da parte della Regione ed alcuni enti regionali di 34 immobili strumentali a prevalente destinazione uffici, situati principalmente a Palermo e Catania (valore di trasferimento pari a 263 milioni di euro). L'yield annuo è del 7.95%. Gestito da Pirelli RE SGR, il Fondo è partecipato dalla Regione Siciliana con una quota di maggioranza relativa pari al 35%, da RREEF Global Opportunities Fund II per il 33% e da Pirelli RE per il 22%; RREEF ha inoltre sottoscritto a fermo il restante 10% che collocherà presso investitori istituzionali internazionali.
- Prosegue il periodo di esclusiva di Pirelli RE e GE per acquisire da Banca Antonveneta entro i primi mesi dell'anno un portafoglio di crediti in sofferenza con un gross book value di circa 5,1 miliardi di euro, dopo l'aggiudicazione a fine 2006 di un portafoglio di crediti ipotecari e corporate originati da Banca Antonveneta e dalla controllata Interbanca con un gross book value di 1 miliardo di euro.

7. EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

A partire dal mese di giugno e per l'intero esercizio 2007 si prevede che la crescita del risultato operativo comprensivo dei proventi da partecipazioni, superi gli obiettivi del piano triennale 2006-2008 (CAGR 10-15%).

8. PROSPETTO DI RACCORDO TRA IL RISULTATO E PATRIMONIO NETTO DELLA CAPOGRUPPO E I CORRISPONDENTI VALORI DEL GRUPPO

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 viene di seguito riportato il prospetto di raccordo fra il risultato dell'esercizio 2006 ed il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2006 con i corrispondenti valori della Capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A.:

(in migliaia di euro)	Patrimonio netto al 31 dicembre 2006	Risultato netto 2006
Bilancio d'esercizio di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	520.541	103.717
Differenza tra i valori di carico e le corrispondenti quote di patrimonio netto delle società controllate	103.596	99.420
Differenza tra i valori di carico e le corrispondenti quote di patrimonio netto delle società collegate e <i>joint venture</i>	92.859	43.474
Dividendi incassati da controllate	0	(65.572)
Operazioni infragruppo	(14.518)	(9.724)
Altre rettifiche di consolidamento	(2.211)	(11.855)
Bilancio consolidato di Gruppo (quota attribuibile al Gruppo)	700.267	159.460

9. LA CAPOGRUPPO PIRELLI & C. REAL ESTATE S.P.A.

L'esercizio 2006 di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. si è chiuso con un utile netto di 103,7 milioni di euro rispetto ai 113,6 milioni di euro del 2005.

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

(importi in milioni di euro)	2006	2005
Valore della produzione	99,9	108,0
Risultato operativo comprensivo dei dividendi	104,0	119,0
Utile netto	103,7	113,6

Il valore della produzione passa da 108 milioni di euro a 99,9 milioni di euro e include prevalentemente i ricavi delle attività di Asset Management.

I dividendi percepiti ammontano a 132,9 milioni di euro a fronte di 119,8 milioni di euro del 2005 con un incremento di 13,1 milioni di euro.

Il risultato operativo comprensivo dei dividendi è pari a 104 milioni di euro rispetto a 119 milioni di euro del 2005.

La valutazione di attività finanziarie ha comportato oneri nell'esercizio per 10,6 milioni di euro contro 6,4 milioni di euro del 2005.

La gestione finanziaria risulta positiva per 4 milioni di euro a fronte di un valore, sempre positivo, di 5,8 milioni di euro del 2005.

La tabella seguente riporta una breve sintesi dello stato patrimoniale riclassificato, comparato con quello dell'esercizio precedente:

(importi in milioni di euro)	2006	2005
Immobilizzazioni	571,4	352,7
<i>di cui partecipazioni</i>	458,4	339,7
Capitale circolante netto	(47,4)	20,9
<i>di cui rimanenze</i>	-	0,2
Capitale netto investito	524,0	373,6
Patrimonio netto	520,5	416,6
Fondi	8,8	8,3
Posizione finanziaria netta	(5,3)	(51,3)
Totale e copertura del CNI	524,0	373,6

Il capitale netto investito ammonta a 524 milioni di euro a fronte di 373,6 milioni di euro del 2005; l'incremento è prevalentemente dovuto agli investimenti realizzati in partecipazioni in imprese controllate, collegate e joint venture nonché alla variazione dei titoli rivenienti principalmente dalla cartolarizzazione dei crediti non performing ex Banco di Sicilia.

Il patrimonio netto ammonta a 520,5 milioni di euro, in crescita di 103,9 milioni di euro sul 2005, dopo aver distribuito dividendi per 77,3 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta risulta positiva di 5,3 milioni di euro a fronte di un valore, sempre positivo, di 51,3 milioni di euro di fine 2005.

Risorse umane

Al 31 dicembre 2006 gli organici di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ammontano a 368 unità. Rispetto a fine 2005 il numero complessivo dei dipendenti della società è aumentato di 69 unità. Al 31 dicembre 2006, l'organico comprende n° 97 dirigenti, n° 96 quadri, n° 172 impiegati e n° 3 operai.

10. ALTRE INFORMAZIONI

10.1 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 promosso da Borsa Italiana S.p.A., 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.

Successivamente, in data 6 novembre 2006, a seguito dell'emanazione del nuovo Codice di Autodisciplina – I^a edizione marzo 2006 – (di seguito il “Codice”), la Società, fornendo al mercato la relativa comunicazione, ha aderito allo stesso, avendo peraltro rilevato che il modello di *corporate governance* precedentemente adottato era in gran parte già conforme alle indicazioni contenute nel nuovo Codice. Nella medesima riunione consiliare, si è comunque provveduto a: (i) effettuare una puntuale analisi dello stato di *compliance* del modello di governo societario fino ad allora adottato da Pirelli RE rispetto al Codice; (ii) deliberare gli interventi di adeguamento necessari che, giusta il disposto dell'art. 18 dello Statuto, era possibile assumere sin da subito e (iii) conferire le opportune deleghe per gli ulteriori interventi e valutazioni necessarie al fine di perseguire una piena *compliance* a tutte le nuove previsioni del Codice (in termini di deliberare da assumere, iniziative da intraprendere e/o attività da compiere).

Ciò premesso, tenuto conto anche di quanto deliberato nella successiva riunione consiliare del 23 gennaio 2007 e delle attività successivamente implementate fino alla data del 9 marzo 2007, in cui il Consiglio di Amministrazione ha – tra l'altro – approvato il progetto di bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006, è possibile affermare che l'attuale modello di *corporate governance* adottato ed implementato da Pirelli RE è sostanzialmente conforme al Codice, con le precisazioni evidenziate nel prosieguo della presente relazione. Al riguardo, e in coerenza con quanto indicato da Borsa Italiana S.p.A. ed Assonime con la loro comunicazione congiunta in data 16 novembre 2006 – avente ad oggetto “Adeguamento al nuovo Codice di Autodisciplina - precisazioni”, relativamente al contenuto dell'informativa cui gli emittenti quotati sono tenuti in base alle previsioni di cui alla Sezione IA.2.6 delle Istruzioni al Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti da Borsa Italiana S.p.A. –, la Società fornisce quindi la predetta informativa facendo riferimento al nuovo Codice, precisando il relativo stato di adeguamento del proprio modello di governo societario e descrivendo le azioni già attuate o comunque programmate.

In conformità alle Istruzioni al Regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana e tenuto conto, altresì, 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 (opportunamente adeguate in relazione alle previsioni del nuovo Codice), la presente Relazione ed i paragrafi che seguono descrivono le caratteristiche salienti del sistema di “*corporate governance*” adottato dalla Società, con la precisazione che – nella loro redazione – si è anche tenuto conto di quanto previsto nel documento di consultazione di Consob in data 2 febbraio 2007, relativo alla disciplina attuativa degli artt. 124-*bis* e 124-*ter* del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n° 58 (di seguito “TUF”), che prevede – tra l'altro – l'introduzione nel Regolamento Emittenti (Delibera Consob n° 11971 del 14 maggio 1999) di un nuovo art. 89-*bis*, rubricato “*Informazioni sull'adesione ai codici di comportamento*”.

I PARTE

Struttura di governance della Società

1. Consiglio di Amministrazione

La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione che può essere composto da un minimo di cinque ad un massimo di diciannove membri che durano in carica tre esercizi (salvo minor periodo stabilito dall'Assemblea all'atto della nomina) e sono rieleggibili. La determinazione del numero dei consiglieri è di competenza dell'Assemblea (art. 12 dello Statuto Sociale). L'Assemblea, riunitasi in data 27 aprile 2005, ha determinato in 15 il numero di componenti il Consiglio di Amministrazione della Società.

Per la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione, lo Statuto prevede, in conformità all'art. 6 del Codice, la presentazione di apposite liste, accompagnate da un'esauriente informativa sui candidati, 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.

Al riguardo, si anticipa che, allo scopo di conformarsi al nuovo termine di 15 giorni ora previsto dall'art. 6.C.1 del Codice, il Consiglio di Amministrazione del 9 marzo 2007 ha deliberato – nell'ambito delle modifiche statutarie di adeguamento alla legge 28 dicembre 2005, n° 262 (c.d. "Legge sul Risparmio"), come successivamente modificata dal D.Lgs. 29 dicembre 2006, n° 303 (c.d. "Decreto Pinza") – di proporre all'Assemblea, convocata per l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2006, l'aumento da 10 a 15 giorni del predetto termine di deposito. Anche in questo caso, si è tenuto conto di quanto previsto nel documento di consultazione di Consob in data 23 febbraio 2007, relativo alla disciplina attuativa degli artt. 147-ter, comma 1, e 148, comma 2, del TUF, che prevede – tra l'altro – l'introduzione nel Regolamento Emittenti di uno specifico obbligo di pubblicità per le proposte di nomina alla carica di amministratore, mediante la messa a disposizione del pubblico delle liste di candidati presso la sede sociale, la società di gestione del mercato e nel sito internet dell'emittente, almeno 15 giorni prima dell'assemblea chiamata a deliberare in merito (il medesimo obbligo di pubblicità è, altresì, previsto per le liste di candidati alla carica di sindaco).

Per quanto attiene alle modalità di voto, si evidenzia che lo Statuto della Società prevede già dal 2004 il c.d. "meccanismo del voto di lista", ora normativamente richiesto dal nuovo art. 147-ter del TUF, come introdotto dalla Legge sul Risparmio e modifiche successive. La Società ha, infatti, ritenuto che tale meccanismo rappresenti uno degli istituti più efficaci per favorire ulteriormente la partecipazione di soggetti indicati dalla c.d. minoranza alla vita sociale, riservando appunto a quest'ultima, in caso di presentazione di almeno due liste di candidati secondo le modalità indicate dallo Statuto Sociale (art. 12), un quinto degli amministratori.

Nel rinviare a quanto sarà più analiticamente illustrato nel prosieguo della Relazione, si anticipa altresì che ulteriori interventi vengono previsti nell'ambito delle modifiche statutarie deliberate dal Consiglio di Amministrazione del 9 marzo 2007 – da proporre all'Assemblea che sarà convocata, anche in sede straordinaria, in occasione dell'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2006 – e finalizzate ad adeguare lo Statuto Sociale alle nuove previsioni introdotte dalla Legge sul Risparmio, come appunto modificata dal Decreto Pinza (di seguito le "Modifiche Statutarie"). In particolare, si fa riferimento (i) alle informazioni da fornire con la presentazione delle liste dei candidati alla carica di amministratore ed (ii) alla percentuale minima del capitale sociale, avente diritto di voto nell'assemblea ordinaria, necessaria per il deposito delle medesime liste (vds. Paragrafo 2.3 della II Parte della Relazione).

Ai sensi di Statuto Sociale (art. 18), il Consiglio provvede alla gestione ordinaria e straordinaria 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, e pur sempre in conformità alla legge, spettano all'Assemblea. Il Consiglio esercita i suoi poteri in conformità a quanto previsto dall'art. 1.C.1 del Codice, come meglio precisato al successivo paragrafo 1.1.

Sempre ai sensi dell'art. 18 dello Statuto Sociale, 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 della Società all'interno del territorio nazionale, nonché l'istituzione o la soppressione di sedi secondarie. Al riguardo, si precisa che, nell'ambito delle Modifiche Statutarie, il potere di deliberare le fusioni per incorporazione delle società di cui la Società possiede almeno il 90 per cento delle azioni o quote viene esteso anche alle operazioni di scissione a favore di Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

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 componenti, eventualmente con la qualifica di Amministratori Delegati, ovvero ad un Comitato esecutivo composto da alcuni dei suoi componenti, potendo pure 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).

Al riguardo, si anticipa che il Consiglio di Amministrazione ha nominato al proprio interno il Comitato Esecutivo Investimenti, cui sono state attribuite specifiche deleghe (vds. Paragrafo 1.1 della II Parte della Relazione); nonché, con funzioni propositive e consultive, il Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance ed il Comitato per la Remunerazione, cui sono stati conferiti i compiti previsti dal Codice. Non si è, invece, ritenuto opportuno costituire un Comitato per le Nomine, per le ragioni evidenziate al Paragrafo 1.4 della II Parte della Relazione.

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 componenti del Collegio Sindacale, a norma di legge, durano in carica tre esercizi e sono rieleggibili.

Per la nomina dei componenti del Collegio Sindacale, lo Statuto prevede, in conformità all'art. 10 del Codice, la presentazione di apposite liste, accompagnate da un'esauriente informativa sui candidati, 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. Anche in questo caso, si anticipa che, nell'ambito delle Modifiche Statutarie ed al fine di conformarsi al nuovo termine di 15 giorni ora previsto dall'art. 10.C.1 del Codice, il Consiglio di Amministrazione del 9 marzo 2007 ha deliberato di proporre all'Assemblea, convocata per l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2006, l'aumento da 10 a 15 giorni del predetto termine di deposito. Come sopra anticipato, anche per le liste di candidati alla carica di sindaco, il documento di consultazione di Consob in data 23 febbraio 2007, relativo alla disciplina attuativa degli artt. 147-ter, comma 1, e 148, comma 2, del TUF, prevede uno specifico obbligo di pubblicità per le proposte di nomina, mediante la messa a disposizione del pubblico delle liste presso la sede sociale, la società di gestione del mercato e nel sito internet dell'emittente, almeno 15 giorni prima dell'assemblea chiamata a deliberare in merito.

Nel rinviare a quanto sarà più analiticamente illustrato nel prosieguo della Relazione, si anticipa altresì che ulteriori interventi vengono previsti nell'ambito delle Modifiche Statutarie; in particolare, si fa riferimento (i) alle informazioni da fornire con la presentazione delle liste dei candidati alla carica di sindaco; (ii) alla percentuale minima del capitale sociale, avente diritto di voto nell'assemblea ordinaria, necessaria per il deposito delle medesime liste ed (iii) alla modifica imposta dalla prescrizione legale secondo la quale la presidenza del Collegio Sindacale è attribuita a componente eletto dalla minoranza (vds. Paragrafo 2.3 della II Parte della Relazione).

Al Collegio Sindacale spetta, ai sensi dell'art. 149 del TUF, 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.

Tra i compiti del Collegio Sindacale vi sono, tra l'altro, ulteriori attività di vigilanza, tra cui quella:

- sull'indipendenza della società di revisione, verificando tanto il rispetto delle disposizioni normative in materia, quanto la natura e l'entità dei servizi diversi dal controllo contabile prestati alla Società ed alle sue controllate da parte della stessa società di revisione e delle entità appartenenti alla rete della medesima (art. 10.C.5 del Codice);
- sulla corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri componenti (art. 3.C.5 del Codice).

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. Tale circostanza trova concreta attuazione, ad esempio, in occasione (i) delle verifiche trimestrali effettuate dal Collegio Sindacale, in riunioni a cui vengono invitati rappresentanti della Società per riferire su specifici aspetti di competenza; (ii) delle riunioni del Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance e del Comitato per la Remunerazione, cui è sempre invitato e di regola partecipa l'intero Collegio Sindacale; (iii) degli incontri con i rappresentanti della società di revisione incaricata (almeno in occasione della presentazione della *management letter* e del piano di revisione); (iv) delle periodiche riunioni che la Società ha comunque cura di organizzare ogni qualvolta si renda opportuno informare il Collegio Sindacale.

In questa prospettiva, si evidenzia come nello svolgimento delle proprie funzioni, il Collegio Sindacale, oltre a partecipare a tutte le riunioni del Consiglio di Amministrazione ed alle assemblee dei soci, prenda sempre parte ai lavori del Comitato Esecutivo Investimenti, del Comitato 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, il Consiglio di Amministrazione incoraggia e facilita 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 e l'esercizio dei diritti dei soci.

Oltre a quanto ulteriormente precisato al Paragrafo 2.3 della II Parte della Relazione, con riferimento a modalità di convocazione e svolgimento dell'Assemblea, si anticipa che la Società ha

adottato, sin dal 2004, un Regolamento Assembleare, che disciplina l'ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari, garantendo il diritto di ciascun socio di prendere la parola sugli argomenti posti in discussione, come raccomandato dal Codice.

Alla medesima Assemblea convocata – tra l'altro – per deliberare sulle proposte Modifiche Statuarie, viene sottoposto anche un aggiornamento del Regolamento Assembleare, conseguente all'introduzione del nuovo istituto dell'integrazione dell'ordine del giorno a richiesta dei soci, ai sensi dell'art. 126-*bis* del TUF; con l'occasione vengono proposti anche dei limitati interventi di carattere formale e di *wording*, per una migliore precisazione ed espressione di alcune delle previsioni regolamentari già disciplinate. Infine, sempre nell'ambito delle richiamate Modifiche Statuarie ed allo scopo di ulteriormente agevolare l'esercizio dei diritti di tutti i soci in relazione al citato istituto dell'integrazione dell'ordine del giorno dell'Assemblea, viene previsto che le relative richieste siano illustrate con una relazione da depositare presso la sede della Società in tempo utile per essere messa a disposizione dei soci almeno 10 giorni prima di quello fissato per la riunione in prima convocazione.

4. Capitale sociale ed azionariato della Società

Il capitale sociale della Società, sottoscritto e versato alla data del 9 marzo 2007, è pari ad euro 21.298.616,00 diviso in n° 42.597.232 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 è stato 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 (che prevedeva l'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) e dal Consiglio di Amministrazione della medesima Società in data 9 maggio 2002 (che riguardava l'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, appunto fino al 31 dicembre 2006).

Al riguardo, la Società ha provveduto periodicamente, nei termini di legge, a depositare l'attestazione prevista dall'art. 2444, comma primo, del codice civile, relativa al nuovo capitale sociale, presso il 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 50,302% del capitale sociale. Non esistono patti di sindacato, in nessuna forma conclusi.

In relazione alla partecipazione di controllo detenuta da parte di Pirelli & C. S.p.A., tenuto conto delle valutazioni effettuate, dalle quali è emerso, tra l'altro, 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 vinta la presunzione relativa di cui all'art. 2497-*sexies* del codice civile: concludendosi, pertanto, che Pirelli & C. S.p.A. non esercita attività di direzione e coordinamento sulla Società.

II PARTE

Informazioni sull'attuazione delle previsioni del Codice di Autodisciplina (art. 124 bis TUF)

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, svolge tutti i compiti per esso previsto dall'art. 1.C.1 del Codice. In particolare, l'organo amministrativo:

- esamina ed approva i piani strategici, aziendali, industriali e finanziari della Società e del Gruppo Pirelli RE: il Piano Triennale in corso per il periodo 2006-2008 è stato approvato in data 18 ottobre 2005;
- esamina ed approva il sistema di governo societario di Pirelli RE, provvedendo ad adottare tempestivamente tutti gli interventi necessari: come enunciato in premessa, il Consiglio di Amministrazione, in particolare, ha specificamente provveduto ad effettuare una verifica dello stato di *compliance* del proprio modello rispetto al Codice in data 6 novembre 2006, deliberando in quella sede l'adesione al medesimo ed approvando gli interventi di adeguamento necessari. Ulteriori interventi e l'aggiornamento dello stato di *compliance* sono stati poi sottoposti alle riunioni consiliari del 23 gennaio 2007 e del 9 marzo 2007;
- valuta l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile generale della Società e delle controllate aventi rilevanza strategica, con particolare riferimento al sistema di controllo interno ed alla gestione dei conflitti di interesse. A tale proposito, l'ultima presentazione e verifica è stata effettuata nella riunione del 9 marzo 2007. Nella medesima occasione sono state individuate le società considerate allo stato aventi rilevanza strategica nel Gruppo, avuto riguardo non solo alla loro dimensione e significatività economica, ma anche alla rilevanza del settore di *business* di riferimento ed ai mercati in cui le stesse operano. Si tratta, più precisamente e nel dettaglio di: Pirelli RE SGR; Pirelli RE Facility Management; Pirelli RE Property Management; Pirelli RE Agency; Pirelli RE Franchising e Pirelli RE Credit Servicing, oltre alle controllate in Polonia e Germania (Pirelli Pekao Real Estate e Gruppo Pirelli DGAG);
- attribuisce e revoca le deleghe agli amministratori delegati ed al Comitato Esecutivo Investimenti, definendo i limiti e le modalità di esercizio, formulandole in modo tale da non risultare di fatto spogliato di tutte le proprie attribuzioni: ciò è stato fatto una prima volta in data 27 aprile 2005, non appena nominato l'attuale organo consiliare in carica, e successivamente aggiornato, come evidenziato nel prosieguo della Relazione;
- determina, esaminate le proposte dell'apposito Comitato per la Remunerazione e sentito il parere del Collegio Sindacale, la remunerazione degli amministratori e di quelli che ricoprono particolari cariche, nonchè, qualora non vi abbia già provveduto l'Assemblea, la suddivisione del compenso globale spettante ai singoli membri del Consiglio. A siffatta attività si è proceduto in data 27 aprile 2005, non appena nominato l'attuale organo consiliare in carica, con alcune successive modifiche e adeguamenti dovuti anche all'evoluzione delle cariche sociali e, in particolare, in data 23 gennaio 2007 quanto alla remunerazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- valuta il generale andamento della gestione, tenendo anche in considerazione le informazioni ricevute dagli amministratori delegati, nonché confrontando, periodicamente, i risultati conseguiti con quelli programmati, in particolare, in occasione dell'approvazione delle situazioni contabili di periodo su base trimestrale;
- esamina ed approva preventivamente le operazioni aventi un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale e finanziario, con particolare riferimento alle operazioni con parti correlate. Al riguardo, i criteri generali per l'individuazione delle operazioni di significativo rilievo sono stati definiti dal Consiglio di Amministrazione in data 9 marzo 2007, avuto riguardo ai limiti delle deleghe conferite al Comitato Esecutivo Investimenti ed al Vice Presidente e Amministratore Delegato (limiti a valenza interna), opportunamente integrati con un espresso richiamo a tutte le operazioni che, a prescindere dai criteri e limiti di importo delle

- deleghe conferite, (i) rivestano un particolare valore strategico, ad esempio perché implicano l'apertura verso nuovi mercati o settori di *business*; (ii) non siano coerenti, in maniera sostanziale, con il tradizionale modello di *business* adottato dal Gruppo; (iii) risultino significativamente atipiche o inusuali rispetto all'attività ordinariamente esercitata;
- effettua, almeno una volta all'anno, una valutazione sulla dimensione, composizione e funzionamento del Consiglio di Amministrazione e dei suoi Comitati. Al riguardo, il sistema di *Board Performance Evaluation* di Pirelli RE è stato elaborato con l'ausilio di Spencer Stuart ed è stato approvato nella riunione consiliare del 23 gennaio 2007. Le relative attività si sono concluse nel mese di febbraio 2007 ed i risultati emersi sono stati presentati al Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance nonché, in data 9 marzo 2007, allo stesso Consiglio di Amministrazione.

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. Nell'ambito delle Modifiche Statutarie, viene prevista espressamente all'art. 13 l'assunzione della presidenza – in assenza del Presidente – da parte del consigliere che ricopra entrambe le cariche di Vice Presidente e Amministratore Delegato, ove nominato.

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 di Amministrazione 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 rappresentanza 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 – in linea con la *best practice* internazionale e comunitaria, adottata anche dal Codice (art. 2.P.4.) – non sono state attribuite deleghe operative e, pertanto, è da qualificarsi come “amministratore non esecutivo”, ai sensi dell'art. 2 del Codice, ma “non indipendente” (ai sensi dell'art. 3 del Codice) 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” composto da:

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

cui è stato riconosciuto, per le funzioni svolte, un compenso annuo pari ad euro 15.000 per ciascun componente. A seguito delle dimissioni dalla carica di consigliere presentate dai Signori Carlo Buora e Vincenzo Sozzani, il Consiglio di Amministrazione ha provveduto, in data 23 gennaio 2007, a nominare in loro sostituzione quali componenti del Comitato Esecutivo Investi-

menti i Signori Claudio De Conto (cooptato quale consigliere di amministrazione nella medesima data del 23 gennaio 2007) e Olivier de Poulpiquet de Brescanvel.

Attuale Composizione del Comitato Esecutivo

Carica	Nome e Cognome
• Presidente Amministratore non esecutivo	Marco Tronchetti Provera
• Vice Presidente e Amministratore Delegato Amministratore Esecutivo	Carlo Alessandro Puri Negri
• Amministratore non esecutivo	Claudio De Conto
• Amministratore Esecutivo	Olivier de Poulpiquet de Brescanvel
• Amministratore indipendente	Claudio Recchi

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 da procuratori speciali; 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

Si rammenta 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 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*, all'incarico di Direttore Generale *Investment & Asset Management* (oggi Direttore Generale *Investment & Asset Management – General Manager*), 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.

In data 9 maggio 2006, il Consiglio di Amministrazione ha, tra l'altro, deliberato di:

- a) attribuire al Vice Presidente ed Amministratore Delegato Signor Carlo Alessandro Puri Negri tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione necessari, da esercitarsi con firma singola e con la sola eccezione (i) delle materie non delegabili ai sensi dell'art. 2381, comma 4, del Codice Civile e (ii) di quelle indicate all'art. 18, comma 2, dello Statuto Sociale. Il tutto con facoltà di rilasciare, mandati speciali e generali, investendo il mandatario della firma sociale individualmente o collettivamente e con quelle attribuzioni che egli crederà del caso per il miglior andamento della Società, ivi compresa quella di sub-delegare;
- b) riservare al Vice Presidente e Amministratore Delegato Signor Carlo Alessandro Puri Negri:
 - il coordinamento dell'attività dei Consiglieri Carlo Bianco, Emilio Biffi e Olivier de Poulpiquet già nominati, rispettivamente, alla carica di Vice Presidente, Amministratore Delegato Settore Tecnico-Chief Technical Officer e di Direttore Generale Investment & Asset Management;
 - la determinazione, d'intesa con i medesimi, delle strategie riguardanti l'indirizzo generale e la politica di sviluppo della Società e del Gruppo, nonché le operazioni straordinarie di competenza del Comitato Esecutivo Investimenti e del Consiglio di Amministrazione;
- c) precisare che i poteri come sopra delegati, nonché l'attività di coordinamento riservata al Vice Presidente e Amministratore Delegato, come sopra definita, non si riferiscono alle deleghe attribuite in materia di:
 - sicurezza dei lavoratori, di prevenzione e di igiene del lavoro, di tutela ecologica dell'ambiente interno ed esterno nonché di controllo dell'attività urbanistico-edilizia;
 - trattamento dei dati personali (tutela della *Privacy*),
 le quali sono esercitate dal Consigliere all'uopo delegato in piena autonomia, senza limiti di importo e sotto la sua esclusiva responsabilità.

Nell'occasione, il Consiglio di Amministrazione ha, altresì, deliberato di limitare, ai soli fini interni, l'esercizio dei poteri conferiti al Vice Presidente e Amministratore Delegato Signor Carlo Alessandro Puri Negri, come segue:

- 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 valore dell'impegno di mezzi propri per singola operazione superi euro 50.000.000;
- acquisto e permuta di beni immobili quando il valore dell'impegno di mezzi propri per singola operazione superi euro 50.000.000 nonché vendita di beni immobili quando il valore per singola operazione superi euro 100.000.000;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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 parteci-

pata 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;

- 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.

La struttura di poteri sopra delineata si è resa opportuna allo scopo di conciliare la corretta e necessaria limitazione delle deleghe da parte del Consiglio di Amministrazione, onde evitare che lo stesso venga di fatto spogliato delle proprie prerogative in conformità a quanto previsto anche dal Codice, con l’esigenza di poter disporre di un sistema formale di deleghe adeguato al modello di *business* della Società ed alla complessità del mercato di riferimento, al fine di evitare il rischio di rilievi per “carenza di potere”, in specifiche situazioni in cui la rapidità di azione diventa il presupposto necessario per cogliere le migliori opportunità di *business*.

Per opportuna completezza, si precisa che, in data 23 gennaio 2007, il Consiglio di Amministrazione ha poi concentrato tutte le attività di *investment* e *asset management* (terziario, residenza e NPL) nella Direzione Generale affidata al Consigliere Signor Olivier de Poulpiquet.

Nell’ambito delle funzioni di *staff*, le attività di *Human Resources* Organizzazione e Acquisti *corporate* sono state concentrate nella Direzione Generale *Finance & Human Resources* e affidate a Gerardo Benuzzi (già Direttore Centrale Amministrazione, Finanza e Controllo).

Gianluca Grea, già Direttore Centrale Affari Legali e Societari, è stato nominato *General Counsel*.

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 TUF), il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale – a prescindere dalle ipotesi in cui alcune operazioni o attività vengano preventivamente sottoposte per approvazione all’organo amministrativo – 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’apprrezzamento 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 informativi di cui al citato art. 150 del TUF, 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 quanto controllate o comunque riconducibili alle medesime parti correlate), 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.

Al riguardo, anche tenuto conto della specifica delega conferita in materia al *Lead Independent Director* Signor Dario Trevisan (di cui al successivo paragrafo 1.3), nel corso della riunione consiliare in data 23 gennaio 2007, la Società ha, comunque, ritenuto opportuno avviare un processo di revisione della Procedura per verificare la possibilità di procedere ad ulteriori miglioramenti, come di seguito precisato.

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

Come sopra anticipato, la Società ha altresì stabilito dei Principi di comportamento per l'effettuazione delle operazioni con parti correlate, ivi comprese quelle infragruppo (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).

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, comprese 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 sulle 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 disposto 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 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 ai sensi dell'art. 150 del TUF, predisposta in conformità all'apposita Procedura adottata in materia dalla Società.

Al riguardo, avuto presente quanto raccomandato all'art. 9 del Codice – in materia di operazioni con parti correlate e, in particolare, quelle in cui un amministratore sia portatore di un interesse – si rileva come la Procedura di cui all'art. 150 del TUF ed i relativi Principi di comportamento per l'effettuazione di operazioni con parti correlate adottati dalla Società rappresentino già un adeguato ed efficace presidio per la gestione di dette operazioni, al fine di garantire che le stesse vengano compiute in modo trasparente e rispettando criteri di correttezza sostanziale e procedurale.

Peraltro, come sopra anticipato e tenuto conto della richiamata delega conferita in materia al *Lead Independent Director* Signor Dario Trevisan, la Società ha, comunque, ritenuto opportuno avviare un processo di revisione oltre che della Procedura anche dei relativi Principi di comportamento, al fine di adottare ulteriori e più stringenti criteri identificativi e procedurali per la gestione delle particolari operazioni, individuando la struttura di massima delle modifiche ed integrazioni che si ritiene di apportare, la quale verrà opportunamente adeguata ed implementata non appena saranno rese note le prossime determinazioni che Consob dovrebbe emanare a breve, in materia di operazioni tra parti correlate.

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 semestrale).

Nell'anno 2006, si sono tenute otto riunioni del Consiglio; la percentuale complessiva di partecipazione degli amministratori alle riunioni è stata pari all'83,33%; quella degli amministratori indipendenti circa il 89,58%.

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-conference*, al fine di garantire la costante parità informativa.

Nell'anno 2007, il Consiglio di amministrazione si è già riunito due volte e sono previste almeno altre quattro riunioni consiliari.

1.2 *Composizione del Consiglio di Amministrazione*

Il 27 aprile 2005 l'Assemblea ha provveduto a nominare il nuovo Consiglio di Amministrazione della Società composto da 15 consiglieri, il quale, riunitosi in pari data, ha provveduto a conferire le particolari cariche ai sensi di legge e di Statuto Sociale, come di seguito evidenziato:

- Marco Tronchetti Provera, Presidente;
- Carlo Alessandro Puri Negri, Vice Presidente e Amministratore Delegato;
- Giovanni Nassi, Vice Presidente;
- Carlo Bianco, Amministratore Delegato *Asset Management* Residenza e *Trading*;
- Emilio Biffi, Amministratore Delegato *Asset Management* Sviluppo;
- Reginald Bartholomew;
- Carlo Buora;
- William Dale Crist;
- Olivier de Poulpique;
- Roberto Haggiag;
- Sergio Lamacchia;
- Paola Lucarelli;
- Claudio Recchi;
- Vincenzo Sozzani;
- Dario Trevisan.

Il 25 gennaio 2006, il Consiglio di Amministrazione ha nominato, ai sensi dell'art. 2386, comma 1, del codice civile (art. 12 dello Statuto Sociale), il Signor Carlo Croce, a seguito del decesso del Consigliere Signor Sergio Lamacchia, avvenuto in data 29 dicembre 2005. Tale nomina è stata approvata nella medesima occasione dal Collegio Sindacale e confermata dall'Assemblea riunitasi in data 12 aprile 2006 convocata, tra l'altro, per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2005.

A seguito delle intervenute dimissioni del Signor Carlo Buora e del Signor Vincenzo Sozzani, rassegnate rispettivamente il 6 novembre 2006 e il 18 dicembre 2006, il Consiglio di Amministrazione ha, inoltre, nominato, in data 23 gennaio 2007, sempre ai sensi dell'art. 2386, comma 1, del codice civile, i Signori Claudio De Conto e Paolo Massimiliano Bottelli, nomine approvate nella medesima occasione dal Collegio Sindacale.

Tali nomine restano valide fino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2006 e, ove confermate, avranno la medesima scadenza del Consiglio di Amministrazione in carica.

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

dicembre 2007 – risulta così oggi composto, anche a seguito delle modifiche alle cariche sociali in precedenza segnalate:

Carica	Nome e Cognome
<ul style="list-style-type: none"> Presidente Componente Comitato Esecutivo Investimenti Amministratore non esecutivo 	Marco Tronchetti Provera
<ul style="list-style-type: none"> Vice Presidente e Amministratore Delegato Componente Comitato Esecutivo Investimenti Amministratore esecutivo 	Carlo Alessandro Puri Negri
<ul style="list-style-type: none"> Vice Presidente Amministratore esecutivo 	Carlo Bianco
<ul style="list-style-type: none"> Vice Presidente Amministratore esecutivo 	Giovanni Nassi
<ul style="list-style-type: none"> Amministratore Delegato di Settore Amministratore esecutivo 	Emilio Biffi
<ul style="list-style-type: none"> Componente Comitato Remunerazione Amministratore indipendente 	Reginald Bartholomew
<ul style="list-style-type: none"> Amministratore esecutivo 	Paolo Massimiliano Bottelli
<ul style="list-style-type: none"> Componente Comitato Controllo Interno e <i>Corporate Governance</i> Amministratore indipendente 	William Dale Crist
<ul style="list-style-type: none"> Amministratore non esecutivo 	Carlo Emilio Croce
<ul style="list-style-type: none"> Componente Comitato Esecutivo Investimenti Amministratore non esecutivo 	Claudio De Conto
<ul style="list-style-type: none"> Componente Comitato Esecutivo Investimenti Amministratore esecutivo 	Olivier de Poulpiquet
<ul style="list-style-type: none"> Componente Comitato Controllo Interno e <i>Corporate Governance</i> Amministratore indipendente 	Roberto Haggiag
<ul style="list-style-type: none"> Componente Comitato Remunerazione Amministratore indipendente 	Paola Lucarelli
<ul style="list-style-type: none"> Componente Comitato Esecutivo Investimenti Componente Comitato Remunerazione Amministratore indipendente 	Claudio Recchi
<ul style="list-style-type: none"> Componente Comitato Controllo Interno e <i>Corporate Governance</i> Amministratore indipendente - <i>Lead Independent Director</i> 	Dario Trevisan

Si riporta, ai sensi dell'art. 1.C.2 del Codice, 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;
- Olimpia S.p.A., Presidente;
- Pirelli Tyre S.p.A., Presidente;
- Marco Tronchetti Provera & C. S.a.p.A., Socio Accomandatario.

Carlo Alessandro Puri Negri:

- Pirelli & C. Real Estate Franchising Holding S.r.l., Presidente;
- Pirelli & C. Real Estate Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A., Presidente;
- Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A., Presidente;
- Pirelli & C. S.p.A., Vice Presidente;
- Camfin S.p.A., Vice Presidente;

- GPI – Gruppo Partecipazioni Industriali S.p.A., Amministratore Delegato;
- AON Italia S.p.A., Consigliere;
- Olimpia S.p.A., Consigliere;
- Pirelli Tyre S.p.A., Consigliere;
- Telecom Italia S.p.A., Consigliere;
- Eurostazioni S.p.A., Consigliere.

Olivier de Poulpiquet:

- Pirelli RE Credit Servicing S.p.A., Presidente e Amministratore Delegato;
- Spazio Investment N.V., Consigliere;
- Turismo e Immobiliare S.p.A., Consigliere.

Roberto Haggiag:

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

Claudio Recchi:

- Recchi Ingegneria e Partecipazioni S.p.A., Presidente e Amministratore Delegato;
- AON Italia S.p.A., Consigliere;
- Banca Albertini SYZ & C. S.p.A., Consigliere;
- CIR S.p.A., Consigliere.

Dario Trevisan

- Intra Private Bank S.p.A., Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- Ginori Real Estate S.p.A., Consigliere;
- Parmalat Finanziaria S.p.A., Componente del Consiglio di Sorveglianza.

Quanto alle previsioni di cui all'art. 1.C.3 del Codice, con specifico riguardo all'individuazione da parte del Consiglio di Amministrazione di criteri generali differenziati per la determinazione del numero massimo di incarichi di amministratore o sindaco in altre società quotate in mercati regolamentati anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni (considerato compatibile con un efficace svolgimento dell'incarico di amministratore della Società), la Società stessa, avuto riguardo:

- alla riscontrata complessità derivante da una ponderata definizione dei richiesti criteri;
- alla conseguente necessità di adottare soluzioni coerenti con le elaborazioni dottrinarie e di *best practice* in materia, di cui è in corso ancora l'acquisizione e la valutazione in ragione della accorta opera di identificazione intrapresa, in relazione anche a comparazioni e valutazioni da effettuare tenendo conto altresì di imminenti interventi regolamentari in materie contigue;
- al fatto che il Consiglio di Amministrazione in carica scade l'anno prossimo, in occasione dell'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2007,

ha ritenuto opportuno rinviare ogni decisione in ordine al numero massimo di incarichi di amministratore o sindaco in altre società ad una prossima riunione consiliare da tenersi tendenzialmente entro il mese di luglio 2007 e, comunque, in tempo utile prima del rinnovo del Consiglio di Amministrazione.

Come anticipato in precedenza, il Consiglio di Amministrazione ha approvato, nella riunione del 23 gennaio 2007, il sistema di *Board Performance Evaluation* di Pirelli RE (elaborato con l'ausilio di Spencer Stuart), le cui attività si sono concluse entro il mese di febbraio 2007 ed i risultati emersi sono stati presentati al Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance nonché, in data 9 marzo 2007, allo stesso Consiglio di Amministrazione. Al riguardo, si evidenzia che la valutazione è stata effettuata da personale esperto indipendente di Spencer Stuart e – in linea con la *best practice* internazionale – prevalentemente mediante esecuzione di interviste dirette nei confronti dei vari consiglieri, utilizzando quale comune guida di riferimento un apposito questionario composto di tre sezioni: (i) Sezione A, relativa alla valutazione del Consiglio e dei Comitati interni; (ii) Sezione B, relativa alla valutazione degli amministratori, e (iii) Sezio-

ne C, relativa ad un'autovalutazione dei consiglieri medesimi. L'esito dei risultati emersi dalla valutazione, consentirà di affinare ulteriormente lo strumento di *Board Performance Evaluation* e di attuare gli opportuni interventi per un ancor più efficace funzionamento del Consiglio di Amministrazione.

1.3 Amministratori non esecutivi e indipendenti

Amministratori esecutivi

Il Codice definisce all'art. 2.C.1 i presupposti per cui un consigliere debba essere qualificato come "amministratore esecutivo".

Alla luce della richiamata definizione, il Consiglio di Amministrazione ha valutato che dei 15 amministratori di cui è composto l'organo consiliare 6 sono esecutivi e, precisamente, il Vice Presidente e Amministratore Delegato Signor Carlo Alessandro Puri Negri, i Vice Presidenti Signor Carlo Bianco (per le deleghe nel settore residenza, turistico, dismissione di patrimoni pubblici e gestione dei rapporti in genere con Enti Pubblici e Casse Previdenziali, sempre in relazione ad operazioni immobiliari, ed iniziative immobiliari strategiche) e Signor Giovanni Nassi (che svolge funzioni direttive nel settore della sanità e pubblica utilità) ed i Consiglieri Signor Emilio Biffi (Amministratore Delegato Tecnico – *Chief Technical Officer*), Signor Olivier de Poulpiquet (Direttore Generale *Investment & Asset Management – General Manager*) e Signor Paolo Massimilano Bottelli (in quanto ricopre incarichi direttivi in Pirelli RE e in società di servizi dalla stessa controllate aventi rilevanza strategica).

Amministratori indipendenti

Il Codice definisce all'art. 3.C.1 i presupposti per cui un consigliere possa essere qualificato come "amministratore indipendente".

Alla luce della richiamata definizione, il Consiglio di Amministrazione ha valutato, non solo formalmente ma anche sostanzialmente secondo i dettami del Codice, che 6 dei rimanenti 9 amministratori non esecutivi (Signori Reginald Bartholomew, William Dale Crist, Roberto Haggiag, Paola Lucarelli, Claudio Recchi e Dario Trevisan) sono qualificabili come amministratori indipendenti.

In particolare, in data 9 marzo 2007, il Consiglio di Amministrazione della Società ha provveduto a verificare la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice dei 6 amministratori indipendenti, che tali erano già sotto la formulazione del precedente Codice di Autodisciplina del luglio 2002, nonché avuto riguardo agli ulteriori requisiti di cui all'art. 147-ter, comma 4, del TUF, come introdotto dalla Legge sul Risparmio.

Si evidenzia che (i) tale verifica è stata effettuata sulla base delle informazioni note al Consiglio di Amministrazione e delle specifiche dichiarazioni rese dagli interessati e che (ii) il Collegio Sindacale – opportunamente sensibilizzato sul compito allo stesso ora espressamente attribuito dall'art. 3.C.5 del Codice – ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento per la valutazione dell'indipendenza, dandone specifico riscontro nella medesima riunione consiliare.

Gli amministratori indipendenti sono ritenuti, per numero e rispettive competenze, adeguati in relazione alle dimensioni del Consiglio di Amministrazione ed all'attività svolta dalla Società e tali da consentire la costituzione dei Comitati interni al Consiglio, secondo le indicazioni del Codice. Al riguardo, si anticipa che il Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance ed il Comitato per la Remunerazione sono entrambi costituiti da soli amministratori indipendenti. 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 – e anticipando l’indicazione ora contenuta nel Codice all’art. 2.C.3 – il Consiglio di Amministrazione ha deciso, sin dal 9 marzo 2006, di introdurre la figura del *Lead Independent Director*. Tale figura – individuata nel Presidente del Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance, Signor 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; una prima riunione, in tal senso, si è tenuta in data 23 gennaio 2007.

Consiglieri non esecutivi

Tenuto anche conto degli incarichi esecutivi svolti nell’ambito del Gruppo Pirelli & C. ed altri rapporti, i restanti 3 consiglieri – Signori Marco Tronchetti Provera, Claudio De Conto e Carlo Croce – non vengono annoverati tra gli amministratori indipendenti e sono, perciò, qualificati come “amministratori non esecutivi”. Con specifico riferimento ai Signori Marco Tronchetti Provera e Claudio De Conto, che sono componenti del Comitato Esecutivo Investimenti, in considerazione delle previsioni di cui all’art. 2.C.1. del Codice, si precisa che non vengono qualificati come “esecutivi” in quanto la Società ha individuato un Vice Presidente e Amministratore Delegato (*Chief Executive Officer*) ed un Amministratore Delegato di settore e poiché la loro partecipazione al Comitato stesso, tenuto conto della frequenza delle riunioni e della concreta attività esercitata, non comporta un coinvolgimento sistematico nella gestione corrente della Società.

Avuto riguardo, in particolare, alla competenza ed all’autorevolezza degli amministratori non esecutivi, si ritiene che gli stessi siano tali da garantire che il loro giudizio abbia un peso significativo nelle deliberazioni consiliari.

Requisiti di onorabilità

Si rileva, infine, che – in occasione della riunione consiliare del 9 marzo 2006 e, per i neo-amministratori Signori Paolo Massimiliano Bottelli e Claudio De Conto, all’atto della loro cooptazione – il Consiglio di Amministrazione della Società, preso atto delle previsioni di cui all’art. 147-*quinques* del TUF, come introdotto dalla 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 (artt. 7 e 8), 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,

le cui modalità di funzionamento sono conformi con quanto previsto dal Codice.

Il Consiglio di Amministrazione non ha, invece, ritenuto di costituire al proprio interno un Comitato per le nomine (peraltro, facoltativo a sensi dell’art. 6.P.2. del Codice), non sussistendo – tenuto conto dell’attuale assetto proprietario – il rischio di particolari difficoltà nel predisporre le proposte di nomina alla carica di amministratore.

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 – dei necessari requisiti di indipendenza per poter contribuire in maniera significativa alle decisioni del Consiglio di Amministrazione.

Si segnala, peraltro, che l'adozione del c.d. sistema del voto di lista, sin dal 2004, attribuisce la necessaria trasparenza alla procedura di selezione ed indicazione dei candidati.

Si evidenzia, inoltre, che – in conformità a quanto previsto dal Codice circa la possibilità di attribuire ad un comitato più compiti, anche se eventualmente di competenza di altro comitato (ai sensi dell'art. 5.C.1., lett. c), del Codice) – al Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance è stato conferito il compito di proporre al Consiglio di Amministrazione le candidature per procedere alla cooptazione in caso di sostituzione di un amministratore indipendente, ovvero, in generale, in ipotesi di cooptazione di un amministratore indipendente.

Comitato per la Remunerazione

Il Comitato per la Remunerazione – in piena conformità con e anzi con previsione “rafforzativa” di quanto raccomandato dall'art. 7.P.3 del Codice – è composto da tre amministratori tutti indipendenti:

Carica	Nome e Cognome
• Amministratore Indipendente	Claudio Recchi (Presidente)
• Amministratore Indipendente	Reginald Bartholomew
• Amministratore Indipendente	Paola Lucarelli

A ciascun componente 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 di Amministrazione ha stabilito, in data 6 novembre 2006, di riformulare i compiti precedentemente attribuiti allo stesso e la relativa disciplina di funzionamento, al fine di renderli pienamente aderenti alle previsioni del nuovo Codice, e più precisamente nei termini seguenti:

- il Comitato per la Remunerazione ha funzioni di natura istruttoria e consultiva nelle seguenti materie e, in particolare:
 - a) formula proposte al Consiglio di Amministrazione per la remunerazione degli amministratori delegati e di quelli che ricoprono particolari cariche, in modo tale da assicurarne l'allineamento all'obiettivo della creazione di valore per gli azionisti nel medio-lungo periodo;
 - b) valuta periodicamente i criteri per la remunerazione dell'alta direzione della Società e, su indicazione del Vice Presidente e Amministratore Delegato, formula proposte e raccomandazioni in materia, con particolare riferimento all'adozione di eventuali piani di *stock option* o di assegnazione di azioni;
 - c) monitora l'applicazione delle decisioni assunte dagli organi competenti e delle *policy* aziendali in materia di compensation del *top management*;
- quanto al funzionamento del Comitato per la Remunerazione, si prevede che lo stesso:
 - possa accedere alle informazioni ed alle funzioni aziendali necessarie allo svolgimento dei propri compiti;
 - possa richiedere al Consiglio di avvalersi per lo svolgimento della propria attività di consulenze esterne;
 - si riunisca ogniqualvolta il Presidente lo ritenga opportuno o gliene sia fatta richiesta da un altro componente oppure da un amministratore delegato, con avviso di convocazione inviato almeno il giorno prima di quella della convocata riunione;
- il Comitato – di norma – riferisce al Consiglio di Amministrazione sulle proprie valutazioni e sull'attività di monitoraggio effettuata di volta in volta nella prima riunione utile. Alle riunioni del Comitato per la Remunerazione partecipano sempre il Collegio Sindacale nonché – qualora ritenuto opportuno – altri rappresentanti della Società, di volta in volta, necessari tenuto conto delle materie da trattare.

Nell'anno 2006, si sono tenute 3 riunioni, nel corso delle quali sono state esaminate e valutate, fornendo le relative proposte al Consiglio di Amministrazione, le seguenti tematiche:

- struttura remunerativa del consigliere Signor Carlo Bianco, a seguito della sua nomina alla carica di Vice Presidente nell'ambito della nuova struttura organizzativa del *top management* del Gruppo Pirelli RE, e stipula di un contratto di consulenza tra la Società e lo Studio Legale Carlo Bianco e Associati;
- consuntivazione e revisione della componente variabile della *compensation* del *top management* ancorata al raggiungimento di obiettivi collegati ai risultati di piano di gestione annuale ("MBO") e piani di incentivazione pluriennale/ Long Term Incentive ("LTI") connessi al raggiungimento degli obiettivi fissati nel piano triennale di Amministratori Delegati e Direttori Generali;
- alla revisione della struttura remunerativa del Signor Emilio Biffi, a seguito delle sue dimissioni dalla carica di Direttore Generale e di dipendente della Società, in qualità di Amministratore Delegato per il Settore Tecnico (*Chief Technical Officer*), compresa la rinuncia da parte sua a parte delle opzioni assegnate con il Piano di *stock option* 2004 – 2006 ed alla conseguente proposta di utilizzo delle opzioni rese disponibili a favore di dipendenti entrati recentemente a far parte del Gruppo Pirelli RE.

Si precisa, infine, che la Società ha messo a disposizione del Comitato per la Remunerazione adeguate risorse finanziarie per lo svolgimento delle proprie attribuzioni.

Comitato per il Controllo Interno e Corporate Governance

Il Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance – in piena conformità con e anzi con previsione "rafforzativa" di quanto raccomandato dall'art. 8.P.4 del Codice – è composto da tre amministratori tutti indipendenti:

Carica	Nome e Cognome
• Amministratore Indipendente	Dario Trevisan (Presidente)
• Amministratore Indipendente	William Dale Crist
• Amministratore Indipendente	Roberto Haggiag

A ciascun componente 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.

Quanto alla composizione del Comitato e con specifico riferimento alla previsione di cui al medesimo art. 8.P.4 del Codice (il quale richiede che, nell'ambito del Comitato per il Controllo Interno e al Corporate Governance, uno dei componenti abbia competenze in materia contabile e finanziaria), pur ritenendo la Società che gli attuali componenti possano comunque vantare una determinata esperienza in materia – maturata nell'ambito ed in coerenza con le rispettive specifiche professionalità –, per una più rigorosa e sostanziale applicazione della specifica disposizione e avuto riguardo al fatto che il mandato del Consiglio di Amministrazione in carica verrà a scadere in occasione dell'assemblea chiamata ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2007, si è deciso di procedere all'individuazione del consigliere componente il Comitato, in possesso dei requisiti richiesti, all'atto del rinnovo del Consiglio di Amministrazione.

Più in particolare, con riferimento al Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance, il Consiglio di Amministrazione ha stabilito, sempre in data 6 novembre 2006, di riformulare i compiti precedentemente attribuiti allo stesso e la relativa disciplina di funzionamento, al fine di renderli pienamente aderenti alle previsioni del nuovo Codice, e più precisamente nei termini seguenti:

- il Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance svolge funzioni di natura istruttoria e consultiva nelle seguenti materie e, in particolare:
 - a) assiste il Consiglio di Amministrazione e (limitatamente al primo dei punti che seguono), su richiesta, il Vice Presidente e Amministratore Delegato:
 - nella definizione delle linee di indirizzo del sistema di controllo interno, in modo che i principali rischi afferenti la Società e le sue controllate risultino corretta-

- mente identificati, nonché adeguatamente misurati, gestiti e monitorati determinando inoltre criteri di compatibilità di tali rischi con una sana e corretta gestione dell'impresa;
- nell'individuazione di un amministratore esecutivo (di norma uno degli amministratori delegati) incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno;
 - nella valutazione, con cadenza almeno annuale, dell'adeguatezza, dell'efficacia e dell'effettivo funzionamento del sistema di controllo interno;
 - nella descrizione, nella relazione sul governo societario, degli elementi essenziali del sistema di controllo interno, esprimendo la propria valutazione sull'adeguatezza complessiva dello stesso;
- b) esprime un parere sulle proposte di nomina, revoca e conferimento di attribuzioni riguardanti il preposto al controllo interno e il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari;
- c) valuta, unitamente al dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari (figura di prossima istituzione "a valle" delle modifiche statutarie di adeguamento alle previsioni della c.d. Legge sul Risparmio nr. 262/2005 e successive modifiche) ed ai revisori, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogenea applicazione all'interno del Gruppo ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- d) su richiesta dell'amministratore esecutivo all'uopo incaricato, esprime pareri su specifici aspetti inerenti l'identificazione dei principali rischi aziendali nonché la progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno;
- e) esamina il piano di lavoro preparato dai preposti al controllo interno nonché le relazioni periodiche dagli stessi predisposte;
- f) valuta le proposte formulate dalle società di revisione per ottenere l'affidamento del relativo incarico nonché il piano di lavoro predisposto per la revisione e i risultati esposti nella relazione e nella eventuale lettera di suggerimenti;
- g) vigila sull'efficacia del processo di revisione contabile;
- h) vigila sul rispetto dei principi per l'effettuazione di operazioni con parti correlate di cui la Società si è dotata;
- i) riferisce al Consiglio di Amministrazione – di norma – di volta in volta nella prima riunione utile sull'attività svolta, e comunque sull'adeguatezza del sistema di controllo interno in occasione dell'approvazione del bilancio e della relazione semestrale;
- j) svolge gli ulteriori compiti che ad esso vengano attribuiti dal Consiglio di Amministrazione anche in relazione alla vigilanza sulla correttezza procedurale e sulla fairness sostanziale delle operazioni;
- k) vigila sull'osservanza e sul periodico aggiornamento delle regole di corporate governance e sul rispetto dei principi di comportamento eventualmente adottati dalla Società e dalle sue controllate. Ad esso spetta, altresì, proporre modalità e tempi di effettuazione dell'auto-valutazione annuale del Consiglio di Amministrazione;
- l) in caso di sostituzione di un Consigliere indipendente, propone al Consiglio di Amministrazione le candidature per procedere alla cooptazione, ovvero in ogni caso di cooptazione di un Consigliere indipendente;
- quanto al funzionamento del Comitato per il Controllo interno e per la Corporate Governance, si prevede che lo stesso:
- possa accedere alle informazioni ed alle funzioni aziendali necessarie allo svolgimento dei propri compiti;
 - possa avvalersi per lo svolgimento della propria attività di consulenze esterne;
 - si riunisca di norma prima delle riunioni consiliari indette per l'approvazione del bilancio, della relazione semestrale e delle relazioni trimestrali, ovvero ogniqualvolta il Presidente lo ritenga opportuno o gliene sia fatta richiesta da un altro componente oppure da un Amministratore Delegato, con avviso di convocazione inviato almeno il giorno prima di quella della convocata riunione;

- alle riunioni del Comitato partecipano sempre il Collegio Sindacale, nonché – qualora ritenuto opportuno – altri rappresentanti della Società, di volta in volta, necessari tenuto conto delle materie da trattare, ivi inclusi il Preposto al Controllo Interno e il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari (non appena nominato).

Nell'anno 2006, si sono tenute 4 riunioni, nel corso delle quali sono state esaminate e valutate, fornendo le relative proposte al Consiglio di Amministrazione, le seguenti tematiche:

- adozione della “Procedura per la gestione e la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate”; relazione del Preposto al Controllo Interno della Società relativa all'esercizio 2005; relazione sull'attività del Comitato per il Controllo interno e per la Corporate Governance nel 2° Semestre 2005; nomina del consigliere indipendente Signor Dario Trevisan quale *Lead Independent Director*,
- relazione del Preposto al Controllo Interno della Società relativa all'esercizio 2006, con aggiornamento al mese di maggio; nuova disciplina di legge (ex art. 114, comma 7, del TUF e artt. 152-*sexies* – 152-*octies* del Regolamento Emittenti) in materia di *internal dealing*;
- piano di revisione del Gruppo Pirelli RE predisposto dalla società di revisione *PricewaterhouseCoopers* relativamente all'esercizio 2006; relazione del Preposto al Controllo Interno della Società relativa all'esercizio 2006, con aggiornamento al mese di settembre; informativa di aggiornamento circa i principali aspetti innovativi del nuovo Codice di Autodisciplina delle Società Quotate (I edizione marzo 2006) predisposto dal Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana e conseguenti riflessi per la Società; nomina del nuovo Preposto al Controllo Interno della Società, individuato nel nuovo Responsabile della Direzione *Internal Audit* di Pirelli & C. S.p.A.; relazione sull'attività del Comitato per il Controllo interno e per la Corporate Governance nel 1° Semestre 2006;
- proposta della società di revisione *PricewaterhouseCoopers S.p.A.* per l'integrazione dei servizi professionali relativi all'incarico di revisione e certificazione del bilancio 2006; relazione del Preposto al Controllo Interno della Società relativa all'esercizio 2006, con aggiornamento al mese di novembre; adozione del nuovo Codice di Autodisciplina.

Si precisa, infine, che la Società ha messo a disposizione del Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance adeguate risorse finanziarie per lo svolgimento delle proprie attribuzioni.

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, previo parere del Collegio Sindacale, la remunerazione aggiuntiva spettante ai consiglieri investiti di particolari cariche, tra cui il Vice Presidente e Amministratore Delegato, i Vice Presidenti ed i componenti dei Comitati che il Consiglio riterrà di costituire. In conformità a quanto previsto dal Codice di Autodisciplina è stato verificato che la predetta remunerazione degli Amministratori è idonea – ed in linea con quanto applicato dal mercato in situazioni analoghe – nonché ritenuta sufficiente ad attrarre, trattenere e motivare consiglieri dotati delle qualità professionali richieste per gestire con successo la Società.

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, con una rilevante componente variabile annuale e pluriennale (MBO e LTI, oltre alla partecipazione a piani di *stock option*), in ciò agevolando l'allineamento dei loro interessi con il perseguimento dell'obiettivo prioritario della creazione di valore per gli azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 23 gennaio 2007, avendo in particolare considerato il diverso e maggiore impegno del ruolo di Presidente, e legale rappresentante della Società, quale effetto (i) della diversa dimensione e rilevanza nazionale che la Società ha rapidamente assunto in questi anni nel settore immobiliare e, conseguentemente, il diverso dialogo nei confronti delle autorità istituzionali, nonchè (ii) l'avviata espansione all'estero e la nuova dimensione europea che il gruppo Pirelli RE sta assumendo, sulla base di un apposito studio e *benchmark* di mercato effettuato dalla Hay Group – società specializzata in materia di sistemi di remunerazione del *top management* – e previo parere favorevole del Comitato per la Remunerazione e del Collegio Sindacale, ha attribuito al Presidente del Consiglio di Amministrazione un compenso annuo per la particolare carica pari ad euro 385.000.

Per un'analitica individuazione dei compensi corrisposti agli amministratori investiti di particolari cariche, nel corso del 2006, si fa rinvio all'apposito schema contenuto nelle Note al bilancio per l'esercizio 2006. Infine, con riferimento alla partecipazione degli amministratori delegati e dei direttori generali a piani di incentivazione azionaria, si rimanda all'apposita tabella contenuta nelle medesime Note al bilancio cui fa espresso rinvio la relazione sulla gestione al bilancio 2006.

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 di funzionamento e svolgimento delle riunioni del Consiglio di Amministrazione.

È previsto, infatti, che il Presidente convochi il Consiglio di Amministrazione 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 componenti del Consiglio di Amministrazione sia adeguato e tempestivo.

In particolare, si precisa che il Consiglio di Amministrazione si riunisce su iniziativa del Presidente o di chi ne fa le veci nella sede della società od in quell'altro luogo che viene 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 avvengono mediante 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

interventuti. 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 di Amministrazione, 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 redatti 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, deliberazioni e relativa verbalizzazione) 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 di Amministrazione e dalla Direzione Legale e Societario Corporate, per le comunicazioni alle Autorità ed ai soci, dall'Ufficio Stampa per le comunicazioni alla stampa e dalla funzione Investor Relations 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 (con gli opportuni adattamenti resisi necessari a seguito dell'evoluzione normativa e regolamentare in materia, con particolare riferimento alle raccomandazioni di Consob di cui alla Comunicazione n° 6027054 del 28 marzo 2006), ed i comunicati stampa vengono redatti in conformità alle 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 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

TUF – 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, che viene gestito in via informatica.

Insider Dealing

A seguito dell’entrata in vigore – con decorrenza 1° aprile 2006 – delle nuove disposizioni in materia di obblighi di comunicazione circa le operazioni su azioni della Società 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 ha provveduto ad adottare le conseguenti iniziative.

In particolare, avuto riguardo al fatto che la nuova disciplina in materia di *internal dealing* ha ora assunto rilevanza normativa (art. 114, comma 7, del TUF e artt. 152-*sexies* – 152-*octies* del Regolamento Emittenti) e prevede una disciplina sostanzialmente analoga a quella precedentemente contenuta nel Codice di Comportamento in materia di *Insider Dealing* già adottato dalla Società, la stessa ha provveduto a:

- sospendere l’applicazione del Codice di Comportamento in materia di *Insider Dealing*, precedentemente adottato dalla Società;
- inviare apposita comunicazione a tutti i soggetti non più tenuti agli obblighi di comunicazione in materia;
- individuare le persone rilevanti tenute ai nuovi obblighi di informazione (oltre ai Consiglieri di Amministrazione, Sindaci e Direttori Generali) nei componenti del *Management Board* della Società;
- inviare apposita comunicazione ai citati Consiglieri, Sindaci, Direttori Generali e componenti del *Management Board* per fornire tutte le informazioni necessarie per adempiere ai nuovi obblighi normativi;
- organizzare al proprio interno la Direzione Legale e Societario *Corporate* quale punto di riferimento delle persone rilevanti per ogni necessità in materia e destinataria delle comunicazioni relative alle operazioni da segnalare poi al mercato.

In tale contesto, peraltro, si segnala che la Società – oltre a sensibilizzare opportunamente e continuamente le persone rilevanti circa gli obblighi in materia – ha in corso di valutazione l’opportunità di adottare ulteriori regole di autodisciplina, integrative della normativa vigente.

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 secondo un procedimento trasparente – in conformità all’art. 6.P.1 del Codice – e con il meccanismo del c.d. voto di lista, analiticamente descritto all’art. 12 dello Statuto Sociale. 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 di Amministrazione venga scelto tra soggetti indicati dalla c.d. minoranza.

Le liste possono 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 devono essere depositate presso la sede sociale almeno dieci giorni prima di quello fissato per l’assemblea in prima convocazione. Al riguardo, si segnala che – nell’ambito delle Modifiche Statutarie di adeguamento alla Legge sul Risparmio – è previsto l’aumento da dieci a quindici giorni del predetto termine di deposito, in conformità alle nuove previsioni di cui all’art. 6.C.1 del Codice.

All'atto del deposito, devono 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. Anche in questo caso, le richiamate Modifiche Statutarie prevedono ulteriori interventi riguardo alla disciplina della procedura di nomina degli amministratori, con particolare riferimento: (i) alle informazioni da fornire con la presentazione delle liste dei candidati alla carica di amministratore (in particolare, per quanto riguarda gli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società e la precisazione che i requisiti di indipendenza si riferiscono ai criteri di legge e di quelli fatti propri dalla Società); (ii) alla percentuale minima del capitale sociale, avente diritto di voto nell'assemblea ordinaria, necessaria per il deposito delle medesime liste ed (iii) ulteriori interventi formali.

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. 10.P.1 del Codice e prevede la presentazione di liste di candidati, in ottemperanza a quanto dispone l'art. 148 del TUF. Tali principi sono stati recepiti a livello statutario all'art. 22 dello Statuto Sociale.

L'Assemblea 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..

L'attuale formulazione statutaria prevede che alla elezione dei componenti il Collegio Sindacale si procede con il meccanismo del voto di lista, con 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 componente effettivo e dell'altro componente 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. È altresì previsto che la presidenza del Collegio Sindacale spetti al componente 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.

Al riguardo si segnala che – nell’ambito delle Modifiche Statutarie – sono previsti gli opportuni interventi di adeguamento, con particolare riferimento (i) alle informazioni da fornire con la presentazione delle liste dei candidati alla carica di sindaco (in particolare, per quanto riguarda gli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società); (ii) alla percentuale minima del capitale sociale, avente diritto di voto nell’assemblea ordinaria, necessaria per il deposito delle medesime liste; (iii) al fatto che la presidenza del Collegio Sindacale spetta al componente effettivo indicato come primo candidato nella lista che ha ottenuto il secondo miglior risultato ed (iv) alla disciplina in caso di cessazione di un sindaco o di presentazione di una sola lista.

Peraltro, dal momento che con l’Assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2006 viene a scadere il Collegio Sindacale in carica e tenuto conto della disciplina cogente di cui all’art. 148, comma 2-*bis*, del TUF, si segnala che non troverà applicazione la vigente clausola statutaria che attribuisce la Presidenza del Collegio Sindacale al primo candidato tratto dalla lista che avrà ottenuto il maggior numero di voti (c.d. “lista di maggioranza”).

2.4 Il sistema di controllo interno

Controllo Interno

Oltre a quanto sopra osservato con riferimento al concreto funzionamento del Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance, 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, in modo che i principali rischi afferenti alla Società e alle sue controllate risultino correttamente identificati, nonché adeguatamente misurati, gestiti e monitorati. A tal fine, il Consiglio di Amministrazione 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..

Si evidenzia che – in conformità alle nuove indicazioni contenute nell’art. 8.C.1, lett. b), del Codice – il Consiglio di Amministrazione ha provveduto ad individuare nel Vice Presidente e Amministratore Delegato Signor Carlo Alessandro Puri Negri la nuova figura dell’“amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno”, cui sono stati attribuiti i compiti analiticamente descritti al punto 8.C.5 del medesimo Codice ed i conseguenti opportuni poteri, anche per implementare le ulteriori iniziative e misure necessarie per una piena *compliance* alle nuove previsioni di autoregolamentazione delle società quotate. In tal senso, lo stesso si raccorda puntualmente con il preposto al controllo interno.

In particolare, 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, successivamente sostituito – con decorrenza 1° settembre 2006 – dal Signor Maurizio Bonzi, subentrato al medesimo nella carica di Responsabile della Direzione *Internal Audit* di Pirelli & C. S.p.A..

Quest’ultimo predispone il “piano di lavoro” per l’attività di audit e verifica il sistema di controllo interno, con particolare riferimento all’osservanza ed efficacia dell’insieme delle regole, delle procedure e delle strutture 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 2006, 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 un dettagliato rapporto per le Direzioni Generali, affinché disponga di un utile strumento per sovrintendere alle specifiche attività.

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

Modello Organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001

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 o 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:
 - la separazione dei ruoli nello svolgimento delle attività inerenti ai processi;
 - 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;
 - 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 stato, infine, introdotto un sistema disciplinare idoneo a sanzionare il mancato rispetto delle misure indicate nei modelli di organizzazione, gestione e controllo.

Il funzionamento del modello organizzativo è, altresì, agevolato dall'attivazione di 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.

Peraltro, tenuto conto che un'efficace attuazione del modello organizzativo richiede che lo stesso sia sottoposto ad una verifica periodica, nonché ad un necessario aggiornamento e adeguamento dello stesso in funzione di eventuali novità organizzative e/o normative, il Gruppo Pirelli RE ha avviato, d'intesa ed in coordinamento con gli organismi di vigilanza delle varie società interessate, il "Progetto 231 - 1^a Revisione", finalizzato all'elaborazione di proposte di aggiornamento e adeguamento dei vari modelli organizzativi adottati. A seguito del completamento del progetto, in occasione del Consiglio di Amministrazione del 9 marzo 2007, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la revisione del modello organizzativo 231 adottato nel 2003.

Valutazione del sistema di controllo interno

Con specifico 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 Generale Finance & Human Resources, cui è dedicata un'apposita sezione del sito web della Società 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 di natura societaria (verbali di assemblea, documenti informativi, operazioni straordinarie, ecc.) e sia sul proprio sistema di Corporate Governance (quali, ad esempio, la Procedura per l'adempimento degli obblighi di cui all'art. 150, comma primo, D.Lgs. n° 58/1998; i Principi di comportamento per l'effettuazione di operazioni con parti correlate e la Procedura per la gestione e la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate e relativo registro delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate).

Nella medesima 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 stes-

si 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.

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 (con gli opportuni adattamenti resisi necessari a seguito dell'evoluzione normativa e regolamentare in materia, con particolare riferimento alle raccomandazioni di Consob di cui alla Comunicazione n° 6027054 del 28 marzo 2006).

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.

La convocazione dell'Assemblea, che può 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 Sociale. 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. Come anticipato nella Parte I, a seguito dell'introduzione del nuovo istituto dell'integrazione dell'ordine del giorno a richiesta dei soci, ai sensi dell'art. 126-*bis* del TUF, con le Modifiche Statutarie viene previsto che tali richieste di integrazione dell'ordine del giorno dell'Assemblea, avanzate dai soci ai sensi di legge, siano illustrate con una relazione da depositare presso la sede della Società in tempo utile per essere messa a disposizione dei soci almeno 10 giorni prima di quello fissato per la riunione in prima convocazione.

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. Nell'ambito delle Modifiche Statutarie, è previsto all'art. 10 che – dopo il Presidente – la presidenza spetti al Vice Presidente e Amministratore Delegato, ove nominato.

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.

Si ricorda che l'Assemblea del 10 maggio 2004 ha 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, 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. Al riguardo, come precisato nella Parte I, in occasione dell'Assemblea di approvazione del bilancio 2006, vengono proposte alcune modifiche di adeguamento al nuovo istituto dell'integrazione dell'ordine del giorno da parte dei soci ed alcuni interventi minori.

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 modalità di nomina del nuovo Collegio Sindacale si fa rinvio a quanto evidenziato al Paragrafo 2.3.

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):

- ABB S.p.A., Sindaco Effettivo;
- Actelios S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale;
- Alsco Italia S.r.l., Presidente del Collegio Sindacale;
- Alstom Power Italia S.p.A., Sindaco Effettivo;
- Biochimici PSN S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale;
- Cantoni ITC S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale;
- Coface Assicurazioni S.p.A., Sindaco Effettivo;
- Coface Factoring Italia S.p.A., Sindaco Effettivo;
- Durkopp Adler Italia S.r.l., Presidente del Collegio Sindacale;
- Elba S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale;
- Energia S.p.A., Sindaco Effettivo;
- Energia Holding S.p.A., Sindaco Effettivo;
- FAG Italia S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale;
- Isringhausen S.p.A., Sindaco Effettivo;
- Mediolanum Farmaceutici S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale;
- Olimpia S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale;
- Pirelli Ambiente S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale;
- Pirelli & C. Real Estate Opportunities SGR S.p.A. Presidente del Collegio Sindacale;
- Pirelli & C. Real Estate SGR S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale;
- Prima S.r.l., Presidente del Collegio Sindacale;

- Ratti S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale;
- Rinascente/Upim S.p.A., Sindaco Effettivo;
- Rottapharm S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale;
- Velluti Redaelli S.p.A., Sindaco Effettivo;
- Verbund Italia S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale.

Paolo Carrara (Sindaco Effettivo):

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

Giafranco Polerani:

- M.P. Facility S.p.A., Sindaco Effettivo
- Pirelli & C. Real Estate Franchising Holding S.r.l., Sindaco Effettivo
- Pirelli & C. Real Estate Franchising S.p.A., Sindaco Effettivo

Franco Ghiringhelli (Sindaco Supplente):

- Camfin S.p.A., Sindaco Effettivo;
- CFT Finanziaria S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale;
- Grifogest SGR S.p.A., Sindaco Effettivo;
- I Grandi Viaggi S.p.A., Sindaco Effettivo;
- Mondadori Pubblicità S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale;
- Mondadori Retail S.p.A., Sindaco Effettivo;
- Società Europea Edizioni S.p.A., Sindaco Effettivo.

La partecipazione dei Sindaci alle riunioni del Collegio Sindacale nel corso del 2006 è stata complessivamente pari al 95,83% e, per quanto riguarda le riunioni del Consiglio di Amministrazione, è stata del:

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

con una percentuale di partecipazione complessiva pari al 100%.

* * *

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 Esecutivo Investimenti (**)	
Presidente	Tronchetti Provera Marco		X		87,5%	6						X	/
Vice Presidente e Amministratore Delegato	Puri Negri Carlo Alessandro	X			100%	11						X	/
Vice Presidente	Nassi Giovanni	X			100%	/							
Vice Presidente	Bianco Carlo	X			100%	/							
Amministratore Delegato di Settore	Biffi Emilio	X			87,5%	/							
Amministratore	Bartholomew Reginald			X	100%	/		X	100%				
Amministratore (cooptato con Consiglio di Amministrazione del 23.01.2007)	Bottelli Paolo Massimiliano	X				/							
Amministratore (cessato in data 06.11.2006)	Buora Carlo		X		62,5%	/						X	/
Amministratore	Crist William Dale			X	75%	/	X	100%					
Amministratore	Croce Carlo Emilio		X		62,5%	/							
Amministratore (1)	Claudio De Conto		X			/						X	/
Amministratore (2)	de Poulpique Olivier	X			87,5%	3						X	/
Amministratore	Haggiag Roberto			X	100%	2	X	100%					
Amministratore (3)	Lucarelli Paola			X	87,5%	/		X	66,66%				
Amministratore	Recchi Claudio			X	87,5%	4		X	100%			X	
Amministratore (cessato in data 18.12.2006)	Sozzani Vincenzo		X		25%	/						X	/
Amministratore	Trevisan Dario			X	87,5%	3	X	100%					
• Sintesi delle motivazioni dell'eventuale assenza del Comitato o diversa composizione rispetto alle raccomandazioni del Codice:													
♦ Sintesi delle motivazioni dell'eventuale assenza del Comitato o diversa composizione rispetto alle raccomandazioni del Codice:													
◇ Sintesi delle motivazioni dell'eventuale diversa composizione rispetto alle raccomandazioni del Codice:													
Numero riunioni svolte durante l'esercizio di riferimento	CdA: 8			Comitato Controllo Interno: 4			Comitato Remunerazione: 3		Comitato Nomine: /			Comitato Investimenti: /	

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 componente 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) Dal 23 gennaio 2007, nominato quale componente del Comitato Esecutivo Investimenti.

(2) Dal 23 gennaio 2007, nominato quale componente del Comitato Esecutivo Investimenti.

(3) Dal 25 gennaio 2006, nominato quale componente del Comitato per la Remunerazione.

Tabella 2: Collegio Sindacale

Carica	Componenti	Percentuale di partecipazione alle riunioni del Collegio	Numero altri incarichi (**)
Presidente	Bracchetti Roberto	87,50%	2
Sindaco effettivo	Carrara Paolo	100%	/
Sindaco effettivo	Polerani Gianfranco	100%	/
Sindaco supplente	Ghiringhelli Franco	/	2
Sindaco supplente	Giudici Paola	/	/

Numero riunioni svolte durante l'esercizio di riferimento: 8

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 motivazioni dell'eventuale scostamento dalle raccomandazioni del Codice
Sistema delle deleghe e operazioni con parti correlate			
Il CdA 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		
Procedure della più recente nomina di amministratori e sindaci			
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		
Assemblee			
La società ha approvato un Regolamento di Assemblea?	X		
Il Regolamento è allegato alla relazione (o è indicato dove esso è ottenibile/scaricabile)?	X		
Controllo interno			
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
Investor relations			
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>			Investor Relations – indirizzo: Via Negri, 10 - Milano; – 02/85354057; – fax 02/85354387; – e.mail: dario.fumagalli@pirellire.com

10.2 Partecipazioni detenute da Amministratori, Sindaci e Direttori Generali

Ai sensi dell'articolo 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 2006 dal libro soci, da comunicazioni ricevute e da altre informazioni acquisite dagli stessi Amministratori, Sindaci e Direttori Generali. Quanto ai dirigenti con responsabilità strategica, non si individuano ulteriori persone diverse da coloro che ricoprono anche la carica di Amministratore e/o Direttore Generale.

Nome e cognome	Società	Numero di azioni possedute al 31.12.2005	Numero di azioni acquistate nel corso del 2006	Numero di azioni vendute nel corso del 2006	Numero di azioni possedute al 31.12.2006 (*)
Marco Tronchetti Provera	Pirelli & Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Carlo Alessandro Puri Negri	Pirelli & Real Estate S.p.A.	449.500	555.000	-	1.004.500 (*)
Giovanni Nassi	Pirelli & Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Carlo Bianco	Pirelli & Real Estate S.p.A.	31.000	43.000	24.025	49.975
Emilio Biffi	Pirelli & Real Estate S.p.A.	90.000	43.000	-	133.000
Reginald Bartholomew	Pirelli & Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Carlo Buora	Pirelli & Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Carlo Croce	Pirelli & Real Estate S.p.A.	600	-	-	600
William Dale Crist	Pirelli & Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Olivier de Poulpiquet	Pirelli & Real Estate S.p.A.	482	100.000	100.482	-
Roberto Haggiag	Pirelli & Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Paola Lucarelli	Pirelli & Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Claudio Recchi	Pirelli & Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Vincenzo Sozzani	Pirelli & Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Dario Trevisan	Pirelli & Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Roberto Bracchetti	Pirelli & Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Paolo Carrara	Pirelli & Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Gianfranco Polerani	Pirelli & Real Estate S.p.A.	500	-	500	-
Franco Ghiringhelli	Pirelli & Real Estate S.p.A.	-	-	-	-
Paola Giudici	Pirelli & Real Estate S.p.A.	-	-	-	-

(*) Di cui 603.316 personalmente e 401.184 attraverso Fratelli Puri Negri SAPA.

10.3 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.

10.4 Azioni proprie

Al 31 dicembre 2006 il Gruppo possiede complessivamente n° 237.698 azioni proprie del valore nominale di euro 0,50, per un valore di carico complessivo di 8.345 migliaia di euro; al 31 dicembre 2005 il Gruppo possedeva n° 1.777.212 azioni proprie, per un valore di carico complessivo di 48.546 migliaia di euro. In particolare le azioni alla data del 31 dicembre 2006 sono interamente possedute direttamente dalla Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

La riduzione rilevata nell'esercizio deriva dall'effetto combinato di operazioni di *buy back* effettuate direttamente da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per n° 670.023 azioni con un esborso di 35.276 migliaia di euro e dalla vendita di n° 1.670.000 azioni effettuata direttamente da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e di n° 70.537 azioni effettuata dalla controllata Partecipazioni Real Estate S.p.A. (fusa in data 30 novembre 2006 nella Pirelli & C. Real Estate S.p.A.); nel corso del 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha inoltre ceduto un totale di n° 469.000 azioni proprie a seguito dell'esercizio, da parte dei beneficiari, della 1ª tranche del piano di *stock option* 2004-2006. La

plusvalenza complessiva derivante da dette operazioni, in accordo allo IAS 32, è stata rilevata direttamente nel patrimonio netto senza generare effetti economici.

Il valore di carico unitario a fine esercizio delle azioni detenute dalla Pirelli & C. Real Estate S.p.A. è pari a 35,11 euro a fronte di una quotazione media di Borsa del mese di dicembre di euro 51,76 per azione e di un prezzo di riferimento di euro 51,99 per azione al 29 dicembre 2006.

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.

10.5 Consolidato Fiscale

Si segnala che a partire dall'esercizio 2004 la Società ha esercitato l'opzione per la tassazione consolidata in capo alla consolidante Pirelli & C. S.p.A., ai sensi dell'art. 117 e seguenti del T.u.i.r., con regolazione dei rapporti nascenti dall'adesione al consolidato mediante un apposito accordo "Regolamento", che prevede una procedura comune per l'applicazione delle disposizioni normative e regolamentari.

Detto Regolamento è stato aggiornato nel corso del 2006 a seguito di modifiche intervenute nell'ambito della compagine azionaria delle società che tuttora partecipano all'accordo, nonché alla luce degli interventi correttivi ed integrativi della normativa di riferimento operati con il D.Lgs. 19 novembre 2005, n° 247.

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.

Gli effetti dell'opzione per il consolidato fiscale sono automaticamente prorogati per il triennio 2007 - 2008 - 2009 agli stessi termini e condizioni previsti nel "Regolamento" di consolidato vigente, non avendo la società provveduto a comunicare disdetta entro il termine previsto nell'accordo di consolidato.

10.6 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'attuazione, 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 già da tempo i flussi informativi periodici verso l'Organismo di Vigilanza al fine di agevolare l'attività di vigilanza da parte dello stesso.

La Società adempie costantemente alle necessarie attività di divulgazione dei principi etico-comportamentali e del Modello Organizzativo 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.

Conformemente a quanto previsto dal D.Lgs. 231/2001, è stata infine completata la 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 novità di carattere normativo e di organizzazione interna.

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

10.7 Tutela della Privacy e Protezione dei dati

Anche nel 2006 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 Generale Finance & Human Resources 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 programma e realizza 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. A tal fine, nel corso del 2006 è stato formalizzato un corso di formazione multimediale a partecipazione obbligatoria diretto a tutti i dipendenti del Gruppo Pirelli & C. Real Estate.

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 viene qui data menzione, ai sensi del Codice della Privacy, Allegato B, comma 26.

10.8 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 50,302% del capitale sociale.

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. 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 22.03.2004, 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.

Non risultano, ad oggi, mutate le circostanze di fatto che hanno indotto le suddette considerazioni e conclusioni.

11. BILANCIO SOCIALE

Capitolo Sostenibilità

“.....Un’impresa multinazionale ben gestita non esporta solo investimenti, tecnologie produttive, know-how. Esporta anche politiche avanzate per il personale, sistemi di protezione dell’ambiente, standard di comportamento elevati ed omogenei con quelli adottati nelle altre regioni in cui opera.

Per sua stessa natura, esporta rispetto per le diverse culture con le quali deve operare e interagire, traendone nuova linfa in termini di idee e di modi di rapportarsi alla realtà.

Esporta responsabilità sociale.

Dunque, non solo accresce la ricchezza disponibile, ma contribuisce ad innalzare il “livello etico” dell’ambiente economico.”

Marco Tronchetti Provera
Presidente Gruppo Pirelli Real Estate



Premessa

Il Bilancio di Sostenibilità di Pirelli Real Estate, giunto alla seconda edizione, vuole essere piena espressione della cultura aziendale fondata sull’integrazione delle scelte economiche con quelle di natura ambientale e sociale, secondo l’approccio *Triple Bottom Line*. Per tale motivo la descrizione della performance sostenibile viene inserita all’interno della Relazione di Bilancio, anziché essere pubblicata in forma separata. Ciò rappresenta un’indicazione di priorità e, al tempo stesso, un incoraggiamento ad operare con la soddisfazione di tutti gli stakeholder, quale premessa di una crescita sana e duratura.

Il rapporto è stato redatto ispirandosi alle *Sustainability Reporting Guidelines* della Global Reporting Initiative (GRI), l’analisi della performance sostenibile si basa su un set di **Key Performance Indicators (KPIs)** sviluppati in base agli indicatori GRI (aggiornati G3) . Per le dimensioni economica e sociale sono stati utilizzati anche i “Principi di Rendicontazione del Bilancio Sociale” redatti dal “Gruppo di Studio per il Bilancio Sociale” del Ministero italiano del Lavoro e delle Politiche Sociali.

Nella redazione di questo capitolo ci si è concentrati su ciò che si è ritenuto essere di maggior interesse per il lettore, tenendo conto dei differenti stakeholders interessati e mostrando la Responsabilità di Pirelli Real Estate in modo essenziale, senza enfatizzare i traguardi raggiunti, rendicontando in modo trasparente circa le eventuali criticità emerse e dando evidenza e spiegazione dell’evoluzione 2006 di quanto rendicontato nel 2005.

Identificazione degli Stakeholders e approccio adottato

Con il termine *Stakeholder* si indicano i “portatori di legittimi interessi” nei confronti dell’azienda, ovvero coloro (individui o gruppi) che hanno interessi nelle decisioni dell’impresa, ne influenzano il successo e/o sono influenzati dall’attività dell’organizzazione.

Pirelli Real Estate adotta un **approccio multi-stakeholder**, ovvero persegue una crescita sostenibile e duratura basata quanto più possibile sull'equo **contemperamento** degli interessi e delle aspettative di tutti coloro che interagiscono con l'azienda, in particolare:

- Ambiente;
- Azionisti e Finanziatori;
- Risorse Umane;
- Clienti;
- Fornitori;
- Istituzioni;
- Comunità esterna.

Molteplici sono le iniziative, le attività, gli strumenti di dialogo ed i progetti di interesse specifico delle categorie di stakeholders sopra menzionate. Di tutto ciò si è trattato diffusamente nei paragrafi a ciò dedicati all'interno del presente bilancio, cui si rinvia per i relativi approfondimenti.

La Governance della Corporate Social Responsibility

La modalità di Governance della CSR trova evidente espressione sia nell'avanzata *Corporate Governance* di cui l'Azienda si è dotata, sia nei "Documenti della Sostenibilità" adottati, che insieme sanciscono "Vision" e "Mission" di Pirelli Real Estate in tema di sviluppo sostenibile.

Il **Modello** di sostenibilità adottato da Pirelli Real Estate è a sua volta basato sui *Principi del Global Compact* delle Nazioni Unite, cui la Capogruppo Pirelli & C SpA aderisce formalmente dal 2004.

La **gestione operativa della CSR** avviene per mezzo di una *struttura organizzativa* di cui l'azienda si è dotata al fine di governare al meglio la sostenibilità, oltretutto attraverso l'implementazione di quanto previsto dalla "*Norma Operativa Corporate Social Responsibility*", di recente emissione da parte della Capogruppo, la quale ordina e disciplina le modalità di gestione interna delle attività connesse alla CSR, con particolare attenzione, tra l'altro, a ruoli e responsabilità delle funzioni coinvolte, al processo operativo di pianificazione e controllo ed al processo di generazione del Bilancio di Sostenibilità.

Seguono gli approfondimenti relativi a tutto quanto sopra citato.

Pirelli Real Estate, nella tradizionale apertura ed integrità di comportamento verso il mercato, si fa parte attiva nelle relazioni con la comunità finanziaria (ed in particolare con gli Azionisti, sia istituzionali che privati), nel rispetto dei reciproci ruoli, promuovendo periodicamente incontri in Italia ed all'estero e garantendo a tutti gli stakeholders lo stesso livello d'informazione, nel rispetto delle vigenti normative.

Pirelli Real Estate si è dotata in questi anni di un modello di governo societario in linea con le *best practices* nazionali ed internazionali e conforme, altresì, al Codice di Autodisciplina delle Società Quotate redatto dal Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana S.p.A., cui Pirelli Real Estate ha integralmente aderito.

Per maggiori dettagli si rinvia alla Relazione annuale sulla Corporate Governance e si ricorda che, dalla homepage del sito web aziendale www.pirellire.com è possibile accedere alla sezione dedicata al sistema di Corporate Governance della Società.

La Vision

Pirelli Real Estate applica la "*Politica per la Salute, la Sicurezza sul Lavoro, l'Ambiente e la Responsabilità Sociale*", emanata dalla Capogruppo nel 2004.

Essa recita, in particolare:

“Il Gruppo Pirelli sostiene e rispetta la protezione dei diritti dell’uomo internazionalmente affermati, si impegna ad applicare il codice etico approvato dal Consiglio di Amministrazione, al miglioramento continuo degli aspetti sociali, etici, ambientali, di salute e di sicurezza sul lavoro. Pirelli considera la protezione dell’integrità, della salute e del benessere dei propri dipendenti e dell’ambiente come uno dei bisogni primari che deve essere rispettato nell’organizzazione delle proprie attività.

Pirelli si attiene al principio dello “Sviluppo Sostenibile” e decide di metterlo in pratica.”

La Mission nei Documenti della Sostenibilità adottati

I Valori ed il Codice Etico

Pirelli Real Estate impronta la propria attività interna ed esterna al rispetto dei principi contenuti ne “I Valori e Codice Etico” del Gruppo Pirelli, nel convincimento che l’etica nella conduzione degli affari sia da perseguirsi congiuntamente al successo dell’impresa.

Il Documento è stato capillarmente comunicato a tutti i lavoratori ed è disponibile sul sito Intranet aziendale. Esso è inoltre messo a disposizione della Comunità Esterna mediante pubblicazione nella sezione “Corporate Social Responsibility” del sito internet di Pirelli Real Estate (www.pirellire.com).

Nel Codice Etico sono rappresentati i principi generali (trasparenza, correttezza e lealtà) cui si ispira lo svolgimento e la conduzione degli affari, gli obiettivi ed i valori su cui si basa l’attività d’impresa, con specifico riferimento ai principali stakeholders con i quali l’azienda si trova quotidianamente ad interagire.

I nove articoli del codice etico non vengono riportati nel presente paragrafo, in quanto espressamente richiamati nel prosieguo del bilancio in apertura dei paragrafi sostanzialmente connessi ad ognuno di essi.

La “Politica per la Salute, la Sicurezza sul Lavoro, l’Ambiente e la Responsabilità Sociale”

La Politica adottata da Pirelli Real Estate, emanata dalla Capogruppo nel giugno del 2004, ha ulteriormente incrementato il corretto equilibrio tra sostenibilità e sviluppo economico.

Pirelli Real Estate considera la protezione dell’integrità, della salute e del benessere dei propri dipendenti e dell’ambiente come uno dei bisogni primari che devono essere rispettati nell’organizzazione delle proprie attività e si attiene al principio dello Sviluppo Sostenibile, impegnandosi ad ottemperare, tra gli altri, ai seguenti principi espressi nella Politica:

- governare le proprie attività adottando Sistemi di Gestione relativi a salute, sicurezza sul lavoro, ambiente e responsabilità sociale in conformità con gli standard internazionali;
- comunicare e diffondere le informazioni riguardo a salute, sicurezza sul lavoro, ambiente e responsabilità sociale agli “Stakeholder” interni ed esterni, collaborando attivamente con gli organismi accademici e legislativi nazionali e internazionali;
- utilizzare responsabilmente le risorse con l’obiettivo di raggiungere uno sviluppo sostenibile che rispetti l’ambiente e i diritti delle generazioni future;
- assicurare pari opportunità e libertà d’associazione, promuovendo lo sviluppo di ciascun individuo;
- stabilire e mantenere attive le procedure necessarie per valutare e selezionare fornitori e sub-fornitori sulla base del loro impegno nel campo della responsabilità sociale e ambientale;
- coinvolgere tutti i livelli dell’organizzazione e tutti i dipendenti del Gruppo assicurando che responsabilità e procedure operative siano definite con precisione, appropriatamente comunicate e chiaramente capite.

La politica citata è stata comunicata a tutti i lavoratori ed è messa a disposizione della Comunità Esterna mediante pubblicazione nella sezione “Corporate Social Responsibility” del sito internet di Pirelli Real Estate (www.pirellire.com).

La “Dichiarazione di Gruppo sulle Pari Opportunità”

L’impegno che Pirelli Real Estate riserva al rispetto delle Pari Opportunità sul luogo di lavoro trova forte espressione nella “**Dichiarazione del Gruppo sulle Pari Opportunità**”, recentemente emanata dalla Capogruppo ed adottata da Pirelli Real Estate.

Il Documento è stato comunicato a tutti i lavoratori ed è messo a disposizione della Comunità Esterna mediante pubblicazione nella sezione “Sostenibilità” del sito internet del Gruppo Pirelli (www.pirelli.com).

In particolare, la Dichiarazione:

- ribadisce la **ferma determinazione**, oggi come ieri, a rispettare il principio delle Pari Opportunità nell’ambiente di lavoro, senza distinzione di sesso, stato civile, orientamento sessuale, fede religiosa, opinioni politiche e sindacali, colore della pelle, origine etnica, nazionalità, età e condizione di diversa abilità;
- esprime l’**opposizione** dell’azienda a qualsiasi forma di discriminazione diretta od indiretta e/o molestia ai danni di individui o gruppi da parte di altri, unitamente all’impegno volto a prevenire tali comportamenti o ad intervenire al fine di farli cessare; e
- sancisce l’**impegno a prevenire** la discriminazione in ogni aspetto della vita lavorativa, nelle fasi di selezione così come nelle decisioni che riguardano la retribuzione, l’inquadramento professionale, l’attribuzione delle mansioni, la formazione e la progressione della carriera, specificando che tali decisioni vengono prese solo ed esclusivamente in base alle competenze, all’esperienza, al potenziale professionale di cui le risorse dispongono e ai risultati conseguiti.

Essa indica inoltre gli **obiettivi** che l’azienda **si è prefissata**, ovvero:

- valorizzare le differenze in tutti i processi aziendali;
- individuare ed eliminare ogni eventuale forma di discriminazione che impedisca l’accesso paritario alle opportunità di lavoro;
- garantire l’effettiva parità di trattamento dei propri dipendenti in ogni settore, mansione e grado e in tutti gli incarichi di responsabilità, valorizzando i risultati e il potenziale del singolo individuo;
- favorire la diversificazione delle scelte professionali della persona.

La Dichiarazione si pone al centro del “Progetto Pari Opportunità del Gruppo Pirelli”, cui è dedicato un paragrafo del presente documento, cui si fa rinvio.

Il Modello di Sostenibilità adottato: il *Global Compact* delle Nazioni Unite

Il Modello di Sostenibilità di Pirelli Real Estate è basato sui principi ONU del *Global Compact*, cui la Capogruppo aderisce formalmente dall’ottobre 2004, mediante una **Lettera** indirizzata all’allora Segretario Generale delle Nazioni Unite, Kofi Annan.

L’idea del **Global Compact** fu proposta per la prima volta il 31 gennaio 1999 a Davos da parte dell’allora Segretario Generale delle Nazioni Unite Kofi Annan, in un suo appello al World Economic Forum. Il Segretario Generale invitava i leader dell’economia mondiale ad aderire al *Global Compact*, un’iniziativa internazionale in supporto di specifici principi universali che avrebbe unito imprese, agenzie delle Nazioni Unite, organizzazioni sindacali e della società civile.

Il *Global Compact* richiede alle imprese di implementare e supportare, all’interno della propria sfera di influenza, dieci principi base nell’area dei diritti umani, degli standard lavorativi, dell’am-

biente e della lotta alla corruzione. Si tratta di principi condivisi universalmente, derivati dalla “Dichiarazione universale dei Diritti dell’Uomo”, dalla “Dichiarazione dell’Organizzazione Internazionale del Lavoro sui Principi e i Diritti fondamentali nel Lavoro”, dalla “Dichiarazione di Rio sull’Ambiente e lo Sviluppo” e dalla “Convenzione delle Nazioni Unite contro la corruzione”.

Di seguito un estratto della Lettera sopra menzionata:

“With this communication, we express our intent to support and advance those principles within our sphere of influence. We commit to making the Global Compact and its principles part of the strategy, culture and day-to-day operations of our company and undertake to make a clear statement of this commitment – both to our employees, partners, clients and to the public. We support public accountability and transparency and will report on progress made in a public manner.”

La gestione della Corporate Social Responsibility

La Struttura Organizzativa della Corporate Social Responsibility

La Governance della Corporate Social Responsibility trova il proprio fondamento organizzativo nello **Steering Committee Corporate Social Responsibility**, organismo di alto livello nominato all’inizio del 2004 dal Presidente della Capogruppo ed avente responsabilità di indirizzo e presidio dell’evoluzione della CSR nell’ambito del Gruppo Pirelli. La struttura organizzativa CSR si compone quindi di un **Direttore HSE&CSR Gruppo** e di un **CSR Manager di Gruppo, responsabili a livello della Capogruppo**, dei **CSR Managers di Settore** (uno per ogni settore del gruppo) e dei **CSR Managers di Società** (uno per ogni affiliata del Gruppo).

Conformemente al già citato principio “...assicurare pari opportunità, promuovendo lo sviluppo di ciascun individuo” espresso nella Politica per la Salute, la Sicurezza sul Lavoro, l’Ambiente e la Responsabilità Sociale (di cui *supra*) ed in attuazione di quanto sancito dall’art.6 del Codice Etico, nella parte in cui esso recita “...La gestione dei rapporti di lavoro è orientata a garantire pari opportunità e a favorire la crescita professionale di ciascuno.”, nel 2005 la Capogruppo ha nominato uno **Steering Committee Equal Opportunities, organismo di alto livello** di cui fa parte anche Real Estate, avente responsabilità di indirizzo e presidio dei piani aziendali in tema di Pari Opportunità. Contestualmente, al fine di guidare l’implementazione operativa del sopracitato Progetto Pari Opportunità all’interno del Gruppo, di perseguire un maggiore equilibrio organizzativo e di monitorare l’evoluzione delle Pari Opportunità presso tutte le Affiliate è stato nominato dalla Capogruppo un **Equal Opportunities Manager di Gruppo**. La struttura si completa con gli **Equal Opportunities Managers di Paese**, responsabili dell’indirizzo e del monitoraggio dell’evoluzione delle Equal Opportunities a livello locale.

La Norma Operativa 2006 sulla Corporate Social Responsibility

Il 16 settembre 2006, a firma dell’Amministratore Delegato della Capogruppo è stata emessa e diffusa all’interno del Gruppo Real Estate la **Norma Operativa sulla Corporate Social Responsibility**.

Partendo dalla **Premessa**, secondo cui “L’attenzione verso tutti gli Stakeholder (dipendenti, clienti, fornitori, azionisti, ambiente, comunità, etc.) permette all’impresa di gestire e migliorare il proprio impatto sull’ambiente e sulla società incrementando al contempo la creazione di valore”, la Norma descrive, ordina e disciplina le modalità di gestione interna delle attività connesse alla Corporate Social Responsibility, con particolare attenzione ai ruoli e responsabilità delle funzioni coinvolte, al processo operativo di pianificazione e controllo, al processo di generazione del Bilancio di Sostenibilità ed alla gestione dell’informativa CSR verso l’esterno.

Viene formalizzata la piena integrazione della CSR nella struttura di bilancio (“Il ciclo di pianificazione e controllo della CSR segue le logiche ed il calendario di pianificazione e di consuntivazione del Reporting di Gruppo”), vengono disciplinati l’iter di approvazione dei Progetti aventi

impatto CSR e la pianificazione degli obiettivi, vengono infine definite le modalità di gestione della rendicontazione CSR all'esterno, alla luce della sempre più forte esigenza dei mercati di valutare il grado di sostenibilità delle aziende a livello internazionale.

I sistemi di gestione applicati e gli standard di riferimento

In applicazione del primo principio della Politica per la Salute, la Sicurezza sul Lavoro, l'Ambiente e la Responsabilità Sociale, Pirelli Real Estate si avvale di specifici Sistemi di Gestione per migliorare la qualità, l'efficacia e l'efficienza dei propri processi, perseguendo un'ulteriore riduzione degli impatti sulla salute dei dipendenti, sulle condizioni di sicurezza del lavoro e sull'ambiente esterno.

Di seguito:

ISO 9001

Tutte le Società di Service Provider di Pirelli Real Estate dispongono di un Sistema di Gestione per la Qualità. A partire dal 1999 le società hanno conseguito la certificazione di tale Sistema secondo la norma ISO 9001.

ISO 14001

Nel 2002 la Società Pirelli & C. Real Estate Facility Management ha avviato il Sistema di Gestione Ambientale, che è stato certificato in conformità ai requisiti dello standard ISO 14001.

SA 8000

Lo standard internazionale SA 8000 nel 2004 è stato definito dalla Capogruppo come standard di riferimento per la Responsabilità Sociale dell'Impresa.

Nuovo Sistema IT di gestione delle informazioni CSR: obiettivo 2007

Insieme alla Capogruppo, a fine 2006 Pirelli Real Estate ha iniziato ad implementare un **nuovo** sistema IT di gestione delle informazioni relative alla CSR, con l'obiettivo di poterne disporre operativamente entro la fine del 2007.

Tale sistema è volto a rendere ulteriormente efficiente il processo di contribuzione, validazione, consolidamento, analisi e gestione delle informazioni CSR.

Il nuovo sistema IT diverrà uno strumento estremamente prezioso per tutti coloro che si occupano della CSR nell'ambito del Gruppo, migliorando ulteriormente l'attività di monitoraggio quantitativo e qualitativo dell'andamento della sostenibilità a livello locale, di Settore e di Gruppo.

Gli Indici di Sostenibilità

Grazie al proprio impegno in termini di CSR, Pirelli & C. Real Estate **è entrata a far parte dell'Indice di Sostenibilità Axia Ethical Index**, elaborato dalla società di valutazioni etico-finanziarie Axia, con un rating pari ad A++, tra i più alti nella scala di valutazione di Axia Financial Research.

Pirelli Real Estate fa inoltre parte dell'universo investibile degli Indici di Sostenibilità Axia Euro Ethical Index, Axia Euro Csr Index, Axia Csr Index.

Gli indici Axia comprendono le *best practices* in ambito di responsabilità sociale d'impresa, su un universo selezionato tra le società a maggior capitalizzazione dallo S&P Mib e dall'Eurostoxx60. Gli indici Axia interagiscono con le piattaforme internazionali principali per gli operatori finanziari.

Si precisa inoltre che la Capogruppo Pirelli & C SpA fa a sua volta parte degli indici Dow Jones Sustainability STOXX, Dow Jones Sustainability World, FTSE Global e Europe, ASPI Eurozone, Axia Ethical Index, Axia Csr Index, nonché dell'universo investibile di Axia Euro Ethical Index e di Axia Euro Csr Index.

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

L'approccio che ha guidato la redazione del presente documento è il seguente: un'impresa deve proporsi quale agente di sviluppo, integrando virtuosamente le istanze sociali e ambientali nelle proprie strategie industriali – ma questo non può prescindere da una riflessione strategica sul reale significato che ciò assume nell'agire quotidiano.

Innanzitutto, crediamo che la dimensione etica sia assegnabile ad aspetti profondi della cultura d'impresa che indirizzano le scelte strategiche, organizzative e gestionali 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.

Se da un lato la cittadinanza d'impresa si esprime nella consapevolezza del proprio posizionamento di mercato e dalla presenza responsabile nella comunità e nel territorio in cui opera, dall'altro trova espressione in un sistema di iniziative e investimenti socialmente responsabili.

Per quanto concerne la conduzione delle proprie attività, il bilancio di sostenibilità riporta tutti quegli elementi – supportati da adeguati indicatori – che, nel loro complesso, restituiscono l'approccio valoriale dell'azienda: dal controllo della qualità alla *customer satisfaction*, dalle iniziative di formazione interna agli aspetti di corporate governance e di relazione con la totalità degli azionisti.

Un discorso a sè merita poi il tema dello sviluppo del territorio, rappresentando questa un'area selettiva di intervento del gruppo. Come verrà illustrato in seguito, in questo settore Pirelli Real Estate persegue il miglioramento continuo delle proprie performance ambientali e sociali attraverso programmi, ricerche e investimenti specifici che interessano tanto la progettazione degli interventi di riqualificazione di grandi aree urbane, quanto il singolo prodotto. Qui, l'attenzione particolare è posta sull'anticipazione dell'evoluzione normativa relativamente all'edilizia eco-compatibile e sostenibile. Anche in questo caso, Pirelli Real Estate si conferma ai vertici del settore, grazie all'impiego di soluzioni, tecnologie e materiali all'avanguardia.

Sul versante dell'appartenenza alla comunità e al sistema di relazioni con i propri stakeholders, Pirelli Real Estate fa della responsabilità d'impresa uno dei fulcri del proprio sviluppo, nell'ottica anglosassone del "give back to community". Da tempo, l'azienda è impegnata a promuovere numerosi interventi in ambiti determinati quali quello artistico e culturale, lo sport e la formazione, la solidarietà e il volontariato. Comune denominatore di queste iniziative, oltre alla continuità nel tempo, è il legame diretto o indiretto con la specificità del proprio campo d'azione, ovvero il settore immobiliare.

11.1 Dimensione Economica

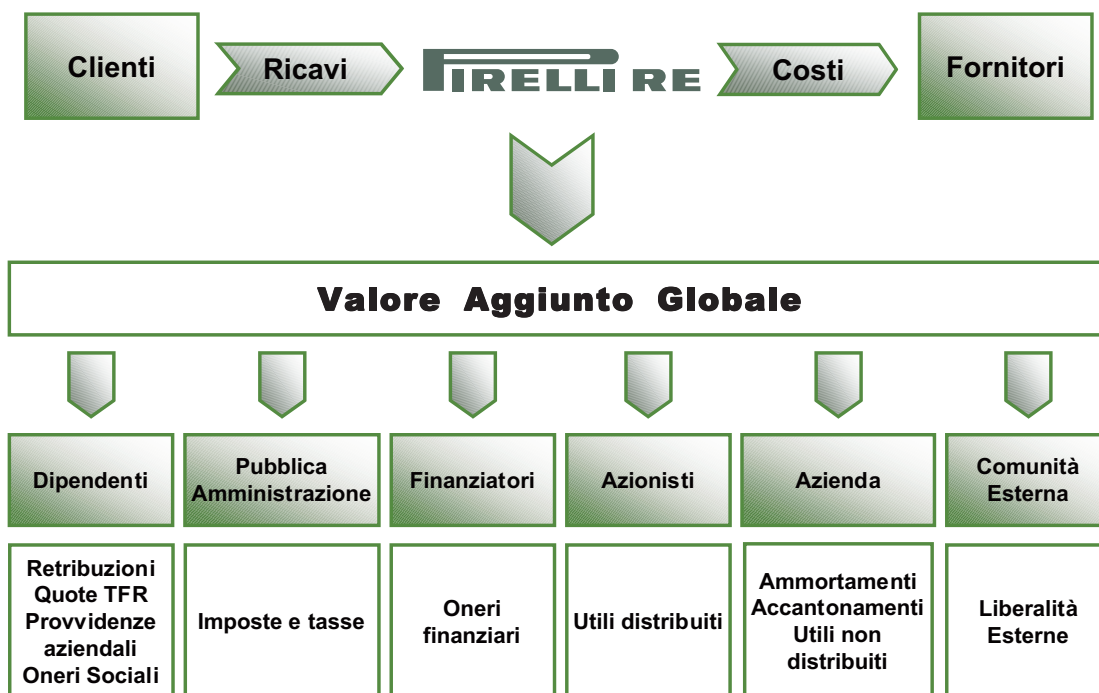
Le Società del Gruppo intendono contribuire al benessere economico e alla crescita delle comunità, nelle quali si trovano ad operare, attraverso l'erogazione di servizi efficienti e tecnologicamente avanzati. (articolo 5 – Comunità, Codice Etico).

Di seguito, gli approfondimenti descrittivi e quantitativi relativi all'applicazione dell'articolo 5 del codice.

1.1 Valore Aggiunto

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

Il Valore Aggiunto permette di esprimere in termini monetari le relazioni esistenti tra Pirelli Real Estate ed i principali portatori di interesse, puntando l'attenzione sul sistema socio-economico in cui la società opera, esemplificato nello schema seguente.



Nell'esercizio 2006 Pirelli & C. Real Estate ha creato valore aggiunto lordo per complessivi 376,7 milioni di euro. Il 53,6% della ricchezza creata da Pirelli & C. Real Estate è stata distribuita tra i finanziatori, il personale e la Pubblica Amministrazione, il 24,1% è stato utilizzato per la remunerazione del capitale di rischio e per liberalità esterne, mentre il rimanente 22,3% è stato messo a disposizione del sistema impresa.

In particolare il personale è stato remunerato per complessivi 129,4 milioni di euro, nei confronti della Pubblica Amministrazione sono state rilevate imposte e tasse per 54,2 milioni di euro mentre le risorse messe a disposizione del sistema impresa sono ammontate a 84,0 milioni di euro.

Nello schema che segue è individuata la ripartizione del valore aggiunto creato da Pirelli & C. Real Estate, con evidenza della variazione 2006/2005:

Distribuzione del valore aggiunto (in milioni di euro)	2006		2005	
	VA	%	VA	%
VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO	376,7		333,2	
A - Remunerazione del personale (*)	(129,4)	34,3%	(122,5)	36,8%
B - Remunerazione della Pubblica Amministrazione (**)	(54,2)	14,4%	(42,7)	12,8%
C - Remunerazione del capitale di credito	(18,4)	4,9%	(9,0)	2,7%
D - Remunerazione del capitale di rischio (***)	(87,3)	23,2%	(77,3)	23,2%
E - Remunerazione dell'azienda (****)	(84,0)	22,3%	(78,6)	23,6%
F - Liberalità esterne	(3,4)	0,9%	(3,1)	0,9%

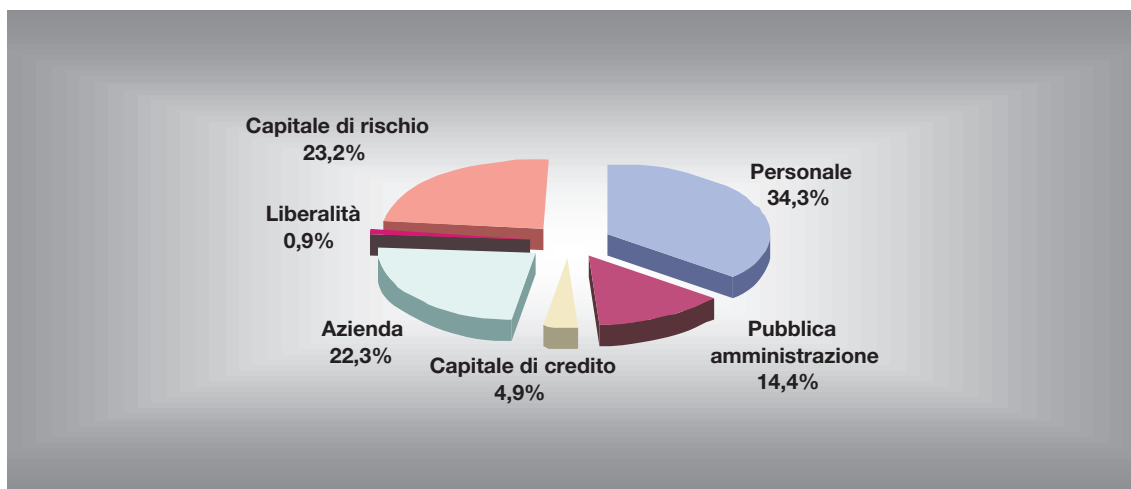
(*) Il valore include anche il costo per lavoro interinale.

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

(***) Proposta di distribuzione di euro 2,06 per azione calcolata sulle azioni in circolazione al 31 dicembre 2006.

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

Il grafico che segue mostra invece la distribuzione percentuale del valore aggiunto tra i diversi stakeholders nell'esercizio 2006.



Nella tabella che segue seguente sono infine indicati i contributi e le donazioni erogati da Pirelli & C Real Estate nel 2006, suddivisi per tipologia e confrontabili con l'esercizio precedente:

Settore di intervento (in milioni di euro)	Contributo 2006	Contributo 2005
Education	0,3	0,2
Cultura	2,1	1,7
Sport	0,3	0,5
Ricerca	–	–
Solidarietà/volontariato	0,4	0,3
Altro	0,3	0,4
Totale	3,4	3,1

Azionisti

“Le Società del Gruppo si impegnano a garantire parità di trattamento a tutte le categorie di azionisti, evitando comportamenti preferenziali.

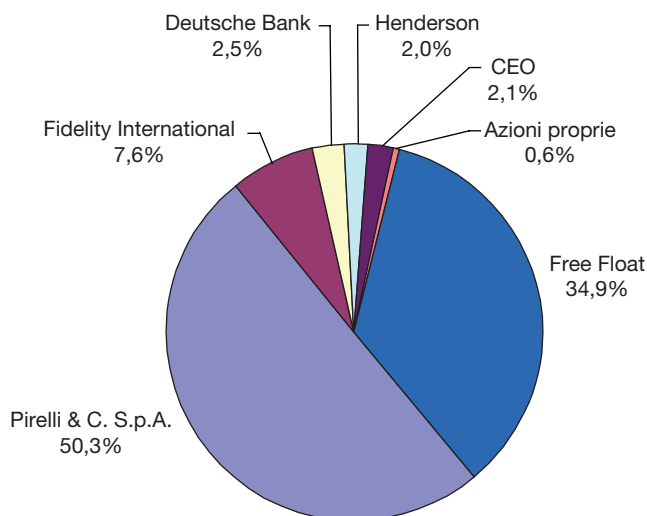
I reciproci vantaggi derivanti dall'appartenenza a un gruppo di imprese vengono perseguiti nel rispetto delle normative applicabili e dell'interesse autonomo di ciascuna Società alla creazione di valore.” (articolo 3 Codice Etico – Azionisti).

Capitale Sociale e Azionariato

A fine 2006 il numero di azioni emesse di Pirelli Real Estate era di n° 42.597.232, di cui n° 237.698 detenute come azioni proprie (0,6%).

Sempre al 31 dicembre 2006, l'azionista di maggioranza di Pirelli Real Estate è Pirelli & C. S.p.A. con una quota del 50,3%, seguito da Fidelity Investments proprietario di una quota pari al 7,6%, Deutsche Bank con il 2,5%, Henderson Global Investors con il 2,0% e il CEO Carlo Alessandro Puri Negri con il 2,1%. Il resto del flottante, pari al 34,9% risulta essere detenuto in gran parte

da investitori istituzionali con il 28,9%, di cui la maggioranza esteri (20,3%), la componente retail risulta essere invece di circa il 6,0%.



Quotazioni e Capitalizzazione

Prezzo di riferimento al 31 dicembre 2006	euro	51,99
Prezzo di riferimento massimo dell'anno 2006	euro	62,67
Prezzo di riferimento minimo dell'anno 2006	euro	41,74
Capitalizzazione borsistica al 31 dicembre 2006	euro	2,2 miliardi
Dividendo per azione pagato	euro	1,90

Dalla quotazione, avvenuta nel giugno 2002, la performance del titolo Pirelli & C. Real Estate è stata superiore a quella degli indici italiani di riferimento Mibtel e Midex. Si ricorda che dal Settembre 2005, inoltre, il titolo Pirelli & C. Real Estate fa parte dell'indice delle società italiane a media capitalizzazione Midex.

Nel corso del 2006 la performance di Pirelli & C. Real Estate è stata pari al 12,8% associata ad un importante aumento della media giornaliera dei volumi scambiati (da 72.264 nel 2005 a 83.565).

Di seguito è riportato l'andamento del titolo Pirelli Real Estate e degli indici di riferimento, dalla quotazione della società a fine 2006.



Rapporti con gli Azionisti

È primario interesse di Pirelli & C. Real Estate 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 2006, 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;
- 185 incontri one-to-one con investitori istituzionali e circa 65 incontri/conference call con analisti;
- 14 roadshows nelle principali piazze finanziarie (Milano, Londra, Parigi, New York, Amsterdam, Bruxelles, Francoforte).

A fine 2006, i brokers che hanno copertura sul titolo Pirelli & C. Real Estate sono 13, di cui 8 stranieri. Il target price medio indicato dai brokers è salito da euro 51,9 a euro 54,0 al 31 dicembre 2006.

Analysts coverage al 31 dicembre 2006

Broker	Analyst
Actinvest	Alessio Muretti
Banca Leonardo	Filippo Faccenda
CAI Cheuvreux	Marco Cristofori
Citigroup	Pierluigi Amoruso
Euromobiliare	Martino De Ambroggi
Intermonte Securities	Alberto Villa
JP Morgan	Timothy Leckie
Mediobanca	Simonetta Chiriotti
Merrill Lynch	Bernd Stahli
Morgan Stanley	Martin Allen
Rasbank	Oriana Cardani
Kempen & Co.	Martijn Geers
Kepler	Alessandra Panella

Garanzie per gli azionisti

In quanto società quotata sul mercato telematico azionario di Borsa Italiana, Pirelli Real Estate 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. Con riferimento all'esercizio 2006 il Gruppo ha redatto la Relazione annuale di *Corporate Governance* ⁽¹⁾, in conformità alle Istruzioni al Regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana ⁽²⁾. Nel 2002, Pirelli Real Estate ha aderito al "Codice di Autodisciplina" redatto a cura del Comitato per la *Corporate Governance* delle Società Quotate ⁽³⁾. Successivamente la Società ha altresì adottato integralmente il nuovo Codice di Autodisciplina - edizione marzo 2006.

(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", Ipsoa 2005.

(2) Nella redazione 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.

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 Real Estate 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, 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 Real Estate, insieme a Pirelli & C., 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 Real Estate 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.

Clienti

Le Società del Gruppo:

- *perseguono l'eccellenza e la competitività nel mercato, offrendo ai propri clienti servizi di qualità, che rispondano in maniera efficiente alle loro esigenze (Codice Etico, art. 2 Obiettivi e valori);*
- *fondano l'eccellenza dei loro 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. (Codice Etico, articolo 4 - Clienti).*

L'attività di Pirelli & C Real Estate si svolge in base ad uno specifico modello di "integrazione" tra l'attività di gestione di investimenti (principalmente riferita ad acquisizioni di beni immobili e valorizzazioni degli stessi, o a realizzazione di nuove costruzioni finalizzata alla successiva dismissione – c.d. attività di *Asset Management*) e l'attività di prestazione di un'ampia gamma di servizi specialistici legati al settore immobiliare (c.d. attività di *Service Provider*).

I seguenti grafici mostrano la "dimensione Clienti" di Real Estate, in termini di suddivisione del fatturato Real Estate suddiviso per aree geografiche

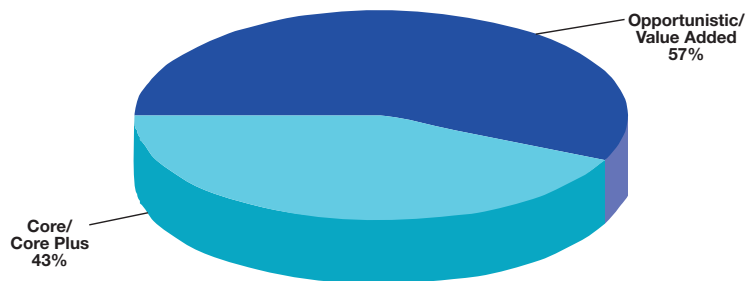
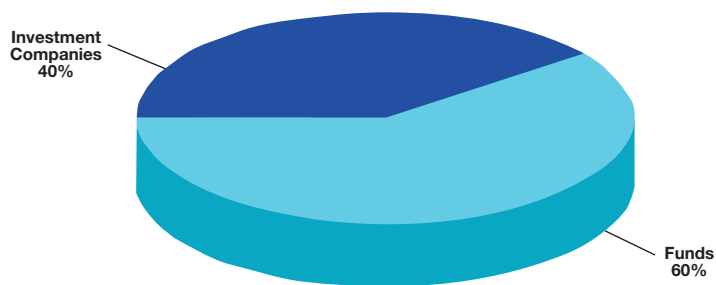
Area geografica	% sul valore totale del fatturato
Italia	84,5%
Resto Europa	15,5%

ed in termini di numero di clienti (verso cui è stata emessa fattura nel corso del 2006)

Società	Numero clienti Italia	Numero clienti esteri
Pirelli & C Real Estate	170	17
Pirelli & C Agency	927	14
Pirelli & C Facility Management	1286	1
Pirelli & C Franchising	479	0
Pirelli & C Property Management	297	2
SARE	96	1

Pirelli & C Real Estate svolge attività di Investment & Asset Management ed i suoi Clienti sono costituiti da Fondi e Società proprietarie di patrimoni immobiliari, cui Pirelli & C. Real Estate partecipa generalmente con quote di minoranza qualificata.

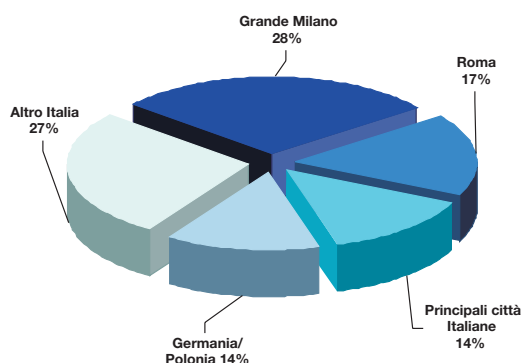
La suddivisione dei Clienti tra Fondi e Società di investimento è la seguente ⁽¹⁾:



(1) Valore NAV al 31 dicembre 2006.

Gli asset gestiti attualmente sono allocati in Italia in misura superiore all'86% ⁽¹⁾.

Le attività all'estero stanno però acquisendo sempre maggior rilevanza.



(*) La Polonia con 300.000 mq di aree e rimanenze a valore di mercato per circa 126 mil., ha un valore potenziale al termine dello sviluppo di circa 500 mil.

(1) Valore NAV al 31 dicembre 2006.

Le Società Service Provider vedono tra i propri clienti sia Fondi, Società proprietarie di immobili, Non Performing Loan, gestiti dalle strutture di Asset Management di PRE Real Estate, sia clienti terzi.

Le attività svolte riguardano tutto il territorio nazionale.

I Clienti nell'ambito del Franchising Network sono costituiti dalle Agenzie affiliate presenti su tutto il territorio nazionale. I titolari delle Agenzie sono liberi imprenditori che operano nel settore immobiliare, con il supporto dei servizi forniti da Pirelli Real Estate Franchising.

Pirelli Real Estate Franchising ha oggi 637 agenzie operative, presenti su tutto il territorio nazionale.

Come riportato anche nel Codice Etico, gli **impegni nei confronti dei Clienti** sono improntati a:

- massima trasparenza e correttezza;
- elevati standard dei servizi offerti;
- spirito di partnership;
- attenzione al livello di soddisfazione dei clienti.

L'obiettivo perseguito è quello di garantire una risposta immediata, qualificata e competente alle esigenze dei Clienti, basando i propri comportamenti su correttezza, cortesia e collaborazione.

Con riferimento alle **modalità di dialogo ed interazione con i Clienti**, semestralmente vengono svolti sondaggi di *Customer Satisfaction*, intervistando complessivamente circa 300 clienti del Gruppo all'anno.

Di seguito una tabella esplicativa:

Gennaio 2006	Agency	Property	Project	Facility	Totale
Clienti Segnalati	159	86	20	166	431
Clienti Intervistati	46	34	9	61	150

Luglio 2006	Agency	Property	Project	Facility	Totale
Clienti Segnalati	107	68	16	253	444
Clienti Intervistati	47	33	7	67	154

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.

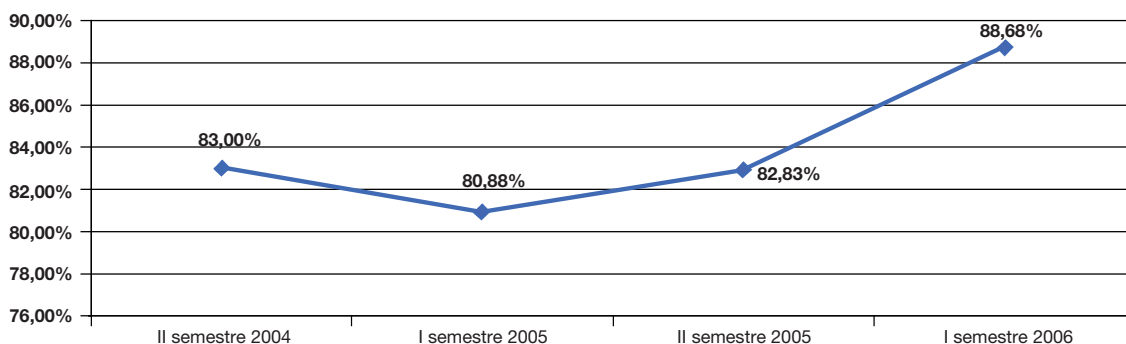
Nel corso delle interviste vengono approfonditi in modo particolare gli aspetti del rapporto tra l'azienda ed i clienti e le eventuali richieste di miglioramento o ampliamento del servizio.

Nel corso del 2006 è stato anche condotto un sondaggio su 200 agenzie affiliate al Network di PRE Franchising, come mostrato di seguito:

	Nord	Nord Est	Nord Ovest	Centro	Sud	Totale
Campione intervistato	56	19	21	61	43	200

Ai clienti viene data visibilità dei risultati dei sondaggi condotti.

I risultati dei sondaggi sono stati positivi, con un livello di soddisfazione sempre elevato, vicino al 90%, come indicato nel grafico seguente:



■ Trend livello di soddisfazione medio Clienti dei Service Provider

Pirelli & C. Real Estate ha sempre ritenuto fondamentale raggiungere un **elevato livello di qualità** delle proprie prestazioni, in modo tale da garantire, ad un costo competitivo, la soddisfazione delle attese e dei bisogni non solo del cliente ma anche di tutte le altre parti coinvolte nel processo immobiliare (proprietà, acquirenti, conduttori, azionisti, parti sociali, ecc.), secondo il modello multi-stakeholder adottato.

L'attenzione e la sensibilità di Pirelli & C. Real Estate alla qualità dei servizi erogati hanno portato alla messa a punto ed applicazione di **Sistemi di Gestione per la Qualità (SGQ)** nonché di sistemi di misurazione della qualità delle attività svolte e dei servizi erogati.

Ad oggi tutte le società di Service Provider (Pirelli & C. Real Estate Agency, Pirelli & C. Real Estate Franchising e Pirelli & C. Real Estate Property Management), dispongono di un Sistema di Gestione per la Qualità Certificato.

Pirelli & C. Real Estate Facility Management dispone a sua volta, oltreché della certificazione ISO 9001:2000, anche della Certificazione Ambientale ISO 14001 per tutte le attività svolte presso i cantieri coordinati dalla sede di Milano.

Il coordinamento a livello centrale da parte della Direzione Qualità e Processi, permette di assicurare che tutte le attività svolte da società del Gruppo, coinvolte a vario titolo nell'erogazione di servizi, si svolgano in conformità a criteri di qualità congruenti e rispondano a requisiti riconosciuti a livello internazionale. Strumenti di deciso supporto in tal senso sono i sistemi di controllo e rilevazione interni della qualità dei processi (legati anche ai sistemi informativi aziendali) e la conduzione di sondaggi di customer satisfaction.

Obiettivi di Pirelli Real Estate 2007 sono sia il mantenimento del livello medio di soddisfazione dei Clienti dei Service Provider **al di sopra dell'85%**, sia ottenere il rinnovo delle Certificazioni ISO 9001/ISO 14001.

Fornitori

Con riferimento all'approccio sostenibile nei confronti dei propri Fornitori, Pirelli Real Estate applica la Politica del Gruppo Pirelli "Salute, Sicurezza sul Lavoro, Ambiente, Responsabilità Sociale", la quale indica espressamente, tra gli altri, **l'impegno dell'azienda nello "stabilire e mantenere attive le procedure necessarie per valutare e selezionare fornitori e sub-fornitori sulla base del loro impegno nel campo della responsabilità sociale e ambientale"**.

Nei singoli paragrafi verrà descritto in modo specifico come **la CSR si integra nel processo** di selezione e valutazione fornitori nonché nei processi di acquisto di Pirelli Real Estate.

Il parco fornitori

Il parco fornitori della Pirelli Real Estate è costituito per circa il 94% da aziende italiane e dal 6% da imprese che risiedono nel resto dell'Europa.

Rapporti con i Fornitori & Politiche Aziendali

Pirelli Real Estate è dotata di un Albo Fornitori all'interno del quale vengono iscritte, con criteri differenti in base alla tipologia di servizio fornito (merceologia, dimensione dell'azienda, impatto ambiente/sicurezza in relazione al servizio fornito...etc), tutte le aziende già fornitrici del settore o potenziali tali.

L'Albo Fornitori è unico per tutte le società del settore Pirelli Real Estate ed include i fornitori dei Service Provider Pirelli Real Estate Facility M. e Pirelli Real Estate Property M., nonché quelli delle due SGR. Per Pirelli Real Estate Agency e Pirelli Real Estate Franchising, in relazione alla tipologia di business gestito, sinora non si è ritenuto necessario adottare uno specifico Albo Fornitori.

I fornitori che vengono iscritti in Albo sono quelli appartenenti alla macro categoria merceologica dei "lavori e servizi", che in termini di volumi rappresenta circa l'85% del totale ordinato annuo dalle società sopra indicate.

L'Albo Fornitori è stato implementato ed è attualmente gestito dalla Direzione Acquisti di Pirelli Real Estate, mediante un software dedicato.

La definizione delle regole operative e l'impostazione dell'Impianto Informativo dell'Albo Fornitori sono state effettuate in coerenza con le seguenti linee guida:

- Omogeneizzazione delle attività di selezione e controllo Fornitori all'interno di Pirelli Real Estate;
- Garanzia di qualità delle fonti di fornitura attraverso la centralizzazione dei procedimenti di iscrizione in Albo Fornitori;
- Copertura dell'intero Parco Fornitori;
- Monitoraggio continuo della qualità delle fonti di approvvigionamento di Pirelli Real Estate.

L'iscrizione dei Fornitori in Albo avviene in fasi distinte: 1) Qualificazione e 2) Omologazione (Vendor Rating).

La **fase di Qualificazione** consiste nell'acquisizione e valutazione, mediante attribuzione di pesi e punteggi, dei dati economico finanziari e tecnico organizzativi resi dalle stesse aziende fornitrici e da società di rating esterne.

La procedura di qualificazione di nuovo Fornitore, quindi la raccolta dei dati necessari a tal fine, avviene attraverso l'utilizzo dell'Area Fornitori, sezione dedicata all'interno del sito internet di Pirelli Real Estate.

I Fornitori, successivamente alla registrazione on line attraverso l'assegnazione di username e password, accedono ad un'area a loro riservata e provvedono alla compilazione del **Questionario di Qualificazione** pubblicato su Internet.

I dati vengono successivamente importati nell'Area intranet dell'Albo Fornitori, dove automaticamente viene calcolato il punteggio finale raggiunto dal fornitore.

I Fornitori che raggiungono un punteggio superiore a soglie pre-determinate, vengono definiti "qualificati". I Fornitori qualificati sono abilitati a ricevere inviti a gare di appalto, Ordini di Acquisto e/o Contratti.

Come già accennato, i fornitori vengono iscritti all' Albo sulla base delle risposte fornite a differenti questionari, costruiti da Pirelli Real Estate in base alla tipologia di servizio fornito (merceologia, dimensione dell'azienda, impatto ambiente/sicurezza in relazione al servizio fornito....etc) e si suddividono nelle due seguenti macro categorie:

- fornitori soggetti a qualificazione denominata "estesa";
- fornitori soggetti a qualificazione denominata "short".

Per i Fornitori soggetti a qualificazione estesa, nel 2006 si è provveduto ad inserire nel questionario di qualificazione uno specifico paragrafo, chiamato "Corporate Social Responsibility" e volto ad individuare il grado di sostenibilità del Fornitore, nell'ambito della propria azienda/attività.

È obiettivo di Pirelli Real Estate estendere tale paragrafo, nel corso del 2007, anche al questionario previsto per i Fornitori soggetti alla qualificazione di tipo "short".

L'iscrizione in Albo Fornitori Pirelli Real Estate ha validità annuale. La scelta è stata adottata in relazione all'esigenza di **verificare periodicamente il mantenimento dei requisiti richiesti**, con particolare riferimento alla redazione del bilancio di esercizio delle società. Durante il periodo di validità di qualificazione, comunque, alcuni parametri di valutazione dei Fornitori sono posti in monitoraggio costante da parte di società di rating esterna e i relativi esiti recepiti con frequenza determinata nell'Albo Fornitori.

Per il rinnovo della qualificazione, i Fornitori, successivamente alla richiesta inviata dalla Direzione Acquisti di Pirelli Real Estate, effettuano l'accesso ai propri dati in area riservata sul sito Pirelli Real Estate e provvedono all'aggiornamento del questionario compilato nel precedente anno di rating.

Omologazione (Vendor Rating)

La **fase di Omologazione** consiste nell'acquisizione e valutazione dei giudizi consuntivi in merito ai servizi resi a Pirelli Real Estate dai propri Fornitori.

Il giudizio di Omologazione viene espresso dalle strutture tecniche delle società del settore Pirelli Real Estate, mediante la compilazione di apposita check list pubblicata nella sezione Intranet dell'Albo Fornitori.

Il metodo di rating adotta criteri simili a quelli utilizzati in fase di qualificazione, ovvero si basa sull'attribuzione di pesi e punteggi alle risposte fornite in check list dalle strutture tecniche di Pirelli Real Estate.

Il punteggio ottenuto dal Fornitore in sede di Omologazione è utilizzato come base informativa per successive assegnazioni e/o per procedere, eventualmente, alla sospensione del Fornitore dall'Albo in caso di punteggio inferiore alla soglia minima di sufficienza prevista.

A differenza del questionario di qualificazione, per la fase di omologazione (rating) non sono previsti questionari differenziati in base alla tipologia di servizio erogato: il questionario di omologazione è unico e prevede, per tutti i fornitori, **domande specifiche destinate alla valutazione**

del grado di sostenibilità dei fornitori, con particolare riferimento al rispetto da parte degli stessi dei contenuti di Codice Etico e Modello Organizzativo *ex lege* 231 e della Policy “Salute, Sicurezza sul Lavoro, Ambiente, Responsabilità Sociale del Gruppo Pirelli, adottati da Pirelli Real Estate.

L’Omologazione ha validità annuale. Tale scelta è stata adottata in relazione all’esigenza di **verificare periodicamente il mantenimento dei requisiti** di Omologazione prefissati.

I processi sopra descritti sono volti a garantire equità nella valutazione dei fornitori.

La gestione dei fornitori e gli acquisti effettuati dalla Direzione Acquisti di Pirelli Real Estate seguono **precise linee guida**, diffuse e condivise in tutti i settori dell’azienda.

In sintesi la documentazione disponibile e applicabile in materia è così composta:

Manuale Procedure di Acquisto: Il documento definisce regole e principi di gestione al fine di garantire omogeneità, coordinamento e qualità nelle attività d’acquisto di beni/servizi. Al suo interno sono descritte le attività da porre in essere e gli strumenti da utilizzare nelle varie fasi del processo d’acquisto, dalla redazione della Richiesta d’Acquisto fino all’emissione del relativo Ordine d’Acquisto.

Manuale Albo Fornitori: Il documento regola l’intero processo di gestione dell’Albo Fornitori. In tale ambito sono definite le regole e i principi di gestione al fine di garantire omogeneità, coordinamento e qualità nelle attività relative alla valutazione dei Fornitori poste in essere dalle unità coinvolte nel processo.

Norme e Istruzioni Operative specifiche: I documenti hanno lo scopo di integrare i Manuali sopra descritti per specifici temi e situazioni di acquisto, con particolare riferimento al coinvolgimento di altre funzioni/settori dell’azienda diversi dalla Direzione Acquisti.

La diffusione e la conoscenza di quanto sopra all’interno dell’azienda, quindi il cd. *knowledge sharing*, è tra l’altro garantita dalla pubblicazione di tutti i documenti in apposite aree della Intranet aziendale di Pirelli Real Estate.

Aspetti contrattuali: le nuove Clausole Generali di Acquisto di Beni e Servizi

Durante l’anno 2006 Pirelli Real Estate ha introdotto in tutti gli ordini/contratti di appalto formalizzati, clausole specifiche riguardanti le politiche aziendali in materia di Codice Etico e Politica Salute, Sicurezza sul Lavoro, Ambiente, Responsabilità Sociale del Gruppo Pirelli; la conclusione del contratto di fornitura comporta la sottoscrizione di tali clausole da parte dei fornitori, da cui l’impegno degli stessi ad adottare presso la propria azienda comportamenti ottemperanti a quanto contenuto nel Codice Etico e nella Politica CSR citata, nonché il diritto di Pirelli Real Estate di effettuare Audit di verifica di tale ottemperanza.

11.2 Dimensione Ambientale

Articolo 7 - Ambiente

Le società del Gruppo credono in una crescita sostenibile nel comune interesse di tutti gli Stakeholder, attuali e futuri. Le loro scelte di investimento e di business sono pertanto informate al rispetto dell’ambiente. 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 7 – Ambiente, Codice Etico).

L'approccio ambientale di Pirelli Real Estate si attiene ai principi enunciati dal sopraccitato articolo 7 del Codice Etico nonché agli impegni previsti dalla Politica Salute, Sicurezza sul Lavoro, Ambiente e Responsabilità Sociale del Gruppo Pirelli.

Nella particolarmente dinamica realtà di Pirelli & C. Real Estate, il cui perimetro di riferimento è soggetto a rapide evoluzioni, l'attenzione agli aspetti ambientali si esplica attraverso 3 principali attività: la prima riguarda il monitoraggio e la riduzione degli impatti ambientali dell'attività svolta nelle proprie sedi, la seconda consiste nel proporre ai propri clienti proprietari di immobili soluzioni atte a ridurre i potenziali impatti ambientali derivanti dalla conduzione degli immobili medesimi, la terza riguarda lo sviluppo di progetti per nuove realizzazioni, nei quali viene prestata particolare attenzione agli aspetti di sostenibilità sociale, economica ed ambientale, al contempo perseguendo la massima valorizzazione del territorio in termini di attrattività e competitività sullo scenario globale.

Impatto ambientale

L'attenzione alla gestione degli impatti ambientali della propria attività ha anzitutto comportato, da parte di Pirelli Real Estate, particolare attenzione agli aspetti di risparmio energetico.

È stato quindi adottato il sistema di teleriscaldamento (riscaldamento centralizzato fornito da AEM tramite una centrale termica remota che produce acqua calda e fredda distribuita attraverso sottoservizi) per la sede centrale di Milano (Head Quarter). Analoga soluzione è prevista per l'HQ 2, attualmente in corso di progettazione.

Un'altro esempio di gestione orientata all'uso razionale dell'energia è rappresentato dall'impianto di cogenerazione sito nel centro direzionale del comprensorio di Ivrea, in cui operano società di Pirelli Real Estate e società terze (Vodafone, Wind, Olivetti, Olivetti MS, ecc.). Tale impianto, di proprietà di Pirelli Real Estate e gestito da Pirelli & C. Real Estate Facility Management, fornisce energia termica ed elettrica anche a terzi che operano nel comprensorio. Analoga soluzione è in corso di implementazione per il comprensorio di Pozzuoli.

Con riferimento all'attività di monitoraggio degli impatti ambientali, le seguenti tabelle mostrano i consumi rilevati nelle principali Sedi di Pirelli Real Estate e nei comprensori gestiti nel corso del 2006.

Consumi totali	HQ Milano	Sede Roma	Sede Napoli	Totale	Comprensorio Pozzuoli ⁽³⁾	Comprensorio Ivrea ^{(3) (4)}
Acqua (mc)	21.428	4.108	1.062	26.598	97.300	92.500
Energia Elettrica (MWh)	4.175	1.002	256	5.433	22.080	4.349
Olio combustibile (Kg)	⁽¹⁾	⁽²⁾	⁽²⁾		661.314	-

(1) Presente impianto di teleriscaldamento.

(2) I consumi non sono noti perché al riscaldamento provvede direttamente la proprietà che ne riaddebita i costi come parte del canone.

(3) Nel comprensorio operano anche società terze, i consumi non sono pertanto relativi alle sole attività del settore Real Estate.

(4) Dati relativi a Palazzo uffici 1.

Consumi specifici per mq ⁽¹⁾	HQ Milano 27.078 mq	Sede Roma 7.000 mq	Sede Napoli 1.619 mq	Comprensorio Pozzuoli 57.000 mq	Comprensorio Ivrea 30.500 mq
Acqua (mc/mq)	0,79	0,59	0,66	1,71	3,03
Energia Elettrica (MWh/mq)	0,15	0,14	0,16	0,39	0,14

(1) I dati si riferiscono ai consumi per mq in quanto parte delle aree sono occupate da società terze di cui non è noto il numero di risorse.

A quanto sopra, si aggiunge il monitoraggio della quantità/tipologia dei rifiuti prodotti nelle principali Sedi di Pirelli Real Estate e comprensori gestiti nel corso del 2006. Si veda in tal senso la tabella seguente.

Consumi totali	HQ Milano	Sede Roma	Sede Napoli	Totale	Comprensorio Pozzuoli ⁽¹⁾	Comprensorio Ivrea ⁽¹⁾
Non Pericolosi (Kg)	31.515	3.410	n.d.	-	21.220	11.112
Pericolosi (Kg)	500	938	n.d.	1.438	593	7.596
Totale	32.015	4.348	n.d.	36.363	21.813	18.708

(1) Nel comprensorio operano anche società terze, i consumi non sono pertanto relativi alle sole attività del settore Real Estate.

Lo sviluppo del territorio

Pirelli Real Estate si colloca tra i principali operatori italiani nell'ambito dei grandi progetti di sviluppo urbano (ovvero nelle iniziative di riqualificazione di aree dismesse), di cui è stata pioniera attraverso la realizzazione di alcuni tra i più importanti interventi di trasformazione urbanistica avvenuti in Italia, definendo così nuovi standard a sia a livello nazionale che internazionale.

Le attività di valorizzazione sono guidate dalla specifica teoria cd. "dello sviluppo urbano", la quale ruota intorno al concetto di "città metropolitana" al contempo interpretando la città contemporanea come "sistema policentrico". Tale vision comporta che ciascuna polarità urbana abbia proprie identità ed autonomie, sebbene debba altresì essere perfettamente integrata nel territorio circostante, in modo da superare le situazioni di frammentazione e/o contrapposizione centro-periferia.

In questa prospettiva la fase di progettazione dell'ambiente urbano assume un'importanza cruciale. Essa non può inoltre prescindere da una valutazione strategica di dinamiche e trend sociali: fenomeni quali la globalizzazione, lo sviluppo tecnologico, la deindustrializzazione, la multiculturalità determinano infatti trasformazioni così rapide e radicali da imporre una rivisitazione del concetto stesso di città e delle sue funzioni.

"Progettare la città" per Pirelli Real Estate significa quindi valorizzare l'ambiente urbano, in modo che, ad esempio, ne sia accresciuta la capacità di attrarre e trattenere potenziale creativo ed attività di ricerca e innovazione, e ne sia di conseguenza facilitato l'inserimento in network virtuosi a livello internazionale.

In ultima istanza, per Pirelli Real Estate Progettare significa Valorizzare e Valorizzare significa contribuire alla crescita economica ed al benessere sociale del contesto in cui si opera.

Di seguito sono descritti due progetti condotti da Pirelli Real Estate secondo la vision di cui sopra, oltretutto nel rispetto delle *best practices* diffuse a livello internazionale.

"Progetto Malaspina" - Fase 2

L'area del Progetto Malaspina è situata alle porte di Milano. Il progetto di Pirelli Real Estate, 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 infatti 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.



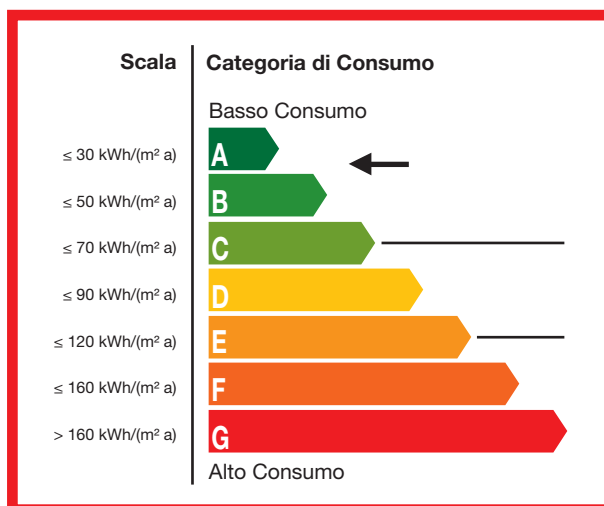
Il **lotto 2** del progetto Malaspina è in corso di realizzazione. Esso è stato progettato in modo tale da consentire fin da ora la certificazione energetica delle residenze e dei singoli appartamenti, nonostante le disposizioni del D.Lgs. n° 192/2005 prevedano tale certificazione come obbligatoria solo a partire dal luglio 2009.

La certificazione interessa la “prestazione energetica, efficienza energetica” ovvero la quantità annua di energia necessaria per soddisfare i bisogni connessi ad un uso standard dell’edificio, comprese la climatizzazione invernale ed estiva, la preparazione dell’acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e l’illuminazione.

Il progetto è stato migliorato rispetto a quanto previsto nel Lotto 1, aumentando l’isolamento dell’involucro e migliorando le prestazioni/caratteristiche dei serramenti.

Obiettivo del progetto è passare da un’efficienza energetica in Classe D (da 70 a 90 kWh/m² anno) al limite superiore della Classe B (da 30 a 50 kWh/m² anno).

Classi di efficienza



“Progetto Malaspina – Lotto 3” - Scheda

Anche il **Lotto 3** del progetto Malaspina è stato studiato in termini di risparmio energetico, sulla base dei requisiti richiesti dalla certificazione energetica.

Di seguito si riportano le principali scelte progettuali che incidono sul risparmio energetico:

Cappotto termico

Introduzione del cappotto termico ⁽¹⁾ per aumentare l'efficienza dell'isolamento dell'involucro, eliminando quasi interamente i ponti termici.

In termini di efficienza energetica questo significa un **miglioramento di circa il 10% a parità delle altre condizioni**.

L'inserimento del cappotto non comporta modifiche del progetto strutturale ma solo la predisposizione di nuovi particolari costruttivi, **i tempi di appalto e l'inizio costruzione non richiedono slittamenti**.

Adozione di ventilazione controllata

Si prevede l'adozione di un sistema di ventilazione controllata (cioè un impianto di estrazione e di recupero del calore dall'aria presente negli ambienti), riducendo il calore disperso nel riscaldamento dell'aria esterna di rinnovo.

In un edificio di classe B il carico dell'aria esterna è più del 30% del carico totale e quindi non può essere trascurato;

Qualità degli infissi

Sono previsti di qualità superiore, al fine di ottenere minori valori di trasmittanza ⁽²⁾. Per la parte trasparente si propone un vetro camera stratificato. **La trasmittanza complessiva dei serramenti si prevede passi da 2,3 W/m². K a circa 1,6 W/m². K** permettendo così all'utente di mantenere un livello di temperatura e umidità interna all'appartamento ottimale consentendo inoltre un risparmio energetico.

L'introduzione dei miglioramenti sopra elencati permette di avvicinarsi alla classe di efficienza energetica A, scelta quindi diretta ad un'edilizia di alta qualità.

Il salto di classe di efficienza energetica da B ad A permette di risparmiare circa 20 KWh/m² per anno che, per un appartamento di 100 m², corrisponde ad un risparmio di circa 180-200 €/anno e ad una sensibile riduzione del CO².

Progetto Headquarter 2 (HQ2)

Il Progetto ha per oggetto l'ampliamento, della sede centrale di Pirelli Real Estate, cui è stato dato il nome HQ2 (l'attuale sede centrale di Pirelli Real Estate è chiamata HQ1).

Il Progetto prevede interventi volti a raggiungere importanti obiettivi in termini di efficienza energetica e uso di risorse rinnovabili.

I criteri progettuali adottati uniscono la sostenibilità ambientale al rispetto delle leggi vigenti in questa materia, in particolare il D.Lgs. 19 agosto 2005 n° 192.

(1) Rivestimento a pannelli che aumenta l'isolamento termico delle superfici esterne degli immobili, realizzata (muratura interna tipo Poroton accostata a lastra in polistirolo e rifinitura finale di intonaco esterno).

(2) Fenomeno fisico che permette la conduzione del calore dall'esterno all'interno dell'ambiente e viceversa attraverso il contatto con la barriera verticale.



Interventi previsti per la Facciata dell'edificio

Per ridurre l'utilizzo dell'illuminazione artificiale, si prevede la realizzazione di vetrate collocate il più possibile in prossimità dell'intradosso del soffitto.

Sul lato esposto a sud è prevista una facciata interattiva a cellula ventilata, attrezzata con tenda frangisole e vetro esterno. Al fine di limitare il consumo di energia primaria per la climatizzazione estiva e nello stesso tempo di usufruire il più possibile della radiazione solare in inverno, la struttura a veneziana è regolabile anche nell'orientamento delle lamelle.

Per i lati dell'edificio esposti a nord e ad est è prevista una facciata a pelle singola, con l'inserimento di una tenda avvolgibile all'interno che avanzi dal basso verso l'alto, accorgimento quest'ultimo volto al massimo sfruttamento della luce naturale.

Per le cd. "parti opache" è stata rivolta particolare attenzione alla capacità di isolamento termico dell'involucro, utilizzando uno strato di coibentazione dello spessore di 10 cm che passa davanti alle strutture, una camera ventilata e un rivestimento in lastre di gres porcellanato.

Interventi previsti per la Struttura impiantistica

La struttura impiantistica dell'HQ2, ideata in conformità a quanto previsto dal *D.Lgs. 192/2005*, ha il compito di regolare i fabbisogni energetici degli edifici i quali, al giorno d'oggi, risultano essere tra le principali cause di consumo energetico.

Per la produzione di calore si è concentrata l'attenzione sull'**impianto di teleriscaldamento con centrale di cogenerazione** di Milano - Tecnocity.

L'edificio in questione risulta avere un fabbisogno energetico pari a 1.040.333 kWh, con un volume lordo riscaldato di 64.581 m³. Da tali valori e tenendo conto di alcuni rendimenti degli impianti, si arriva ad un valore del FEP =8,2 kWh/m³ anno, nettamente inferiore al requisito minimo che sarà obbligatorio rispettare a partire dal 1° gennaio 2010, e che risulta essere di 11,5 kWh/m³ anno.

Il risparmio ottenibile è di 3,3 kWh/m³ anno, per un totale di circa 213.000 kWh anno rispetto ad un volume di 64.581 m³; monetizzando tale diminuzione di consumi, il risparmio risulta pari a 21.300 €/anno per la sola stagione invernale.

Il progetto permette inoltre una riduzione dei consumi anche durante il periodo estivo, quantificabile in un risparmio del 20-30% rispetto ai costi a carico di un edificio standard. Tale dato non è però confrontabile con un valore di legge, in quanto le disposizioni normative attuali non fissano tale parametro.

Al fine di sfruttare il più possibile le fonti rinnovabili per la copertura del fabbisogno energetico, si è pensato di dotare l'edificio di un impianto fotovoltaico, che rivestirà la copertura del corpo principale.

Per quanto riguarda la climatizzazione degli ambienti, l'edificio è dotato di un sistema a pannelli radianti a soffitto, il quale permette di raggiungere elevati livelli di comfort termo- igrometrico.

11.3 Dimensione Sociale

LA COMUNITÀ INTERNA

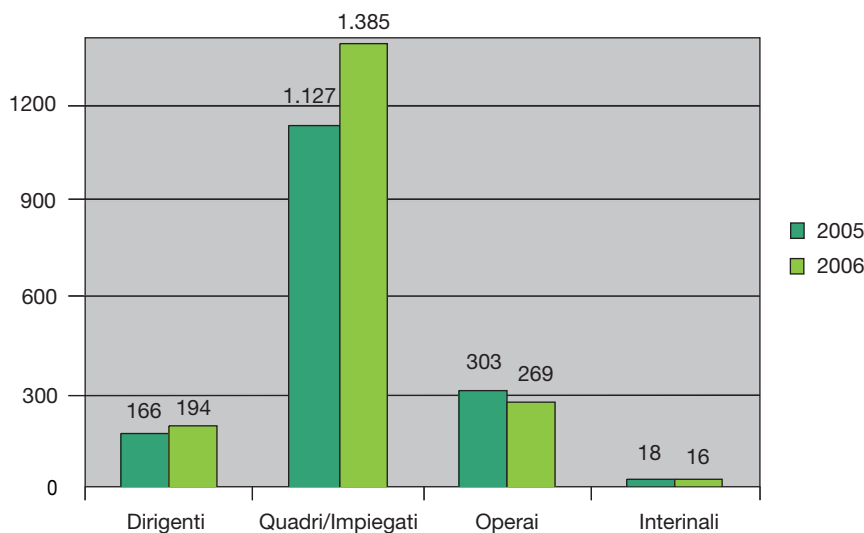
Le Società del Gruppo riconoscono la centralità delle risorse umane nella convinzione che il principale fattore di successo di ogni impresa sia costituito dal contributo professionale delle persone che vi operano, in un quadro di lealtà e fiducia reciproca. Le Società del Gruppo tutelano la sicurezza 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. (articolo 6 - Risorse Umane, Codice Etico).

Descrizione dell'Organico

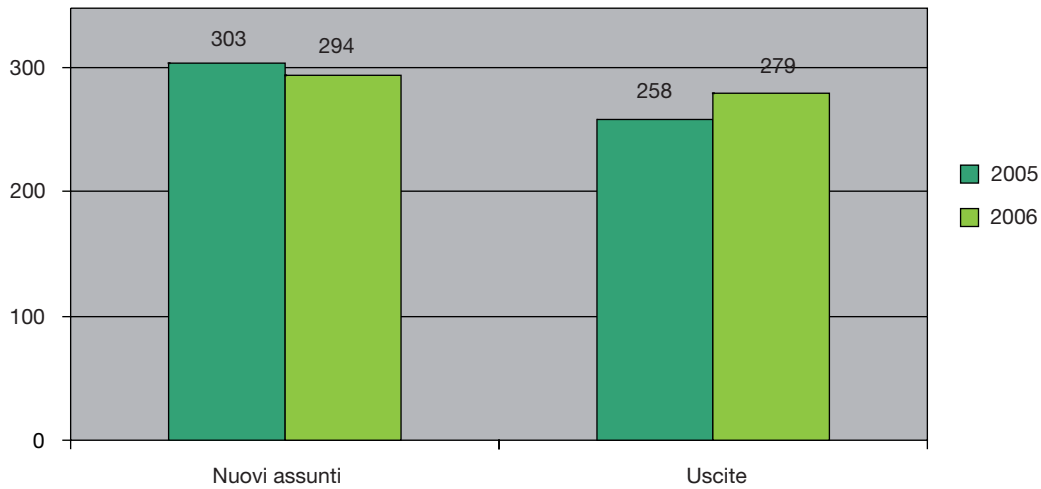
Gli organici al 31 dicembre 2006 sono così distribuiti:

Composizione Organico al 31.12.2006	
Dirigenti	194
Quadri/Impiegati	1.385
Operai	269
Totale dipendenti	1.848
Interinali	16
Totale	1.864

Composizione Organico al 31.12.2005	
Dirigenti	166
Quadri/Impiegati	1.127
Operai	303
Totale dipendenti	1.596
Interinali	18
Totale	1.614

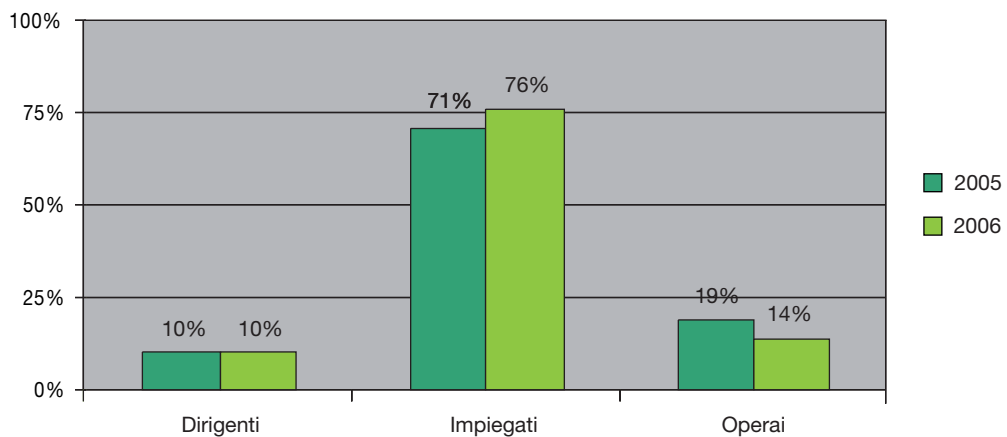


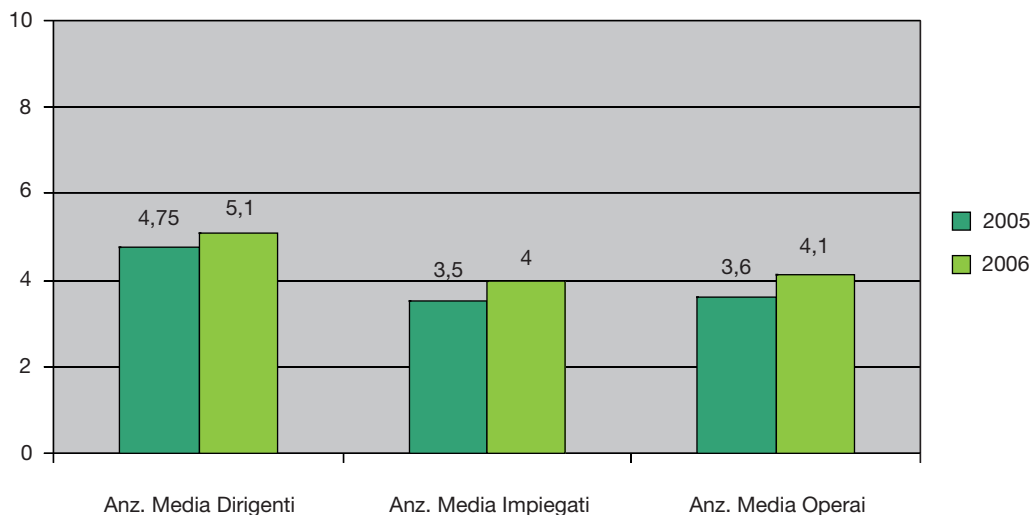
Flussi di organico



L'organico di Pirelli Real Estate presenta un saldo totale positivo di 250 risorse rispetto al 31 dicembre 2005, determinato principalmente dalle acquisizioni estere di Pirelli Pekao Real Estate (Polonia) e P&K RE GmbH (Germania), nonché dal rientro di Credit Servicing nel perimetro consolidato. Crescite di organico si registrano nel settore Asset NPL nell'ambito dello sviluppo del business dei Crediti Immobiliari, negli Staff di Pirelli Real Estate e per l'ingresso di personale per le nuove commesse acquisite nel settore Facility. In particolare le citate acquisizioni hanno comportato un sensibile aumento della percentuale di impiegati più quadri, cresciuti di 5 punti percentuali.

Non si sono avute variazioni con riferimento alla forza Dirigente, mentre è scesa di 5 punti percentuali il numero di operai, in seguito alla cessione del ramo d'azienda "Sorveglianza" e alla conclusione di commesse di Facility.





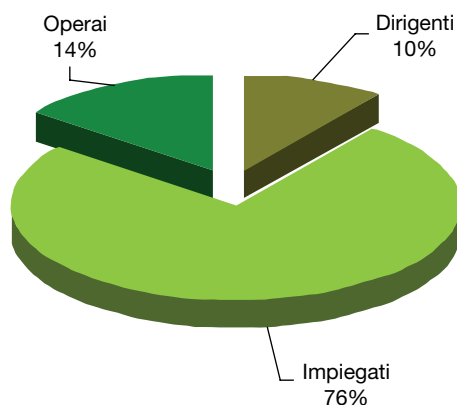
La media degli anni trascorsi in Pirelli Real Estate è in crescita rispetto all'anno precedente anche se rimane relativamente bassa, ciò è principalmente riconducibile la giovane età della società.

Si specifica che i dati dell'anzianità media non includono il personale acquisito nel 2006.

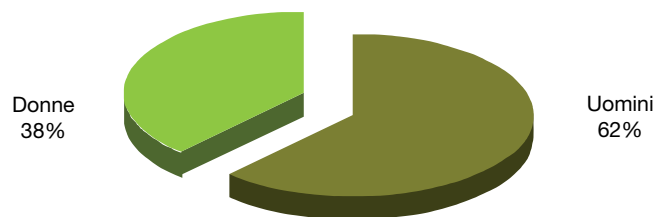
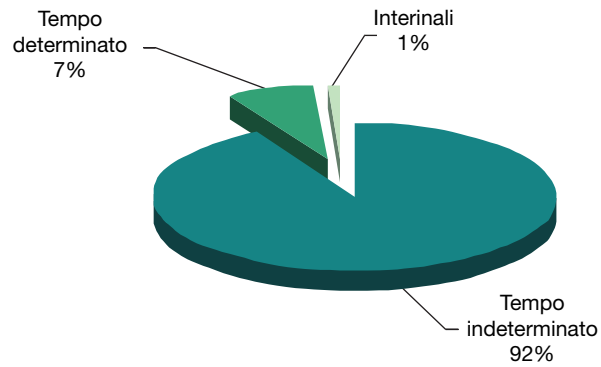
Suddivisione dell'organico

Impiegati, Quadri e Dirigenti costituiscono la forza lavoro tipica delle Società del Gruppo.

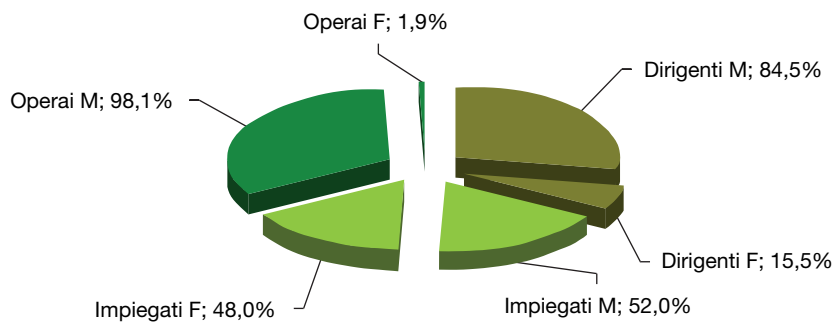
La presenza di Operai in Pirelli Real Estate riguarda esclusivamente il business dei servizi di Facility.



Con riferimento alla tipologia dei contratti di lavoro, la quasi totalità delle persone è assunta a tempo indeterminato. Questo dato è consono ad un gruppo che ha oggi raggiunto dimensioni importanti, sia in termini di numero di persone coinvolte sia in termini di risultati di business. Non si registrano variazioni percentuali rilevanti rispetto all'anno passato. La percentuale del part time è del 2% esclusivamente di personale femminile.

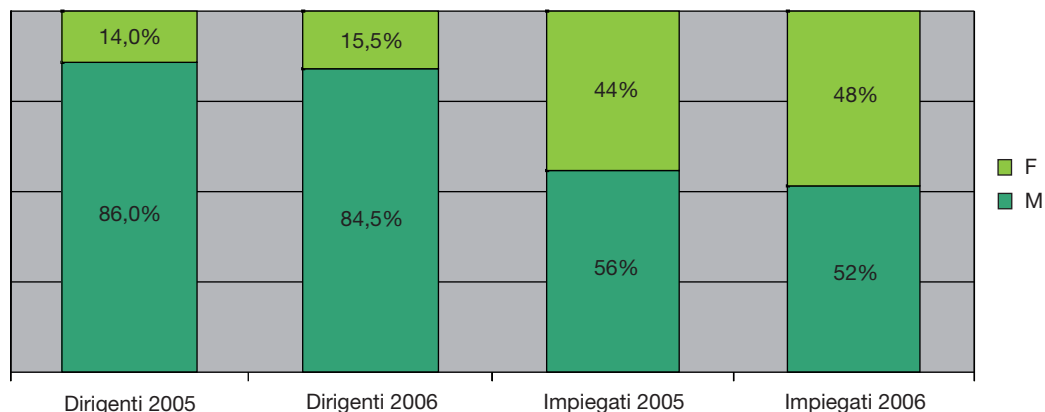


La suddivisione di genere mostra una presenza femminile pari al 38%, analizzata per inquadramento possiamo trovare una buona presenza femminile per quanto riguarda le categorie Dirigenti e Quadri/Impiegati, resta bassa quella degli operai.

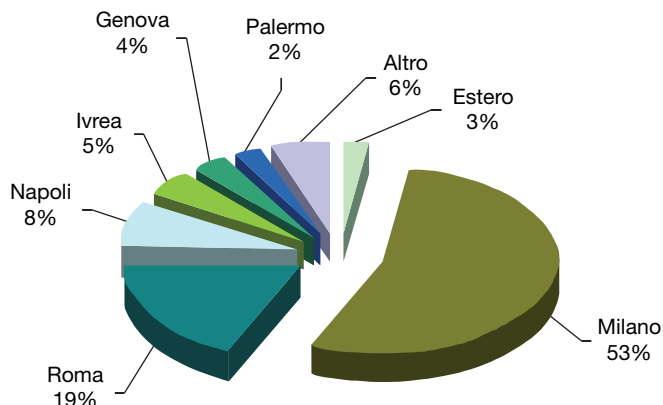


La crescita dell'organico, nel grafico che segue, suddivisa per genere e categoria contrattuale, mostra un deciso incremento di presenza femminile nella categoria Quadri/Impiegati (+4). Tale incremento è riconducibile sia all'ingresso di personale femminile a seguito delle acquisizioni avvenute nel 2006, con particolare riferimento a Credit Servicing (con una percentuale femminile del 61%), sia alle nuove assunzioni avvenute nell'anno.

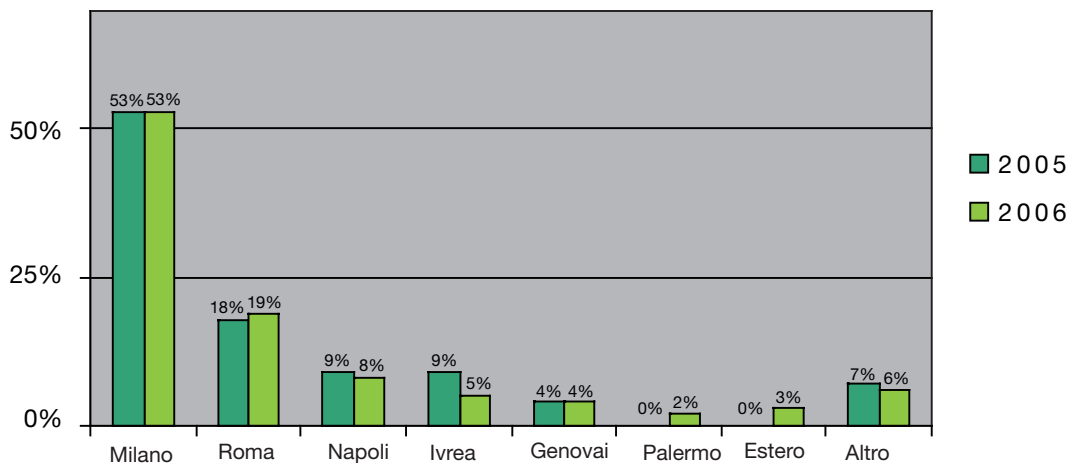
Un più lieve incremento di presenza femminile si è avuto tra i Dirigenti (+1,5).



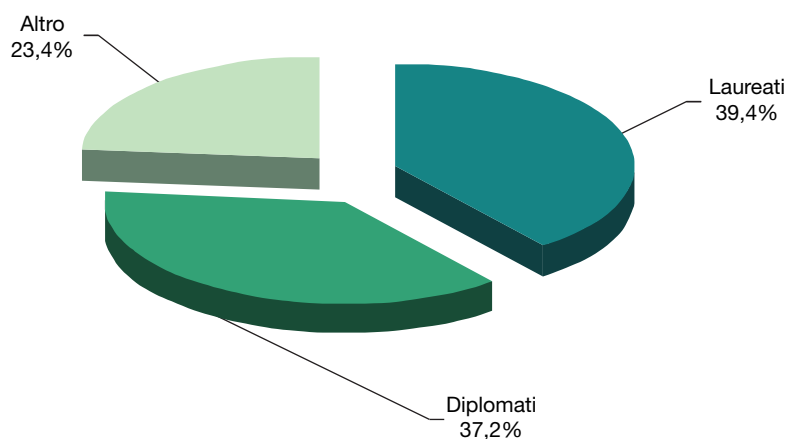
Quanto alla dislocazione geografica, la maggior parte dell'organico presta la propria attività lavorativa presso le sedi di Milano e Roma (72%). Il restante 28% presta la propria attività nelle sedi di Napoli, Ivrea, Genova, Palermo, altre località (personale di Pirelli Real Estate che opera presso immobili, o presso clienti su tutto il territorio nazionale, o presso sedi con organico di peso inferiore al punto percentuale), Estero (3% del personale opera presso le sedi presenti in Polonia e Germania).



Le variazioni di presenza presso le varie sedi, di cui al grafico che segue, derivano sostanzialmente dall'inclusione nel perimetro RE delle nuove sedi di Credit Servicing (tra le quali Palermo) e dalla diminuzione dell'organico presso la sede di Ivrea, dovuta all'uscite del ramo "Sorveglianza" avvenuta nel 2006.

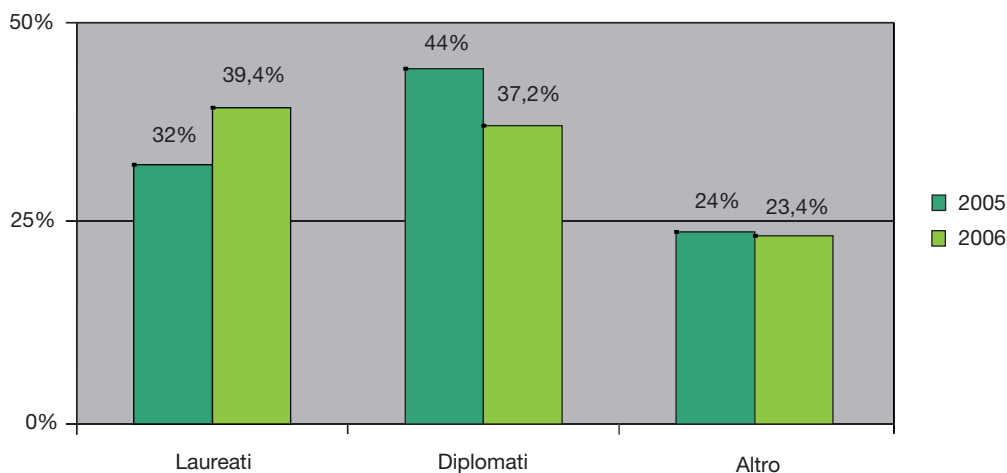


Il livello di istruzione dei lavoratori del Gruppo è di seguito fotografato.



Il grafico seguente mostra invece le variazioni 2006 su 2005, da cui si evince che la percentuale delle risorse laureate è salita al 39,4% (+7,4 rispetto al 2005), dato fortemente influenzato dalle nuove assunzioni effettuate nel 2006 orientate verso risorse con grado di istruzione superiore soprattutto nel settore Asset. Le lauree più rappresentate sono economia, ingegneria, giurisprudenza (in crescita con l'acquisizione di Credit Servicing) e architettura. La percentuale di diplomati nella popolazione complessiva diminuisce di conseguenza (-6,8).

Con altro si intende un grado di istruzione scolastica elementare/media che si concentra principalmente nella qualifica Operai del Facility, che rappresenta il 14% della popolazione globale.



LE POLITICHE *Human Resources*

PERFORMANCE & COMPENSATION

Politiche di **Salary Review**: vengono gestite centralmente dalla Holding di Pirelli Real Estate. Annualmente viene formalizzato un Piano Retributivo che definisce i *bonus* per impiegati e quadri e premia i dipendenti con aumenti di “merito”, da ricondursi all’assunzione di maggiori responsabilità/autonomia, alle competenze ed alla managerialità acquisite dagli stessi.

Politica di **Valutazione/Miglioramento della Performance**: sono strettamente legate alle politiche di salary review e trovano applicazione nel 75% del personale del Gruppo.

Sistema d’Incentivazione Annuale di Gruppo (MBO). Il 100% dei Dirigenti ed il 70% dei quadri partecipa al sistema d’incentivazione annuale, che prevede la chiara definizione di obiettivi sia economico-finanziari di Gruppo/Business che individuali subordinando l’erogazione di un compenso variabile alla valutazione del grado di raggiungimento degli stessi.

Piano di incentivazione triennale (LTI). Al 40% circa dei Dirigenti viene assegnato un piano di incentivazione triennale basato su obiettivi economici dell’Azienda (per un 80%) e obiettivi a discrezione del Responsabile (per un 20%).

L’erogazione delle cifre maturate avviene per una parte al termine del secondo anno e per la restante al termine del terzo anno.

Recruiting e Selezione

Grande attenzione viene riservata da Pirelli Real Estate alle fasi di *Recruiting* e Selezione, in particolare, con riferimento agli strumenti di supporto della relativa attività, nel corso del 2006 è stato introdotto un nuovo ued avanzato applicativo che consente di gestire l’intero processo di ricerca e selezione del personale.

Tale applicativo, collegato alla sezione “Lavora con Noi” del sito Pirelli Real Estate, permette di creare un database di *Curriculum Vitae* sempre aggiornati, in quanto viene data la possibilità ai candidati di integrare o cancellare la propria candidatura in qualsiasi momento.

Questa soluzione ha consentito di ottimizzare la fase del *recruiting* e di mantenere un canale di comunicazione sempre aperto con i candidati.

Con particolare riferimento ai neo-laureati, fondamentale per la fase di reclutamento sono i rapporti che legano Pirelli Real Estate ai più importanti Atenei e Scuole di Specializzazione.

La selezione è centralizzata e gestita internamente in tutte le relative fasi. Viene applicata in tal senso la metodologia dell'**Assessment**, basata in un primo momento sia su prove individuali che su dinamiche di gruppo, per poi concludersi con un colloquio individuale.

I candidati valutati positivamente vengono inseriti in azienda attraverso un percorso di formazione ed orientamento, reso generalmente possibile da un previo periodo di *stage*. La percentuale di *stage* che durante il 2006 si è trasformata in assunzione supera il 53%, in linea con il dato dell'anno precedente.

Per quanto riguarda le ricerche di profili più *senior* o di manager particolarmente qualificati, qualora non sia possibile gestire la ricerca autonomamente ci si avvale della collaborazione di società di selezione specializzate nel settore.

Iniziative di Talent Attraction

Nel corso del 2006 Pirelli Real Estate ha ulteriormente consolidato i rapporti già in essere con i maggiori Atenei italiani.

La collaborazione con le Università vede il coinvolgimento dei manager di linea, attraverso presentazioni e/o testimonianze che vengono inseriti all'interno dei percorsi didattici.

Si tratta di occasioni importanti al fine di entrare in contatto con i potenziali candidati, che in questo modo possono a loro volta conoscere un po' più da vicino la realtà aziendale e le diverse opportunità che essa può offrire.

Per Pirelli Real Estate ciò si traduce in un importante strumento di **Employer Branding**, così come lo è la partecipazione ai **Career Days**, momenti in cui è possibile incontrare direttamente numerosi giovani laureati/laureandi.

Nel corso del 2006 si è inoltre conclusa la prima edizione del **Progetto Campus**, avente ad oggetto opportunità di "job rotation" rivolte ai neolaureati, nonché periodi di esperienza professionale su diverse aree aziendali alternati a periodi di formazione in aula.

Il 60% dei partecipanti al progetto ha trovato impiego all'interno della società.

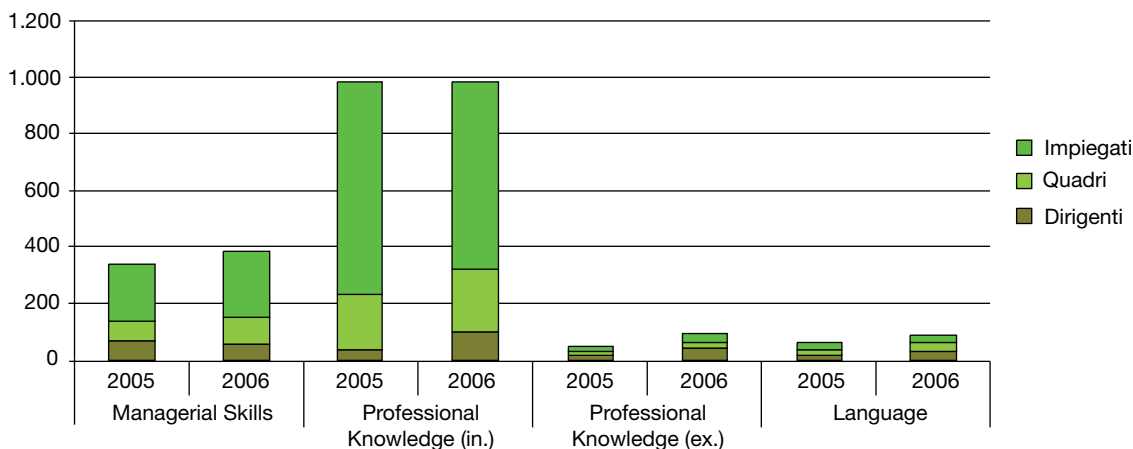
Nel corso del 2007 il Progetto Campus continuerà con la seconda edizione.

Formazione e Sviluppo

Formazione

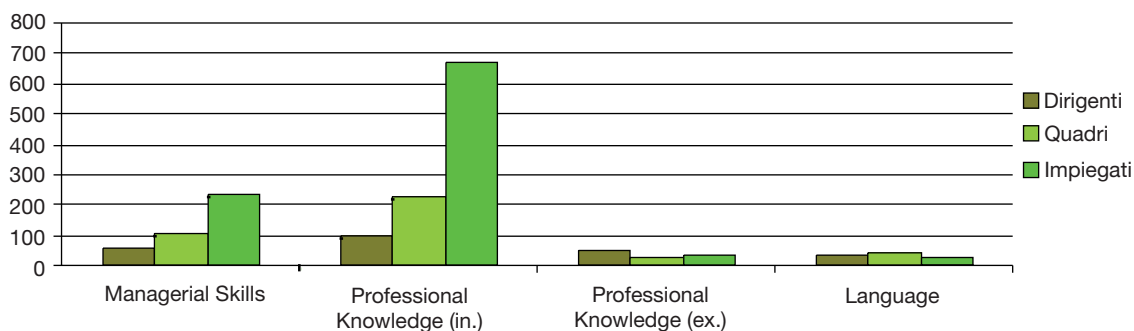
Il grafico che segue mostra la comparazione tra le attività formative svolte nel 2006 rispetto all'anno precedente, mette in luce un maggiore investimento per quanto riguarda le figure manageriali sia sugli *Skills* che sulla *Professional Knowledge*. L'incremento di partecipazione ad iniziative esterne è stata dettata dalle necessità di aggiornamento ed approfondimento sull'evoluzioni di tipo normativo.

L'avvio dell'internalizzazione del Gruppo spiega invece l'aumento delle iniziative formative riferite all'area Language.



Il grafico successivo rappresenta invece il numero di partecipanti alle iniziative di formazione svoltesi nel corso del 2006, raggruppate secondo macrocategorie:

- *Managerial skills*: si tratta di un'offerta formativa avente l'obiettivo di migliorare e sviluppare le capacità manageriali che siano riconosciute come importanti nel contesto attuale.
- *Professional knowledge (corsi tenuti internamente)*: si tratta di un'offerta formativa tesa ad acquisire ed approfondire i contenuti tecnici del *business* di riferimento.
- *Professional Knowledge (corsi tenuti esternamente)*: si tratta di aggiornamenti professionali *ad hoc*, su specifiche materie e relativa evoluzione tecnico/normativa.
- *Language*: corsi di lingua inglese e tedesca.



Nel corso del 2006 al catalogo formativo tradizionale, teso allo sviluppo delle skills manageriali e professionali, si è accostata un'offerta formativa mirata ed integrata, progettata al fine di rispondere ai bisogni provenienti da famiglie professionali o settori di attività ben definiti.

In particolare si sono realizzati i seguenti Progetti:

COMPANY KITCHEN - INGREDIENTI PER UN TEAM: si tratta di un Progetto di *team building in outdoor* che si è avvalso dell'utilizzo della cucina come "metafora del team aziendale".

Tutto il Team della Business Unit Residenza ha sperimentato l'innovativo *learning by doing* ai fornelli, basato sul concetto per cui al fine di cucinare "ad alto livello" è necessario usare risorse, conoscenze, organizzazione e metodi, sostanzialmente proprio come avviene in un team aziendale.

È stata per tutti un'occasione di confronto, conoscenza e sana competizione. Le persone coinvolte, divise in tre squadre, hanno gareggiato su diverse prove, preparando gustosi pranzi guidati da uno chef professionista. L'esperienza ha permesso di riflettere su dinamiche relazionali e comunicative, al contempo divertendosi e beneficiando del fantastico scenario di Accademia Barilla a Parma.

ACQUISTI IN FORMAZIONE: il Progetto è nato da un'esigenza organizzativa ben definita, ovvero il raggruppamento della famiglia professionale Acquisti sotto un'unica Direzione, sebbene proveniente da società ed esperienze diverse. Il progetto è partito dalla mappatura delle competenze di tutti i Buyer al fine di definire il livello di intervento formativo necessario. Il percorso formativo, articolato su 11 giornate (3 svoltesi nel 2006 e 8 che si svolgeranno nel corso del 2007) che alternano lo sviluppo di conoscenze tecniche a quello delle capacità manageriali, ha l'obiettivo di far riflettere a tutto tondo sulle varie competenze richieste ai Buyer nel contesto aziendale attuale.

CREDIT SERVICING IN FORMAZIONE: si tratta del Progetto di formazione dedicato alla realtà aziendale di Credit Servicing, che nel 2006 ha vissuto un processo di fusione tra Pirelli Real Estate Credit Servicing e SIB. Il percorso formativo si articola su diversi livelli, che vanno dall'addestramento sul nuovo software adottato (sistema Fenice) ad un piano di corsi aventi obiettivi specifici come l'integrazione, l'aggiornamento normativo e lo sviluppo di capacità manageriali tipiche dell'attività svolta.

ECONOMICS PER PIRELLI REAL ESTATE AGENCY: il Progetto ha previsto due giornate formative a cui si è sommata una giornata di *follow up*, totalmente dedicata ad approfondire la materia *cost & finance* applicata alle logiche ed agli strumenti tipici del settore commerciale.

ITER FORMATIVI PER PERSONALE DI SEGRETERIA: si è trattato di due progetti formativi paralleli, studiati su diversi livelli di anzianità nel ruolo. L'obiettivo di entrambi i percorsi è stato quello di favorire la diffusione ed il presidio di uno stile segretariale in linea con le necessità organizzative e di business, favorendo la consapevolezza di ruolo a diversi livelli di operatività e trasferendo strumenti concettuali e tecnici volti allo sviluppo del ruolo. Il percorso ha portato alla stesura di un vademecum sull'attività di segreteria in Pirelli Real Estate.

MIRROR: il percorso "Mirror" si distingue dai classici moduli formativi in quanto comprende una fase preliminare di valutazione e di fissazione da parte dei partecipanti del proprio piano di auto-sviluppo, a valle del Development Center. Il progetto è formato da 5 "Mirror Workshop", preceduti da un *Kick-off* di presentazione ed analisi dei bisogni formativi, nonché da un *wrap-up* di sintesi e valutazione. Ogni workshop è dedicato ad uno "set" di specifiche abilità manageriali, quali ad esempio la *leadership*, la negoziazione, le capacità relazionali e quelle di autosviluppo. Tra un workshop ed il successivo vengono lanciate attività di esercizio specifiche, volte a creare un senso di impegno e di continuità nei partecipanti.

GETTING READY FOR MANAGEMENT: si tratta di un'attività celebrativa ed al contempo formativa, destinata ai *neodirigenti* di Pirelli Real Estate. Obiettivo formativo dell'incontro è quello di informare i partecipanti sulle novità di tipo amministrativo, dando loro spunti di riflessione a livello manageriale alla luce del nuovo ruolo assunto.

ACCELERARE IL POTENZIAMENTO DEL SÈ: si tratta di un percorso formativo di 7 giornate destinato ai *neodirigenti* di Pirelli Real Estate. L'obiettivo degli incontri è quello di sviluppare e potenziare le risorse personali cognitive ed emotive del partecipante, per il conseguimento una *leadership* che sia efficace ed al contempo capace di produrre cambiamenti evolutivi significativi.

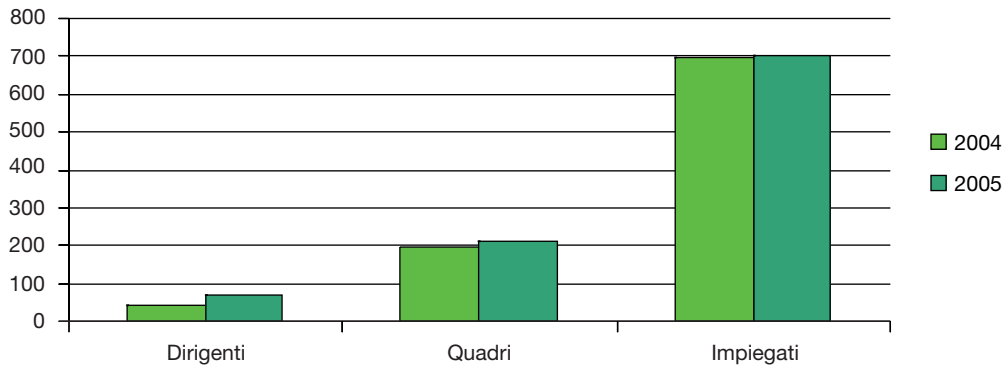
Un importante strumento in un'ottica sia di miglioramento della performance che a supporto della relazione capo-collaboratore è la **Scheda di miglioramento della Prestazione (MdP)** (già citata in sede di approfondimento delle politiche di compensation), basata su di un sistema di valutazione delle prestazioni trasparente, oggettivo, 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.

Come esplicitato dal grafico sottostante, il 2006 vede un incremento in termini di utilizzo di questo strumento, che ha ormai raggiunto il 75% di copertura della popolazione di riferimento.

Miglioramento della Prestazione

Numero dipendenti coperti da MdP



Iniziative di *Talent Retention*

Le iniziative di *Talent Retention*, di Pirelli Real Estate pongono particolare attenzione alla valutazione del potenziale ed alla valutazione delle competenze di coloro che vengono considerati "talenti".

Al fine della rilevazione del potenziale sono attive le seguenti iniziative:

DEVELOPMENT CENTER: destinato ai giovani con ottimi risultati di performance con anzianità aziendale tra i 18 e i 24 mesi.

MGC (MANAGING GROWING COMPLEXITY): destinato a persone in sviluppo con una anzianità aziendale di almeno 5/7 anni; realizzato in collaborazione con la Capogruppo Pirelli & C..

INDIVIDUAL DEVELOPMENT CENTER: destinato a giovani dirigenti con prospettive di crescita.

Ciascun partecipante alle citate iniziative viene responsabilizzato sul proprio sviluppo professionale e beneficia, a livelli di complessità differenti a seconda dell'anzianità aziendale, di occasioni di autoanalisi e della possibilità di individuare il proprio percorso di miglioramento/sviluppo.

Ai manager di potenziale che abbiano una consolidata esperienza viene data l'opportunità di sviluppare complessi *skills* manageriali, partecipando al *Developing Managerial Excellence*, organizzato dalla Capogruppo Pirelli & C. ed avente la finalità di far comprendere appieno quali siano i collegamenti esistenti fra i diversi ambiti funzionali dell'azienda e quali impatti questi abbiano nella gestione dei progetti di business.

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

FOCUS ON FACILITY E FOCUS ON ACQUISTI: mappatura delle due popolazioni. 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.

Questo processo consente di programmare interventi formativi/di sviluppo in linea con i profili professionali coinvolti e la esigenze di business.

PARI OPPORTUNITÀ

Il Progetto Pari Opportunità

Conformemente al principio “...assicurare pari opportunità..., promuovendo lo sviluppo di ciascun individuo” espresso nella *Politica del Gruppo Pirelli per la Salute, la Sicurezza sul Lavoro, l'Ambiente e la Responsabilità Sociale* (di cui *supra*) ed in attuazione di quanto sancito dall'art.6 del *Codice Etico*, nella parte in cui esso recita “...La gestione dei rapporti di lavoro è orientata a garantire pari opportunità e a favorire la crescita professionale di ciascuno.”, nel 2005 è nato il **Progetto Pari opportunità del Gruppo Pirelli**, con l'obiettivo di garantire pari opportunità di crescita professionale in tutte le funzioni ed ambiti del Gruppo, aiutando l'azienda nel suo complesso a gestire il tema della “Diversities” in modo avanzato ed efficace nel raggiungimento dei risultati aziendali.

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

Da un punto di vista organizzativo, nel 2005 il Progetto ha comportato la nomina di uno **Steering Committee Equal Opportunities** da parte della Capogruppo, **organismo di alto livello** di cui fa parte Pirelli Real Estate, avente responsabilità di indirizzo e presidio dei piani aziendali in tema di Pari Opportunità. Contestualmente, al fine di guidare l'implementazione operativa del Progetto all'interno del Gruppo, di perseguire un maggiore equilibrio organizzativo e di monitorare l'evoluzione delle Pari Opportunità presso tutte le Affiliate, è stato nominato un **Equal Opportunities Manager di Gruppo**.

La struttura organizzativa si è completata nel corso del 2006 con la nomina degli **Equal Opportunities Managers di Paese**, responsabili di indirizzo e monitoraggio dell'evoluzione delle Equal Opportunities a livello locale.

Sempre nel corso del 2006 la Capogruppo ha **avviato l'attività di comunicazione** dei contenuti del *Progetto*.

Il primo passo in tal senso è consistito nella pubblicazione della “**Dichiarazione del Gruppo sulle Pari Opportunità**”.

Tradotta nelle 11 principali lingue diffuse all'interno del Gruppo Pirelli, tale dichiarazione è stata trasmessa a tutti i dipendenti, sia in forma telematica che cartacea, accompagnata da una nota introduttiva a firma del Presidente del Gruppo Pirelli. Il Documento è stato messo altresì a disposizione della Comunità Esterna mediante pubblicazione nella sezione “Sostenibilità” del sito internet del GruppoPirelli (www.pirelli.com).

La seconda iniziativa ha comportato la stesura di un **leaflet** che descrive i principali contenuti del progetto. tradotto anch'esso nelle principali lingue parlate dai lavoratori del Gruppo ed in corso di distribuzione, da completarsi nel corso del 2007.

Con riferimento ai contenuti del Progetto, esso prevede l'impegno del Gruppo Pirelli in **due principali aree di azione**: la prima è quella della **gestione delle risorse umane**, che si vuole sempre più ispirata al principio di valorizzazione delle differenze, garantendo pari opportunità di crescita professionale; la seconda pertiene alla auspicata maggiore attenzione al **bilanciamento lavoro - vita privata** dei lavoratori.

Appare evidente quanto la **prima area** sia effettivamente sfidante, sottendendo la precisa volontà di incidere realmente sulla cultura aziendale.

A tale scopo Real Estate si è impegnata ad avviare le specifiche “**azioni positive**” **previste in seno al Progetto e concernenti la tutela delle pari opportunità nelle fasi di selezione, sviluppo e formazione delle risorse umane**.

In particolare, **nell'ambito della selezione e sviluppo** ci si propone di:

- istituire per ogni tipo di ricerca di personale, a qualsiasi livello organizzativo, rose tendenzialmente paritetiche di candidati uomo/donna;
- promuovere misure ad hoc nelle aree funzionali di maggior disequilibrio;
- garantire pari opportunità di accesso a iniziative di formazione, esperienze di mobilità internazionale, assunzione di nuovi ruoli e responsabilità;
- garantire il principio delle pari opportunità in tutte le fasi di analisi e valutazione connesse ai percorsi di carriera;
- implementare quindi a livello di paese meccanismi di controllo periodico delle azioni citate.

La **formazione** sarà lo strumento attraverso il quale incidere sulla sensibilizzazione e reale responsabilizzazione delle persone nei confronti delle tematiche sopra elencate.

La **seconda area** di azioni, evidentemente connessa più strettamente alle realtà socio-economiche tipiche dei singoli paesi nei quali operiamo, si sostanzia nell'impegno assunto dal Gruppo Pirelli a prestare sempre maggiore attenzione alle esigenze che, di volta in volta, potranno emergere. È prevista in tal senso l'implementazione di iniziative che possano incidere sui tempi di lavoro e siano a supporto della famiglia.

La **procedura interna di Segnalazione e Tutela** delle Pari Opportunità, volta a garantire completa tutela ai principi di parità di trattamento enunciati dalla Dichiarazione è stata redatta da Pirelli Real Estate insieme alla Capogruppo nel corso del 2006 e verrà attivata in Pirelli Real Estate nel corso del 2007.

Con riferimento alla suddivisione degli organici secondo il genere, al **31 dicembre 2006 Pirelli Real Estate** rileva **un'incidenza della presenza femminile in posizioni manageriali pari al 23%** circa (contro il 20% del 2005) e in posizioni **impiegate pari al 54%** (contro il 50% del 2005).

L'altro aspetto sostanziale di **parità di trattamento** che il Progetto Pari Opportunità prevede debba essere costantemente garantito e monitorato è legato alla **remunerazione**.

Si conferma, a tal proposito, come già accadde nel bilancio del 2005, l'esistenza di una situazione di sostanziale **equità retributiva** tra uomo e donna, riscontrabile a tutti i livelli organizzativi (dirigenti, quadri e impiegati).

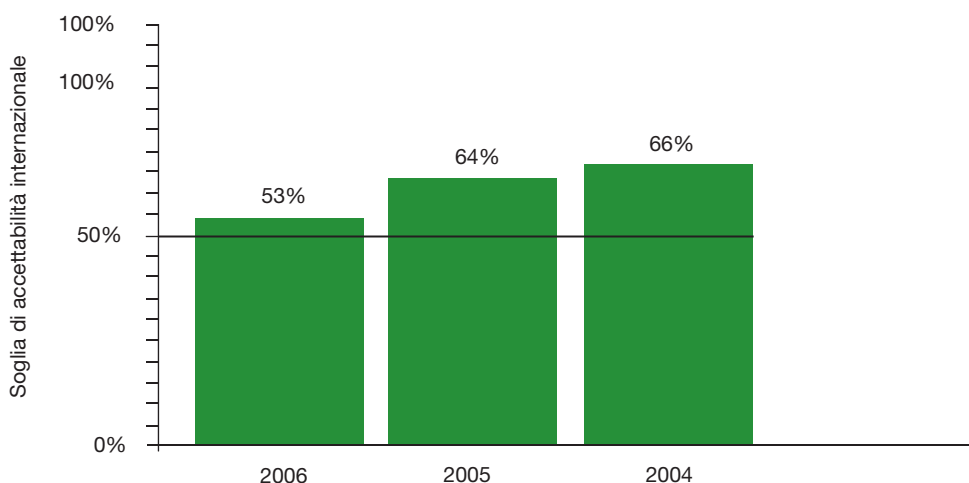
LE RELAZIONI CON LA COMUNITÀ INTERNA

La rilevazione del grado di soddisfazione del personale

Tra giugno e luglio 2006 si è svolta la quarta edizione dell'indagine di clima, gestita come già fatto nel 2005 attraverso una *survey on-line*. L'edizione 2006 ha comportato una rivisitazione di alcuni item, con relativi cluster, in modo da sondare meglio alcune aree di interesse.

La partecipazione all'iniziativa da parte della popolazione coinvolta è stata, come mostra il grafico sottostante, del 53%. Il dato assoluto si pone al limite della soglia internazionale di accettabilità (50%) ed evidenzia un trend di partecipazione negativo rispetto alle 2 passate edizioni

dell'indagine. Tale fenomeno può essere riconducibile all'impiego di questo strumento in modo troppo frequente (ogni anno).



Il livello di soddisfazione complessiva è risultato positivo (media 6,6/10), in linea con le indagini di clima 2004 e 2005.

Al termine del processo di consolidamento dei risultati, è stato prodotto un documento reso visibile a tutti attraverso la pubblicazione nella intranet aziendale.

Al fine di approfondire alcune dimensioni emerse come critiche dall'indagine di clima sono state svolte 2 ulteriori attività di ricerca. Obiettivo di queste iniziative è stato quello di approfondire l'immagine dell'azienda all'interno ed all'esterno e di meglio indagare il concetto di benessere organizzativo.

La prima indagine (*dall'efficacia all'eccellenza*), attraverso una serie di interviste semi-strutturate fatte sia a persone interne che a persone esterne al Gruppo, ha fotografato l'immagine dell'Azienda con l'obiettivo di fornire gli strumenti per l'elaborazione di un piano di comunicazione e organizzazione che porti Pirelli Real Estate ad essere un riferimento in termini di eccellenza percepita e riconosciuta sia all'interno che all'esterno, sia a livello nazionale che internazionale.

La seconda indagine (*ricerca sul benessere organizzativo*), attraverso 9 focus group interni, ha permesso di approfondire le criticità riferite all'ambiente di lavoro emerse dalla survey sul clima, individuando ipotesi di promozione del benessere al lavoro ed interventi di welfare in coerenza con il concetto di work-life balance.

Un'altra importante indagine svolta nel 2006 è stata la Survey per la rilevazione della "Internal Customer Satisfaction" sulle attività della Direzione del Personale. La survey, svolta in modalità on-line, ha coinvolto tutta la popolazione manageriale dell'azienda con l'obiettivo di valutare i diversi strumenti utilizzati nella gestione delle persone. Tale valutazione si è mossa sul duplice binario dell'importanza e dell'efficienza degli strumenti e della loro gestione da parte della Direzione del Personale.

COMUNICAZIONE INTERNA

Pirelli Real Estate reputa la comunicazione interna uno strumento fondamentale ed efficace al fine di permettere ai lavoratori di conoscere sempre meglio la propria azienda, oltre a sentirsi parte attiva del valore da essa generato.

I metodi di Knowledge Management

Diffondere le conoscenze all'interno della Pirelli Real Estate è sicuramente un fattore di successo, che contribuisce a creare valore per le persone che vi lavorano.

La intranet è sicuramente lo strumento di knowledge management più utilizzato, permette di trasmettere contenuti, strumenti, iniziative su tutto il territorio in poco tempo.

Tra le attività di Knowledge Management si elencano:

- E-learning: apprendimento di contenuti formativi attraverso metodologia on-line;
- Campagne di comunicazione attraverso mailing list;
- Video conferenze: riunioni a distanza via video-Manuali contenuti nella intranet per la consultazione di contenuti tecnici;
- Newsletter: attraverso la e-mail tutti i dipendenti possono ricevere informazioni riguardo le diverse attività nelle quali sono coinvolte le società del Gruppo. Oltre a notizie legate al business si trovano anche curiosità, giochi e divertimenti.

Vi sono poi iniziative cosiddette *off-line*, che quindi non si basano sull'utilizzo di sistemi informatici ma richiedono l'interazione diretta tra le persone:

- Road Show: incontri su grandi numeri durante i quali vengono diffuse le strategie aziendali;
- Comitati: incontri periodici tra responsabili di funzione di società/business su risultati conseguiti, obiettivi, scelte rilevanti;
- Formazione istituzionale e ad hoc;
- Executive management Meeting: incontro periodico con il Management aziendale con lo scopo di diffondere risultati di Gruppo, linee strategiche e obiettivi futuri;
- Convention di Società: organizzate dalla 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.

RELAZIONI INDUSTRIALI

Le Relazioni Industriali di Pirelli Real Estate si svolgono nel rispetto del dialogo costruttivo, della correttezza e del rispetto dei ruoli.

I rapporti e le negoziazioni con il Sindacato trovano espressione agli appropriati livelli, conformemente a leggi, contratti collettivi nazionali e/o aziendali.

Nel corso del 2006 è stata completata l'opera d'armonizzazione dei vari CCNL applicati in Pirelli Real Estate verso il CCNL Gomma e Plastica. L'attività di Relazioni Industriali ha riguardato anche le vicende legate alle acquisizioni ed alle cessioni di ramo d'azienda, le quali hanno comportato una capillare attività d'informazione e consultazione dei lavoratori e delle relative rappresentanze sindacali.

IL COMITATO AZIENDALE EUROPEO

Il Comitato Aziendale Europeo (CAE) di Pirelli è stato costituito nel 1998, con specifico Accordo sindacale siglato dall'Azienda insieme ai Rappresentanti dei lavoratori Europei del Gruppo per migliorare il diritto all'informazione ed alla consultazione dei dipendenti di Gruppi di dimensioni comunitarie. La Pirelli Real Estate partecipa al Comitato in quanto facente parte del Gruppo Pirelli.

Il Comitato si riunisce una volta l'anno in sede ordinaria. In occasione dell'ultimo incontro avuto nel luglio 2006 Pirelli Real Estate ha presentato il proprio modello di business, com'è cresciuto negli ultimi anni, i futuri possibili sviluppi anche a livello europeo nonché i risultati di bilancio che hanno evidenziato un brillante andamento dei parametri economico-finanziari avuti nel triennio 2003-2005.

Il rispetto delle prescrizioni legislative/contrattuali in tema di lavoro straordinario e riposi

Pirelli Real Estate osserva le prescrizioni legislative e/o contrattuali in tema di ricorso al lavoro straordinario e di diritto alle giornate periodiche di riposo, nel rispetto della vigente normativa in materia.

La fruizione della totalità dei giorni di ferie, quale diritto di ogni lavoratore, non subisce particolari restrizioni. Il periodo di godimento è generalmente concordato tra lavoratore e azienda, nel quadro di programmi diretti ad assicurare la possibilità di godimento integrale delle giornate di ferie/riposo maturate.

La Sindacalizzazione

Si può stimare che circa il 18% dei lavoratori di Pirelli Real Estate sia iscritto ad un sindacato. In Italia alla totalità dei lavoratori (compresi i Dirigenti) viene applicato il contratto collettivo nazionale di categoria.

I contratti di lavoro della consociata Polacca Pirelli Pekao Real Estate sono invece al momento stipulati su base individuale.

Le agitazioni sindacali

Nel 2006 la conflittualità è stata assente.

I Piani Pensione integrativi

Sono previsti piani pensionistici integrativi per i lavoratori di Pirelli Real Estate, come da contrattazione collettiva applicata.

I piani esistenti sono a contribuzione definita.

I Piani Sanitari integrativi

A favore di tutti i lavoratori sono previsti piani sanitari integrativi basati su schemi a contribuzione definita, che prevedono una contribuzione da parte dell'azienda – in alcuni casi si tratta di una quota fissa, in altri di una percentuale della retribuzione corrente – verso Assicurazioni o Fondi a favore dei lavoratori,

SALUTE, SICUREZZA E IGIENE SUL LAVORO

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. (articolo 6 – Risorse Umane – Codice Etico del Gruppo Pirelli).

In aggiunta al principio base sancito dal Codice Etico, Pirelli Real Estate applica la Politica Salute, Sicurezza, Ambiente e Responsabilità Sociale del Gruppo Pirelli, cui uniforma la propria attività (si veda supra per i contenuti della citata politica).

Quanto sopra si traduce nei seguenti impegni fondamentali assunti da Pirelli Real Estate:

- Governare le attività adottando Sistemi di Gestione relativi a salute, sicurezza sul lavoro, ambiente e responsabilità sociale in conformità con gli standard internazionali;
- Promuovere l'uso delle tecnologie più avanzate per ottenere l'eccellenza nella tutela della salute dei propri lavoratori;
- Valutare i rischi di lesioni o malattie professionali, in modo da eliminarle o ridurle, ottemperando come minimo alle legislazioni applicabili;
- Coinvolgere tutti i livelli dell'organizzazione e tutti i dipendenti del Gruppo, assicurando che responsabilità e procedure operative siano definite con precisione, appropriatamente comunicate e chiaramente capite.

Gli impegni assunti ed esplicitati si traducono a loro volta in azioni, di cui si da evidenza negli approfondimenti che seguono.

Il contesto Organizzativo:

La funzione Salute & Sicurezza di Pirelli Real Estate

A servizio di tutte le Società di Pirelli Real Estate, la funzione ha come obiettivo la tutela di:

- Lavoratori: in termini di salute, prevenzione infortuni e igiene sul lavoro;
- Patrimoni immobiliari: ovvero prevenzione incendi, sicurezza degli impianti e igiene ambientale;
- Cantieri edili: in termini di sicurezza nonché, al contempo, lotta al lavoro “nero” ed all’evasione contributiva dei dipendenti degli appaltatori/subappaltatori.

Le politiche e le attività della funzione sono sempre orientate alla massima tutela possibile dei dipendenti diretti, con particolare attenzione e cura alle attività lavorative più a rischio (operai e impiegati tecnici).

Il processo di delega di responsabilità in materia di sicurezza

Nel 2006 è stato completato un processo di delega di responsabilità in materia di sicurezza, che ha investito la catena dirigenziale delle varie Società del Gruppo e che prevede ampi poteri di spesa.

I Comitati di Direzione Generale

Dal 2005 la funzione Sicurezza di Pirelli Real Estate partecipa ai Comitati periodici di Direzione Generale di Pirelli Real Estate Property e Pirelli Real Estate Facility, con il preciso obiettivo di informare costantemente le rispettive Direzioni in tema di Infortuni, Prevenzione e Protezione. Tale contesto è altresì utile al fine di raccogliere informazioni e, soprattutto, gestire e migliorare costantemente i livelli di sicurezza aziendale e dei patrimoni immobiliari gestiti.

I Comitati di Area Operativa

Dal 2006 i rappresentanti della funzione Sicurezza partecipano anche ai Comitati Periferici di Area Operativa (limitatamente alle aree operative di Pirelli Real Estate Facility, dislocate su tutto il territorio nazionale: Milano, Ivrea, Genova, Roma, Napoli, Isole) al fine di sensibilizzare le risorse di Area Operativa su tematiche riguardanti la Salute, la Sicurezza, la Prevenzione Infortuni e l’Igiene sul Lavoro.

Dal 2006, inoltre, il Responsabile Sicurezza ha avviato incontri con Gruppi di Operai di Pirelli Real Estate Facility, con l’obiettivo di coinvolgerli ed ascoltare le loro osservazioni sulle tematiche relative alla sicurezza del lavoro.

Detti incontri sono stati estesi anche ad alcune Organizzazioni Sindacali Territoriali, al fine di presentare i “modelli di gestione della sicurezza adottati in Pirelli Real Estate” ed al contempo di “sensibilizzare” la forza lavoro in tema di prevenzione e sicurezza attraverso il contributo del sindacato esterno.

Il Servizio di Prevenzione e Protezione

Nell’ambito di Pirelli Real Estate 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 a ricevere la formazione legalmente prevista, sono costantemente informati sull’evoluzione normativa specifica e sui nuovi adempimenti che ne derivano. Essi ricevono inol-

tre aggiornamenti tecnici specifici attraverso la condivisione di documentazione e/o tramite l'implementazione di azioni di supporto curate dal Responsabile del Servizio.

Il servizio di prevenzione e protezione ha proseguito nel 2006 la propria attività di affiancamento, informazione e "controllo propositivo" di tutte le strutture operative aziendali.

Rispetto all'anno precedente sono state impiegate risorse a "tempo pieno", al fine di aumentare la preparazione e la specializzazione degli addetti, anche attraverso specifici piani di formazione specialistica.

Sorveglianza sanitaria dei dipendenti.

Sebbene non previsto dalla normativa nazionale, tutti i "videoterminalisti" alle dipendenze delle Società del Gruppo sono stati inseriti in uno specifico programma di sorveglianza sanitaria, che "copre" anche tutti gli operai attraverso "protocolli" mirati e riferiti alle varie mansioni/rischi a cui sono esposti.

È inoltre prevista la nomina di un Medico Competente Coordinatore, che curerà, tra l'altro, specifici programmi di controllo e miglioramento di tutta la sorveglianza sanitaria dei dipendenti di Pirelli Real Estate.

Vaccinazioni (antinfluenzale e antitetanica)

Anche nel 2006 a tutti i dipendenti è stata offerta l'opportunità di vaccinarsi gratuitamente contro l'influenza. Hanno aderito al progetto 216 dipendenti.

Inoltre, a seguito di un fenomeno di recrudescenza del tetano rilevato in Italia rispetto alle medie europee, è stato avviato un progetto di vaccinazione che si completerà nel 2007.

Tale progetto è rivolto a tutti i soggetti a rischio di infezione, a seguito di un preventivo programma di verifica dei livelli di immunità del singolo soggetto.

Informazione

È stata completata la consegna a tutti i dipendenti del gruppo di KIT contenenti opuscoli informativi, distinti per tipologia di mansione e rischio connesso (ad esempio le risorse operative di Pirelli Real Estate Facility hanno ricevuto un'opuscolo volto all'informazione su rischio chimico, elettrico e derivante dall'uso di macchinari, con relativi suggerimenti di prevenzione).

La consegna di kit informativi interessa altresì i nuovi assunti.

Da fine 2005 è stato istituito un servizio di informazione periodica (bimestrale) rivolto a tutti i Delegati e Preposti in materia di sicurezza, avente ad oggetto l'evoluzione normativa in materia di Sicurezza, Prevenzione, Protezione, Ambiente e Gestione di Patrimoni Immobiliari.

Con cadenza periodica vengono inoltre distribuiti opuscoli informativi su specifici argomenti, tesi a sensibilizzare le risorse operative ed i Preposti in materia di sicurezza e prevenzione (prima uscita in dicembre 2005 "Il Global Service tra 626 e 494, la sicurezza per i lavori manutentivi").

Nel 2006 l'attività di **informazione finalizzata al Knowledge Sharing** ha visto nascere il **sito intranet "sicurezza"**, accessibile a tutti i dipendenti e contenente oltre 60 strumenti di informazione, prevenzione e protezione, alcuni dei quali particolarmente innovativi e specificamente rivolti a operai, preposti e responsabili di commessa.

Il sito è strutturato come segue:

- **Sezione Informazione e formazione:** contiene le schede di rischio riferite a tutte le mansioni esistenti in Pirelli Real Estate, all'attività espletata in aree dismesse, al coordinamento lavori presso edifici e impianti e cantieri edili. Contiene inoltre il manuale "guida sicura autoveicoli", volto a prevenire i cd. Incidenti *in itinere*;
- **Sezione Procedure di lavoro;**
- **Sezione Sicurezza nei lavori** - riferita ai contratti di appalto ex art. 7 D.Lgs. 626/94;

- **Sezione Sicurezza nei cantieri edili** - riferita ai cantieri in regime di 494;
- **Sezione Gestione e Sicurezza di Patrimoni Immobiliari** (contiene anche un manuale di prevenzione incendi di tipo operativo rivolto a “Gestori di Patrimoni”);
- **Sezione Norme operative rivolte a personale Pirelli Real Estate Facility:** contiene l’analisi di 15 diverse lavorazioni a rischio specifico e l’informativa sui rischi derivanti dall’assunzione di bevande alcoliche durante l’attività lavorativa;
- **Sezione Schede attrezzature da lavoro:** contiene una guida all’acquisto delle attrezzature, i rischi connessi alle attrezzature, le misure di prevenzione e protezione, le istruzioni d’uso, i DPI correlati all’utilizzo delle attrezzature;
- **Sezione Piani Operativi di Sicurezza:** si rivolge alle specifiche attività di Pirelli Real Estate Facility;
- **Sezione Dispense Tecniche:** contiene dispense di tipo tecnico e relative a specifici rischi;
- **Sezione News Sicurezza:** contiene l’aggiornamento circa la nuova normativa via via emanata e concernente le materie di sicurezza, prevenzione infortuni, igiene del lavoro e gestione di patrimoni immobiliari.

La Formazione

Si riportano di seguito le ore di formazione erogate in materia di sicurezza e prevenzione negli ultimi due anni.

2005: 2.920 ore

2006: 3.132 ore

Come si può notare le ore dedicate alla formazione nel 2006 sono notevolmente aumentate rispetto al 2005. Ferma restando l’attenzione alla formazione dedicata dall’azienda, l’evoluzione di cui sopra è da ricondursi sostanzialmente all’allargamento del perimetro aziendale ed alla conseguente necessità di formare molte più risorse nel 2006 rispetto al 2005.

Tra i corsi effettuati da Pirelli Real Estate in materia di Sicurezza (la cui lista è disponibile anche nel sito Intranet sopra approfondito), si citano:

- 626 neoassunti;
- Responsabilità e deleghe in materia di sicurezza;
- Formazione addetti al Primo Soccorso;
- Formazione addetti squadre antincendio;
- Gestione in sicurezza attività di Facility Mgmt;
- Sicurezza cantieri in regime di articolo 7/626;
- Sicurezza cantieri in regime di 494;
- Lavorare in sicurezza nella gestione degli impianti;
- 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;
- Carrellisti (teoria e pratica);
- Rischio elettrico, chimico, rumore, altri rischi;
- La gestione del patrimonio immobiliare: obblighi ed adempimenti – base Jr. BM;
- La gestione del patrimonio immobiliare: obblighi ed adempimenti – avanzato Sr. BM;
- I rischi del cantiere;
- Sicurezza addetti Servizio di Portierato.

Nel 2006 è stato inoltre avviato un progetto di formazione che si può dire “fuori catalogo”, volto a personalizzare alcuni moduli formativi su specifiche esigenze lavorative.

In particolare si sono tenuti i seguenti seminari:

- Lavori in “quota”: formazione e addestramento all’uso di Dispositivi di Protezione Individuale “salvavita”;
- Ruolo e responsabilità del Facility Manager in materia di prevenzione infortuni e sicurezza sul lavoro.

Campagne specifiche sicurezza

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

- campagna straordinaria informazione, formazione e consegna DPI su rischi specifici legati ai materiali;
- nuova mappatura di lavorazioni a “rischio specifico”, con emanazione di norme operative dedicate, consegnate e spiegate a Preposti ed Operai;
- distribuzione a tutti gli Operai di 13 schede di sicurezza concernenti i rischi legati all’uso di utensili ed attrezzature;
- 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 di Pirelli Real Estate Property).

In particolare sono stati lanciati i seguenti progetti:

- Normalizzazione e utilizzo di **Piani Operativi di Sicurezza “di Mestiere”** (studiati per il personale manutentivo Pirelli Real Estate Facility “itinerante”).
- Normalizzazione e utilizzo di **Piani Operativi di Sicurezza “di Presidio”** (studiati per il personale di presidio fisso Pirelli Real Estate Facility distaccato presso clienti).
- Normalizzazione e utilizzo di **Piani Operativi di Sicurezza “di Commessa”** (studiati per il personale Pirelli Real Estate Facility impegnato in specifiche commesse di fornitura di servizi o impianti).

Le tre tipologie di “Piani di Sicurezza” citati contengono la “**sezione rischi estraibile**”, che **viene consegnata al singolo lavoratore** esposto a tali rischi. Tale modalità di informazione dei lavoratori particolarmente innovativa ed inusuale nel nostro paese è stata apprezzata anche dagli organismi di controllo (ASL Milano).

- **Sicurezza Cantieri Edili** (grandi cantieri di costruzione-manutenzione straordinaria).
È stato istituito un sistema di controllo e monitoraggio della sicurezza (attraverso specifici indicatori) del singolo cantiere e del relativo livello di applicazione della legislazione di riferimento.
- **Analisi della qualità dell’aria e delle polveri** presenti nell’archivio centrale della Sede Pirelli Real Estate di Milano HQ posto al piano interrato (esito della verifica: nella norma).
- **Analisi del livello di inquinamento elettromagnetico** negli uffici della sede Pirelli Real Estate di Roma effettuata per la presenza ravvicinata di antenne radiobase e ponti radio (esito della verifica: nella norma).

Le azioni di cui sopra sono state accompagnate da iniziative/azioni volte a contrastare il “lavoro nero” e l’evasione contributiva da parte di appaltatori e subappaltatori che operano nei cantieri edili o presso i clienti di Società di Pirelli Real Estate.

Tali azioni vengono riportate in questa sede per completezza di informazione, non riguardando essenzialmente la sicurezza ma un concetto di sostenibilità molto più ampio.

Contrasto al lavoro nero e all’evasione contributiva di appaltatori/subappaltatori

Si è proceduto all’istituzione di una procedura di identificazione e controllo delle maestranze “on site” e di monitoraggio periodico delle certificazioni di regolarità contributiva delle imprese presenti in cantiere.

È stato inoltre creato un “**nucleo operativo**” autonomo e indipendente, operante sul territorio nazionale, per il contrasto del lavoro nero e dell’evasione contributiva, che opera attraverso ispezioni a sorpresa nei cantieri.

Gli Infortuni

A gennaio 2007 per ogni società del Gruppo è stata redatta la consueta statistica triennale degli infortuni, con precisi riferimenti alla norma UNI 7249.

Nel periodo 2004-2006 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:

Anno	Ore lavorate (*)	N. infortuni sul lavoro	Giornate perse	N. infortuni in itinere	Giornate perse in itinere	Indice Pirelli Real Estate rispetto parametri indice Media di Settore	Indice Media (**) di Settore anno 2001-2003
2004	2.662.064	12	182	non rilevato	non rilevato	7,72	19,3
2005	2.764.272	9	156	6	79	5,57	
2006	3.198.262	17	536	8	167	9,12	

(*) Comprendono dirigenti, lavoratori interinali.

(**) Indice media di settore: ultimo dato INAIL disponibile per il Comparto Attività Immobiliari e Servizi alle Imprese relativo alla media del triennio 2001-2003 (rapporto tra numero di infortuni e forza lavoro per 1.000).

L’incremento del numero di infortuni nel 2006 rispetto al 2005 (imputabile quasi integralmente a Pirelli Real Estate Facility) è dovuto: all’incremento delle ore lavorate, ad incidenti stradali non classificabili in itinere ed all’aumento di infortuni non strettamente correlati all’attività lavorativa (inciampi, scivolamenti, cadute - in numero di 13 su 17 infortuni complessivi).

Si rileva anche che, rispetto all’indice di settore (ultimo dato INAIL disponibile), il tasso infortunistico in Pirelli Real Estate nell’anno 2006 è pari a circa la metà rispetto alla media di settore.

Per contrastare l’aumento degli infortuni, nel corso dell’anno 2006, sono state avviate le seguenti iniziative:

- sensibilizzazione dei responsabili delle aree operative Facility e dei preposti (campagna prevenzione verso le risorse operative);
- emissione manuale “guida sicura” teso alla prevenzione degli incidenti stradali;
- analisi semestrale degli infortuni; classificazione e analisi del singolo infortunio;
- verifica on site (in tutti i casi di infortunio) del luogo ove si è verificato l’infortunio da parte del **Servizio Prevenzione e Protezione**.

Il Servizio Prevenzione e Protezione gestisce anche le segnalazioni di situazioni di pericolo per la Sicurezza dei luoghi di lavoro, portate all’attenzione da parte di lavoratori e Rappresentanti Sindacali.

Il Servizio evade tutte le segnalazioni (scritte o telefoniche) **entro le 24 ore dal momento della segnalazione**. In apposito archivio viene conservata la documentazione che attestal’attenzione dedicata alle varie segnalazioni.

No Smoking Company

Conformemente alle politica del Gruppo Pirelli, volta da sempre a tutelare la salute dei propri dipendenti, dal 2004 è stato introdotto il divieto di fumo in tutte le sedi di Pirelli 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 gestite sulla base delle procedure in vigore, con il coinvolgimento dei responsabili Risorse Umane di Società.

Gli stessi responsabili Risorse Umane hanno provveduto a richiamare alcuni lavoratori, sia in forma verbale che scritta.

Di seguito i principali obiettivi Salute & Sicurezza previsti per il 2007

- Emissione di “piani di miglioramento” delle misure di sicurezza a seguito di **visite a tutti i siti** ove opera personale operativo Facility, anche al fine di contrastare l’aumento degli infortuni sul lavoro verificatosi nel corso del 2006.
- Elaborazione di **documentazione informativa sui rischi di cantiere multilingue** (opuscolo in lingua inglese, francese, araba) a tutela dei lavoratori alle dipendenze di appaltatori e subappaltatori.
- Informativa sui **rischi/danni del fumo rivolta ai dipendenti del Gruppo “fumatori”**, a cura del Medico Competente Coordinatore.
- **Sistema di controllo dei “delegati” da parte dei “deleganti”** (controllo applicazione delle norme operative, linee guida, norme di prevenzione ecc.) nell’ambito del processo di delega in vigore.
- Emissione di **nuove norme comportamentali e procedure in tema di “primo soccorso”** all’interno delle sedi di lavoro del Gruppo.

Iniziative aziendali a favore della comunità interna

Nel corso del 2006, accanto alle iniziative ormai consolidate per Pirelli Real Estate (vale a dire 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), sono state lanciate altre iniziative aventi o scopo di migliorare il clima interno e creare maggior fidelizzazione dei lavoratori.

Citiamo in particolare:

- Asilo nido interaziendale: Pirelli Real Estate ha sottoscritto una convenzione con un asilo nido di nuova costituzione nei pressi dell’area Bicocca, il costo della retta viene conpartecipato da Pirelli Real Estate nella misura del 50%;
- World football cup: in occasione dei Mondiali di calcio è stata data la possibilità a tutti i dipendenti di poter assistere alle partite dell’Italia, presso l’auditorium per quanto riguarda i lavoratori dell’area milanese Bicocca e presso le sale riunioni per coloro che lavorano presso le altre sedi;
- Family day: per un pomeriggio intero è stata data la possibilità di portare familiari e amici all’interno della Bicocca, potendo visitare i luoghi di lavoro sotto una luce diversa, con momenti ludici e ricreativi.

Condivisione e Partecipazione, principi fondanti dell’etica del Gruppo, sono le linee guida delle iniziative rivolte ai dipendenti.

Il coinvolgimento della Comunità Interna verso la Comunità Esterna:

Il Progetto My Time for Indonesia

Dopo i devastanti tsunami che hanno colpito il Sud e il Sud-Est dell’Asia a fine 2004, il Gruppo Pirelli ha deciso di contribuire alla ricostruzione delle zone danneggiate dando vita al progetto “My Time for Indonesia”. I dipendenti di Pirelli Real Estate 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 di “My Time for Indonesia” è stata la raccolta di una somma di euro 500.000, destinata alla costruzione di due scuole nella regione indonesiana di Aceh, una delle zone più danneggiate. Si tratta, in particolare, di due istituti tecnici superiori: uno nella capitale Banda Aceh in grado di ospitare circa 1.400 studenti e uno nella provincia di Aceh Besar per circa 400 studenti.

La destinazione dei fondi è stata decisa in accordo con le autorità indonesiane – con le quali è stato sottoscritto un accordo il 28 aprile 2005 – in virtù del fondamentale ruolo sociale svolto dalle scuole, nella convinzione che oltre a formare le nuove generazioni possano costituire un punto di riferimento per l'intera popolazione nel processo di ricostruzione successivo alla calamità.

La cifra necessaria alla realizzazione del progetto è stata raccolta attraverso le offerte volontarie dei dipendenti del Gruppo, tramite trattenuta dalla busta paga del numero di ore che gli stessi hanno deciso di donare, e un contributo da parte dell'Azienda.

In totale i dipendenti hanno offerto 9.900 ore di lavoro, equivalenti a euro 166.713, mentre l'Azienda ha donato euro 333.287, così da raggiungere la somma di euro 500.000, cui va aggiunto un'ulteriore contributo donato nel corso del 2006.

Nell'ambito del progetto sono stati costituiti un Comitato Garante per l'Italia (composto dal management di Pirelli, dal Sindacato e da un rappresentante di Price Waterhouse Coopers) e un Comitato Garante per l'Indonesia (composto dal management di Pirelli, dall'*Indonesian Minister of National Education* e da un rappresentante di Deloitte) con i seguenti obiettivi: garantire la trasparenza del processo di raccolta dei fondi e il loro impiego nei modi e nei tempi previsti, approvare i progetti proposti dal gruppo di lavoro locale e autorizzare il trasferimento di fondi a soggetti terzi per la realizzazione dei progetti.

I lavori di costruzione delle due scuole sono stati ultimati tra la fine del 2006 e l'inizio del 2007. Entrambi gli istituti, la cui inaugurazione ufficiale è prevista nella prima metà dell'anno, sono già in funzione.

Gli aggiornamenti sull'andamento del processo di ricostruzione sono costantemente pubblicati in un'apposita sezione della Intranet aziendale, a favore di tutti i dipendenti interessati all'iniziativa.

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 Real Estate. 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 Real Estate 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 Real Estate 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 Real Estate 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 Real Estate è impegnata nel promuovere lo sviluppo di cultura avanzata e di professionalità nel settore immobiliare.

A titolo di esempio delle numerose attività sostenute da Pirelli Real Estate nel corso del 2006 citiamo:

1. Il progetto Piccolo Fratello

Il progetto prevedeva di avviare una nuova casa di accoglienza e permanenza per bambini di strada (Mdugu Ndogo, "piccolo fratello") situata in Kibera (Kenia) con l'obiettivo di permettere un contatto profondo e permanente con la realtà in cui vivono i bambini di strada, e permettere di interagire coi bambini che ancora vivono sulla strada.

La casa ha quindi non solo la funzione di **togliere fisicamente dei bambini dalla strada** e dar loro l'opportunità di **frequentare la scuola** risiedendo in un **ambiente che li protegge** e in contatto con **educatori ben preparati** e che li amano, ma anche di essere il luogo un cui educatori che hanno già fatto dei corsi teorici si immergono completamente nella vita reale dei bambini di strada.

Il progetto si è sviluppato **in due fasi**:

- a breve termine (6 mesi) come casa di accoglienza (riparo per la notte e distribuzione di pasti durante il giorno) e come residenza per due educatori di strada già esperti;
- a medio termine (entro un anno) la casa ospiterà in modo permanente dai 30 ai 40 ex-bambini di strada, che frequenteranno regolarmente le scuole pubbliche situate nella vicinanza, ed ospiterà anche dai quattro ai sei educatori in fase di tirocinio.

In stretta collaborazione con la casa, è stato anche costruito un "**Centro di Formazione per Operatori di Strada**" per sostenere le persone che hanno le motivazioni per dedicarsi a questo lavoro e dar loro una competenza educativa di alto livello professionale.

Si intende quindi, con la collaborazione di istituzioni come il Centro Studi e Ricerche sul Disagio e il Disadattamento della Università Cattolica di Milano, diretto dal prof. Giuseppe Vico, avviare a Nairobi un centro di formazione per educatori di strada. Inizialmente il programma prevederà un corso teorico pratico di tre anni, con il rilascio di un diploma. In seguito il centro potrebbe rilasciare una Laurea e un Master.

2. Il Master in Real Estate SDA BOCCONI – POLITECNICO

La formazione nel settore immobiliare riveste un ruolo cruciale per un'azienda che si posiziona come innovatore di processo e di prodotto, e risponde alla "responsabilità del posizionamento" di Pirelli Real Estate, che ha nella sua Mission proprio un richiamo all'impegno di migliorare gli standard professionali del settore. La ricerca di eccellenze professionali e la formazione di professionisti che siano in grado di affrontare il "nuovo modo" di fare immobiliare in stile anglosassone trova perfetta sintesi in questo Master – ideato, promosso e realizzato in collaborazione con due tra i più prestigiosi atenei italiani, ognuno dei quali è in grado di fornire le competenze necessarie ai professionisti dell'immobiliare di oggi: finanza ma anche tecnica, economia ma anche architettura, business plan e urbanistica. Il primo anno hanno partecipato al Master oltre 30 studenti, immediatamente collocati in uno sbocco professionale di alta qualità, a fronte di richieste di partecipazione tre volte maggiori.

3. Hangar Bicocca – Spazio d'arte contemporanea

Nell'ottica di intervento sul territorio, una delle esperienze più significative realizzate in Italia è senza dubbio l'Hangar Bicocca, uno spazio di 15 mila metri quadrati, precedentemente sito produttivo dell'Ansaldo, che Pirelli Real Estate ha deciso di trasformare in uno Spazio per l'Arte Contemporanea. Il cuore dell'attività è la programmazione di mostre temporanee, con un forte orientamento alla ricerca e alla sperimentazione, in cui lo spazio stesso diviene stimolo per le creazioni/interpretazioni di artisti e curatori: la chiave del successo della struttura è la capacità di attrarre e generare creatività artistica e culturale.

Al contempo, l'Hangar Bicocca è un luogo a disposizione del pubblico, uno spazio privilegiato per l'incontro fra arte e visitatori: un centro permanente di attività mirate alla comprensione della cultura visiva e alla partecipazione attiva al ruolo dell'arte nella cultura contemporanea.

Il calendario è quindi impostato secondo una pluralità di eventi che garantiscono il dialogo tra i protagonisti della cultura contemporanea e le diverse tipologie di pubblico. Centrale è il ruolo di artisti e curatori internazionali, ma anche dei protagonisti di ambiti culturali diversi (musica, teatro, cinema) chiamati a dare il loro contributo alla ricerca sulla cultura visiva contemporanea.

Il successo dell'iniziativa, il grande interesse del pubblico e degli operatori internazionali d'arte contemporanea nonché l'altissima risposta delle scuole (1.500 scuole del Nord Italia hanno aderito al programma di Education lanciato dall'Hangar Bicocca a Settembre) hanno convinto Pirelli Real Estate a rendere l'operazione ancora più significativa e reputabile attraverso la costituzione di una struttura indipendente che si relazioni in modo professionale con gli interlocutori del mondo dell'arte, spersonalizzando quindi il ruolo dell'Azienda.

È in fase di costituzione la Fondazione Hangar Bicocca che risponde ai principi e allo schema giuridico della fondazione di partecipazione con lo scopo di diffondere espressioni della cultura contemporanea con particolare riferimento all'arte.

Rapporti con la pubblica amministrazione

Pirelli Real Estate mantiene con le pubbliche Autorità locali, nazionali e sopranazionali 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 (art. 5 Comunità, Codice Etico)

Il dialogo su cui si basano le relazioni con le Amministrazioni Pubbliche si svolge nella convinzione che l'etica nella conduzione degli affari e nelle relazioni stesse sia da perseguire congiuntamente al successo dell'impresa.

Pirelli Real Estate ha istituito nel corso del 2006 una Direzione Public and Economic Affairs con lo scopo principale di mantenere e sviluppare relazioni stabili con Governo, Parlamento, Enti Pubblici, Amministrazioni centrali e locali, italiane ed estere, di rappresentare le attività e gli interessi della Società, improntando dette relazioni al criterio di massima trasparenza e veridicità delle informazioni trasmesse. Ciò ha consentito, di evitare errori di valutazione tecnico-economica, orientamenti indebiti a favore degli interessi dell'Azienda, conflitti di interesse.

L'attività della Direzione Public and Economic Affairs sta contribuendo a far crescere la visibilità e l'accreditamento dell'Azienda nei confronti delle Istituzioni centrali e locali, nonché ad incrementare la maturità del presidio da parte delle diverse direzioni aziendali che in funzione delle loro attività, intrattengono costanti rapporti con la Pubblica Amministrazione a livello centrale e locale.

Nel corso del 2006 le relazioni con le istituzioni si sono attivate altresì nei Paesi in cui Pirelli Real Estate è presente da tempi più recenti, in Germania e Polonia.

In particolare, in tali Paesi le relazioni con le istituzioni sono state sostanzialmente connesse all'integrazione di Pirelli Real Estate nel sistema locale, sia dal punto di vista industriale che sociale.

Con riferimento ai sistemi adottati al fine di rafforzare ulteriormente il controllo interno all'azienda, le Società italiane del Gruppo hanno da tempo adottato un Modello Organizzativo, che mira ad assicurare la messa a punto di un sistema modulato dalle specifiche esigenze determinate dalla legislazione locale (D.Lgs. 231/2001), concernente la responsabilità amministrativa delle Società per reati commessi dai propri dipendenti, a vantaggio delle Società stesse. Il monitoraggio sul corretto funzionamento e sull'osservanza del Modello Organizzativo è stato demandato ad un apposito Organismo di Vigilanza, previsto in ciascuna Società italiana del Gruppo.

Nel corso del 2006 si è inoltre proceduto ad effettuare una revisione del Modello Organizzativo stesso allo scopo di allinearli alla evoluzione della normativa 231.

12. DELIBERAZIONI

Parte Ordinaria

Punto 1) Bilancio al 31 dicembre 2006. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

l'esercizio al 31 dicembre 2006 chiude con un utile di 159.460 migliaia di euro a livello consolidato e euro 103.716.529 a livello separato.

Il Consiglio Vi propone la distribuzione di un dividendo, al lordo delle ritenute di legge, di euro 2,06 per ciascuna delle azioni ordinarie.

*

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 e della società di revisione;
- esaminato il bilancio al 31 dicembre 2006 che chiude con un utile di 159.460 migliaia di euro a livello consolidato e euro 103.716.529 a livello separato;

DELIBERA

- 1) di approvare:
 - a) la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione;
 - b) il bilancio dell'esercizio 1° gennaio-31 dicembre 2006, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalle note al bilancio che evidenziano un utile di 159.460 migliaia di euro a livello consolidato e di euro 103.716.529 a livello separato, 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 103.716.529 a livello separato come segue:
 - a) agli azionisti: euro 2,06 per ciascuna delle azioni ordinarie in circolazione alla data di stacco del dividendo;
 - b) 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 due Amministratori. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

a seguito delle dimissioni dalla carica di amministratore della Società rassegnate dai Signori Carlo Buora e Vincenzo Sozzani, rispettivamente, in data 6 novembre 2006 e 18 dicembre 2006, il Consiglio di Amministrazione, riunitosi il giorno 23 gennaio 2007, ha proceduto – ai sensi dell’art. 2386 del Codice Civile, espressamente richiamato dall’art. 12 dello Statuto Sociale – alla loro sostituzione con i Signori Paolo Massimiliano Bottelli e Claudio De Conto, rispettivamente, con la qualifica di amministratore esecutivo e amministratore non esecutivo.

In relazione a quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione propone all’Assemblea di confermare la nomina dei Signori Paolo Massimiliano Bottelli e Claudio De Conto quali Amministratori della Società, così confermando il numero di 15 amministratori determinato dall’Assemblea in data 27 aprile 2005. In caso di approvazione della proposta, i nuovi Amministratori Signori Paolo Massimiliano Bottelli e Claudio De Conto cesseranno dall’ufficio – per scadenza del termine, unitamente agli altri componenti del Consiglio di Amministrazione in carica – alla data dell’Assemblea di approvazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2007. Ai medesimi Signori Paolo Massimiliano Bottelli e Claudio De Conto, ove confermati Amministratori dall’Assemblea, verrebbe riconosciuta la quota parte di remunerazione a loro 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 – in conformità alle previsioni di cui all’art. 6.C.1 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate (edizione marzo 2006), 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 indicazione dell’eventuale idoneità dei medesimi a qualificarsi come indipendenti ai sensi dell’art. 3 del medesimo Codice. Detta procedura è espressamente richiamata dall’art. 12 dello Statuto Sociale.

Per opportuna precisazione, è appena il caso di evidenziare che, non trattandosi di nomina del Consiglio di Amministrazione, non trova applicazione il meccanismo del voto di lista previsto dal richiamato 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 i Signori Paolo Massimiliano Bottelli e Claudio De Conto, nominandoli Amministratori della Società per la medesima durata di scadenza dell’attuale Consiglio di Amministrazione.

* *

Si riporta in calce l’art. 6.C.1 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate.

Art. 6.C.1 del Codice di Autodisciplina – Nomina degli amministratori.

6.C.1 Le liste di candidati alla carica di amministratore, accompagnate da un’esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati, con indicazione dell’eventuale idoneità dei medesimi a qualificarsi come indipendenti ai sensi dell’art. 3, sono depositate presso la sede sociale almeno quindici giorni prima della data prevista per l’assemblea. Le liste, corredate delle informazioni sulle caratteristiche dei candidati, sono tempestivamente pubblicate attraverso il sito internet dell’emittente.

Punto 3) Nomina del Collegio Sindacale: nomina dei sindaci effettivi e supplenti; nomina del Presidente del Collegio sindacale; determinazione dei compensi dei componenti il Collegio sindacale.

Signori Azionisti,

con la riunione assembleare convocata per l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2006 scade il mandato triennale del Collegio Sindacale conferito dall'Assemblea del 10 maggio 2004.

L'Assemblea è quindi chiamata, ai sensi di legge e Statuto Sociale (articolo 22), a:

- nominare i sindaci effettivi e supplenti;
- nominare il Presidente del Collegio Sindacale;
- determinare i compensi dei componenti il Collegio Sindacale.

Si ricorda, peraltro, che l'art. 148, comma 2-*bis*, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n° 58 (di seguito il "Testo Unico della Finanza"), come successivamente modificato ed integrato dalla legge 28 dicembre 2005, n° 262 e dal D.Lgs. 29 dicembre 2006, n° 303, affida all'Assemblea la nomina del Presidente del Collegio Sindacale, che dovrà essere tratto dai sindaci eletti dalla minoranza e, quindi, tra i sindaci effettivi tratti dalle c.d. "liste di minoranza". Non troverà, pertanto, applicazione la clausola statutaria relativa alla nomina del Presidente tratto dalla lista che avrà ottenuto il maggior numero di voti (c.d. "lista di maggioranza").

Si ricorda, inoltre, che – ai sensi dell'art. 10.C.1 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate (edizione marzo 2006), cui la Società ha aderito – per la nomina alla carica di sindaco si procede sulla base di un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati. Detta procedura è espressamente richiamata dall'art. 22 dello Statuto Sociale.

Si rammenta poi che, in ottemperanza al dettato dell'articolo 2400, u.c., del Codice Civile, come modificato dalla legge 28 dicembre 2005, n° 262, al momento della nomina e prima dell'accettazione dell'incarico dovranno essere resi noti all'Assemblea gli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti dai sindaci presso altre società. In relazione a quanto disposto dal citato articolo 2400, u.c., del Codice Civile, si invitano, quindi, gli azionisti che hanno diritto e intendono presentare le liste, ai sensi dell'art. 22 dello Statuto Sociale, a voler fornire apposita dichiarazione in tal senso nell'ambito dei *curricula vitae* dei candidati, di cui è richiesto il deposito pre-assembleare, con raccomandazione di assicurarne l'aggiornamento fino al giorno di effettiva tenuta della riunione assembleare.

Al riguardo e con particolare riferimento ai requisiti che i candidati alla carica di sindaco devono possedere, si richiama l'attenzione sull'osservanza delle disposizioni *pro-tempore* vigenti in materia di limiti al cumulo degli incarichi da parte degli organi di controllo degli emittenti quotati, ove disciplinate da Consob con proprio regolamento, emanato ai sensi di quanto previsto dall'art. 148-*bis* del Testo Unico della Finanza.

Si segnala, infine, che – ai sensi dell'art. 10.C.2 del Codice di Autodisciplina – i sindaci devono essere scelti tra persone che possono essere qualificate come indipendenti anche in base ai criteri previsti dal medesimo Codice di Autodisciplina con riferimento agli amministratori e, quindi, gli azionisti che hanno diritto e intendono presentare le liste sono invitati a tenerne conto al momento di individuazione dei candidati da proporre.

Con riferimento al termine per il deposito, presso la sede sociale, delle liste di candidati alla carica di sindaco e relativa documentazione a corredo, nell'evidenziare che lo Statuto Sociale vigente prevede all'art. 22 un termine di dieci giorni prima della data prevista per l'Assemblea (in coerenza con quanto indicato nella precedente versione del Codice di Autodisciplina, edizione luglio 2002), tenuto conto che il nuovo Codice di Autodisciplina del 2006 ha elevato detto termine ad almeno quindici giorni, gli azionisti che hanno diritto e intendono presentare le liste, ai sensi del medesimo art. 22 dello Statuto Sociale, sono invitati a farlo nel più ampio termine dei quindici giorni, anticipando sin d'ora la modifica statutaria che viene proposta nell'ambito del punto unico all'ordine del giorno della parte straordinaria dell'Assemblea.

* *

Si riportano in calce gli artt. 10.C.1 e 10.C.2 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate e l'art. 22 dello Statuto Sociale vigente.

Artt. 10.C.1 e 10.C.2 del Codice di Autodisciplina – Sindaci.

10.C.1 Le liste di candidati alla carica di sindaco, accompagnate da un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati, sono depositate presso la sede sociale almeno quindici giorni prima della data prevista per l'assemblea. Le liste, corredate dalle informazioni sulle caratteristiche dei candidati, sono tempestivamente pubblicate attraverso il sito internet dell'emittente.

10.C.2 I sindaci sono scelti tra persone che possono essere qualificate come indipendenti anche in base ai criteri previsti dal presente Codice con riferimento agli amministratori. Il collegio verifica il rispetto di detti criteri dopo la nomina e successivamente con cadenza annuale, esponendo l'esito di tale verifica nella relazione sul governo societario.

Art. 22 dello Statuto Sociale – Collegio Sindacale.

Il Collegio sindacale è costituito da tre sindaci effettivi e da due sindaci supplenti che siano in possesso dei requisiti di cui alla vigente normativa anche regolamentare; a tal fine si terrà conto che materie e settori di attività strettamente attinenti a quelli dell'impresa sono quelli indicati nell'oggetto sociale, con particolare riferimento a società o enti operanti in campo finanziario, industriale, bancario, assicurativo, immobiliare e dei servizi in genere.

L'assemblea ordinaria elegge il Collegio sindacale e ne determina il compenso. Alla minoranza è riservata l'elezione di un sindaco effettivo e di un sindaco supplente.

La nomina del Collegio sindacale, salvo quanto previsto al terzultimo comma del presente articolo, avviene sulla base di liste presentate dai soci nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo.

Ciascuna lista contiene un numero di candidati non superiore al numero dei membri da eleggere. 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, con onere di comprovare la titolarità del numero di azioni necessario alla presentazione delle liste entro il termine di due giorni antecedenti l'assemblea in prima convocazione.

Ogni socio potrà presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista.

Le liste dei candidati, sottoscritte da coloro che le presentano, devono essere depositate presso la sede della società, a disposizione di chiunque ne faccia richiesta, 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.

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

Ogni candidato può essere inserito in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Non possono altresì 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..

Le liste si articoleranno in due sezioni: una per i candidati alla carica di sindaco effettivo e l'altra per i candidati alla carica di sindaco supplente. Il primo dei candidati di ciascuna sezione dovrà essere individuato tra gli iscritti nel Registro dei Revisori Contabili che abbiano esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni.

Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista.

Alla elezione dei membri del Collegio sindacale si procede come segue:

dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti (c.d. lista di maggioranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due membri effettivi ed uno supplente;

dalla lista che ha ottenuto in assemblea il maggior numero di voti dopo la prima (c.d. lista di minoranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, il restante membro effettivo e l'altro membro supplente; nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti i soci presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

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

In caso di morte, rinuncia o decadenza di un sindaco, subentra il supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato. Nell'ipotesi di sostituzione del presidente del Collegio sindacale, la presidenza è assunta dall'altro membro effettivo tratto dalla lista cui apparteneva il presidente cessato; qualora non sia possibile procedere alle sostituzioni secondo i suddetti criteri, verrà convocata un'assemblea per l'integrazione del Collegio sindacale che delibererà a maggioranza relativa.

Quando l'assemblea deve provvedere, ai sensi del comma precedente ovvero ai sensi di legge, alla nomina dei sindaci effettivi e/o dei supplenti necessaria per l'integrazione del Collegio sindacale si procede come segue: qualora si debba provvedere alla sostituzione di sindaci eletti nella lista di maggioranza, la nomina avviene con votazione a maggioranza relativa senza vincolo di lista; qualora, invece, occorra sostituire i sindaci eletti nella lista di minoranza l'assemblea li sostituisce con voto a maggioranza relativa, scegliendoli ove possibile fra i candidati indicati nella lista di cui faceva parte il sindaco da sostituire.

Per la nomina dei sindaci per qualsiasi ragione non nominati ai sensi del procedimento qui previsto l'assemblea delibera con le maggioranze di legge.

I sindaci uscenti sono rieleggibili.

La partecipazione alle riunioni del Collegio sindacale può avvenire – qualora il Presidente o chi ne fa le veci ne accerti la necessità – mediante mezzi di telecomunicazione che consentano la partecipazione al dibattito e la parità informativa di tutti gli intervenuti.

Punto 4) Proposta di modifica del Regolamento Assembleare.

Signori Azionisti,

in conformità alle previsioni di cui all'articolo 2364, primo comma, numero 6), del Codice Civile, l'Assemblea Ordinaria della Società ha deliberato, in data 10 maggio 2004, l'adozione di un Regolamento Assembleare, come peraltro raccomandato dal Codice di Autodisciplina delle Società Quotate (edizione luglio 2002 ed ora confermato dalla nuova versione del marzo 2006).

Al riguardo, si rileva come il Regolamento Assembleare è risultato effettivamente efficace nel contribuire, unitamente allo Statuto Sociale, alla disciplina dell'ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari, garantendo il diritto di ciascun socio di prendere la parola sugli argomenti posti in discussione e, pertanto, ha confermato la sua validità senza far emergere – fino ad oggi – motivi per una sua revisione.

Tuttavia, a seguito dell'introduzione del nuovo istituto dell'integrazione dell'ordine del giorno a richiesta dei soci, ai sensi dell'articolo 126-*bis* del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n° 58, inserito nel Testo Unico della Finanza con la legge 28 dicembre 2005, n° 262 (c.d. Legge sul Risparmio) ed in coerenza con le modifiche statutarie proposte nell'ambito del punto unico all'ordine del giorno della parte straordinaria dell'Assemblea, sembra ora opportuno intervenire sul Regolamento Assembleare con l'introduzione di un nuovo articolo 8, per disciplinare alcuni aspetti dello svolgimento dell'assemblea connessi proprio alla novità della possibile integrazione dell'ordine del giorno da parte dei soci.

In particolare, verrebbe prevista la facoltà per il Presidente della riunione di concedere ai soci che abbiano richiesto – ai sensi di legge e di statuto – l'integrazione delle materie da trattare in assemblea un tempo non superiore a 15 minuti per illustrare le corrispondenti proposte deliberative e per esporne le motivazioni. Della possibilità per i soci di proporre integrazioni all'ordine del giorno si tiene conto anche negli interventi proposti rispetto al nuovo articolo 12 (ex articolo 11), diretti ad assicurare ai soci proponenti la medesima facoltà riconosciuta al Consiglio di Amministrazione di modificare o integrare le proprie proposte.

Con l'occasione, vengono proposti al testo del Regolamento Assembleare anche dei limitati interventi di carattere formale e di precisazione di alcune previsioni regolamentari già disciplinate, per una migliore chiarezza espositiva.

*

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

DELIBERAZIONE

“L'Assemblea Ordinaria degli azionisti,

- preso atto della proposta degli Amministratori;
- avute presenti le disposizioni dell'art. 126-*bis* del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n° 58 e dell'articolo 2364, primo comma, numero 6), del Codice Civile, nonché dell'art. 9 dello Statuto Sociale,

DELIBERA

di approvare le modifiche ed integrazioni agli articoli 3, 4, 5, 6; l'inserimento di un nuovo articolo 8 e la conseguente rinumerazione dei successivi articoli del Regolamento Assembleare di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. nonché le modifiche ed integrazioni ai rinumerati articoli 10, 12, 13, 14 e 15 del Regolamento Assembleare di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e fare proprio il nuovo testo proposto, di seguito riportato, ora composto di 15 articoli.

* * *

Viene riportato qui di seguito il testo integrale del Regolamento Assembleare, con il raffronto tra il testo vigente e quello proposto che evidenziano, rispettivamente, le parti soppresse ed aggiunte.

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

- regolamento assembleare -

TESTO ATTUALE

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 della Società ~~rilascia l'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.

TESTO PROPOSTO

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 della Società **fornisce ai partecipanti appositi contrassegni** 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, **con le modalità determinate dal Presidente**, 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 **e le modalità dallo stesso determinate**, possono seguire i lavori professionisti, consulenti, esperti, analisti finanziari e giornalisti qualificati, accreditati per la singola Assemblea.
- 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'articolo 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 ~~45~~ minuti, a disposizione di ciascun oratore per svolgere il proprio intervento.

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 di trasmissione.

Articolo 6

- Il Presidente è assistito nella conduzione dei lavori e nella redazione del verbale da un Segretario, quando non sia presente 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

- In apertura dei lavori il Presidente riepiloga gli argomenti all'ordine del giorno della riunione.
- Il Presidente ha facoltà di concedere ai soci che abbiano richiesto, ai sensi di legge e di Statuto, l'integrazione delle materie da trattare in Assemblea un tempo non superiore a 15 minuti per illustrare le corrispondenti proposte deliberative e per esporne le motivazioni.

Articolo 9

- 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'articolo 4, comma 1, illustrano gli argomenti all'ordine del giorno.

Articolo 10

- 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 quindici 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 ~~in origine~~ eventualmente 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'articolo 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.

- 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 11

- 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 12

- Il Consiglio di Amministrazione e i Partecipanti hanno facoltà di avanzare, motivandole, proposte di deliberazione alternative, di modifica o integrazione rispetto a quelle eventualmente formulate dallo stesso Consiglio di Amministrazione ovvero dai soci richiedenti l'inserimento dell'argomento all'ordine del giorno, ai sensi di legge e Statuto.
- Il Presidente valuta la compatibilità delle proposte in relazione all'ordine del giorno della riunione e alle disposizioni applicabili.

Articolo 13

- Possono intervenire nella discussione i componenti 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'articolo 4, comma 1.

Articolo 14

- 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 l'ordine di votazione delle proposte sui diversi argomenti e le modalità di svolgimento di ciascuna votazione nonché le modalità di rilevazione e computo dei voti ed è responsabile dell'accertamento dei risultati.

Articolo 15

- ~~Ultimate le operazioni di voto ed effettuati i necessari conteggi~~ con l'ausilio degli scrutatori e del Segretario, vengono proclamati i risultati della votazione.

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

Punto 5) Proposta di acquisto e modalità di disposizione di azioni proprie, previa revoca della deliberazione assunta dall'assemblea del 12 aprile 2006, per quanto non utilizzato. Deliberazioni inerenti e conseguenti. Conferimento di poteri.

Signori Azionisti,

con deliberazione assunta in data 12 aprile 2006 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 11 ottobre 2007 l'autorizzazione di cui sopra verrà a scadere.

Alla luce del quadro normativo vigente, poichè sussistono le medesime ragioni e opportunità che indussero gli Amministratori a proporVi la deliberazione del 12 aprile 2006 – ed anche tenuto conto dei piani di stock option in essere, a favore di amministratori e dipendenti del Gruppo Pirelli RE, che assegnano ai beneficiari opzioni per l'acquisto di azioni proprie della Società – si ritiene utile proporVi di procedere al rilascio di una nuova autorizzazione in materia, analoga a quella esistente, di cui Vi proponiamo la revoca per quanto non utilizzato.

Con la proposta di deliberazione che segue, sottoponiamo quindi alla Vostra approvazione la richiesta di autorizzazione all'acquisto ed all'alienazione di azioni proprie, alla luce delle motivazioni, secondo le modalità e nei termini di seguito illustrati.

1. MOTIVAZIONI PER LE QUALI È RICHIESTA L'AUTORIZZAZIONE

I presupposti della richiesta ed i principali obiettivi che il Consiglio di Amministrazione intende perseguire mediante le operazioni per le quali si propone il rilascio dell'autorizzazione sono i seguenti:

- acquistare azioni proprie, nella misura che si renderà di volta in volta necessaria, da utilizzare al servizio di piani di stock option *pro-tempore* in essere a favore di amministratori e/o dipendenti e/o collaboratori della Società o del Gruppo Pirelli;
- alienare azioni proprie al fine di poter cogliere le opportunità di massimizzazione del valore che possano eventualmente 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, nel rispetto della normativa vigente;
- offrire agli azionisti uno strumento addizionale di monetizzazione del proprio investimento;
- intervenire, nel rispetto delle disposizioni *pro-tempore* 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 fenomeni distorsivi legati ad un eccesso di volatilità o a una scarsa liquidità degli scambi;
- operare acquisti e vendite di azioni proprie, sempre nei modi di legge ed assicurando la parità di trattamento degli azionisti, avuto comunque riguardo alle diverse finalità contemplate dalla normativa, anche regolamentare, vigente.

Con particolare riferimento alla richiesta di autorizzazione all'acquisto di azioni proprie, si precisa che la stessa non è preordinata ad operazioni di riduzione del capitale sociale tramite annullamento delle azioni proprie acquistate.

2. NUMERO MASSIMO, CATEGORIA E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI ALLE QUALI SI RIFERISCE L'AUTORIZZAZIONE DI ACQUISTO

Alla data odierna, il capitale sociale attestato di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. è rappresentato da n. 42.597.232 azioni ordinarie, aventi valore nominale di euro 0,50 cadauna, per un valore complessivo di euro 21.298.616,00 sottoscritto e versato.

Al riguardo, si propone di autorizzare l'acquisto di azioni proprie, secondo proporzioni liberamente determinabili dal Consiglio di Amministrazione, sino al massimo consentito dalla legge e, pertanto, sino alla quota del 10% del capitale sociale, avuto riguardo alle azioni proprie possedute direttamente e a quelle eventualmente possedute da società controllate.

In ogni caso, gli acquisti non potranno essere effettuati per importi che non trovino capienza nelle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio della Società regolarmente approvato.

3. INFORMAZIONI UTILI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL RISPETTO DELL'ART. 2357, COMMA 3, C.C.

La Società detiene, alla data odierna ⁽¹⁾, n. 318.131 azioni proprie, che rappresentano circa lo 0,747% del capitale sociale.

In proposito, si fa presente che nel progetto di bilancio al 31 dicembre 2006, sottoposto all'approvazione dell'assemblea odierna, convocata anche per l'approvazione della presente proposta di autorizzazione, risultano iscritte riserve disponibili per un importo complessivo pari ad euro 395.644.000.

Si precisa, che, in occasione dell'acquisto di azioni o della loro alienazione, permuta, conferimento o svalutazione, dovranno essere effettuate le opportune appostazioni contabili, in osservanza delle disposizioni di legge e dei principi contabili applicabili. In caso di alienazione, permuta, conferimento o svalutazione, l'importo corrispondente potrà essere riutilizzato per ulteriori acquisti, fino allo spirare del termine dell'autorizzazione assembleare, fermi restando i limiti quantitativi e di spesa, nonché le condizioni stabilite dall'Assemblea.

4. DURATA DELL'AUTORIZZAZIONE

La durata dell'autorizzazione richiesta è di 18 mesi dalla data in cui l'Assemblea adotterà la corrispondente deliberazione. Il Consiglio potrà procedere alle operazioni autorizzate in una o più volte e in ogni momento.

5. CORRISPETTIVO MINIMO E MASSIMO

Il Consiglio di Amministrazione propone che il prezzo di acquisto delle azioni sia individuato di volta in volta, avuto riguardo alla modalità prescelta per l'effettuazione dell'operazione e nel rispetto delle eventuali prescrizioni regolamentari o prassi di mercato ammesse, entro un minimo e un massimo determinabili secondo i seguenti criteri:

- 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 ponderata dei prezzi ufficiali di borsa delle azioni registrati da Borsa Italiana S.p.A. nelle tre sedute precedenti ogni singola operazione.

Con riferimento all'alienazione delle azioni proprie, il prezzo non dovrà essere inferiore al minore tra i prezzi di acquisto; tale limite di prezzo non sarà, tuttavia, 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*.

(1) I dati si riferiscono alla situazione alla data dell'8 marzo 2007.

6. MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERAZIONI

In considerazione delle diverse finalità perseguibili mediante le operazioni sulle azioni proprie, il Consiglio di Amministrazione propone che l'autorizzazione sia concessa per l'effettuazione degli acquisti secondo qualsivoglia delle modalità consentite dalla normativa vigente, da individuarsi di volta in volta a discrezione del Consiglio stesso, e pertanto, allo stato:

- mediante offerta pubblica di acquisto o scambio;
- con acquisti effettuati sui mercati regolamentati, secondo le modalità stabilite da Borsa Italiana S.p.A.;
- attraverso acquisto e vendita di strumenti derivati negoziati nei mercati regolamentati che prevedano la consegna fisica delle azioni sottostanti e alle condizioni stabilite da Borsa Italiana S.p.A.;
- mediante attribuzione proporzionale ai soci di opzioni di vendita.

Per quanto concerne le operazioni di alienazione, il Consiglio di Amministrazione propone che l'autorizzazione consenta l'adozione di qualunque modalità risulti opportuna per corrispondere alle finalità perseguite.

7. MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERAZIONI

Come detto in precedenza, l'acquisto di azioni proprie non è preordinato ad operazioni di riduzione del capitale sociale tramite annullamento delle azioni proprie acquistate.

*

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 dell'11 ottobre 2007, di procedere al rilascio di una nuova autorizzazione in materia, proponendoVi contestualmente la revoca della precedente deliberazione in data 12 aprile 2006, per quanto non utilizzato.

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

DELIBERAZIONE

“L'Assemblea Ordinaria degli azionisti:

- preso atto della proposta degli Amministratori;
- avute presenti le disposizioni degli articoli 2357 e 2357-ter del Codice Civile, dell'art. 132 del D.Lgs. 58/1998 e dell'art. 144-bis della Delibera Consob n° 11971/1999;
- preso atto, tra l'altro, dei piani di stock option in corso, sinteticamente descritti nelle Note al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2006, cui fa espresso rinvio la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione;
- preso atto che, alla data odierna ⁽²⁾, la Società è intestataria di numero 318.131 azioni ordinarie, pari a circa il 0,747% del capitale sociale ammontante ad euro 21.298.616,00, per numero 42.597.232 azioni;
- visto il bilancio chiuso al 31 dicembre 2006;

(2) I dati si riferiscono alla situazione alla data dell'8 marzo 2007.

DELIBERA

- a) di revocare la deliberazione assunta dall'assemblea ordinaria del 12 aprile 2006 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 Codice Civile, 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 D.Lgs. 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 ponderata dei prezzi ufficiali di borsa delle azioni registrati da Borsa Italiana S.p.A. 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 al momento dell'effettuazione dell'operazione, 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 *pro-tempore* vigenti in materia;
- c) di autorizzare, per il medesimo periodo di 18 mesi a decorrere dalla presente deliberazione e secondo le finalità e modalità ammesse dalla legge, l'alienazione in tutto o in parte delle azioni proprie già in portafoglio della Società 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 e in qualsiasi momento.
Le azioni proprie 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*"). Le azioni potranno essere cedute anche tramite abbinamento ad obbligazioni o warrant per l'esercizio degli stessi e, comunque, secondo le modalità consentite dalla vigente disciplina di legge e regolamento, a discrezione del Consiglio di Amministrazione.
In caso di vendita, il prezzo non dovrà essere inferiore al minore tra i prezzi di acquisto; tale limite di prezzo non sarà, tuttavia, 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*;
- 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.”

PARTE STRAORDINARIA

Relazione illustrativa degli amministratori sulle proposte di modifica allo statuto sociale ai sensi dell'art. 72, primo comma, Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato.

*

Modifica degli articoli 5 (capitale sociale), 7 (convocazione assemblea), 10 (presidenza assemblea), 11 (deliberazioni assemblea), 12 (nomina consiglio di amministrazione), 13 (presidenza consiglio di amministrazione), 14 (convocazione consiglio di amministrazione), 15 e 16 (riunioni consiglio di amministrazione), 17 (deliberazioni consiglio di amministrazione), 18 (poteri consiglio di amministrazione), 19 (deleghe consiglio di amministrazione), 20 (rappresentanza della società), 21 (remunerazione amministratori), 22 (collegio sindacale) dello Statuto Sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti. Conferimento di poteri.

1. MOTIVAZIONI DELLE VARIAZIONI STATUTARIE PROPOSTE.

Signori Azionisti,

Vi abbiamo convocato anche in sede straordinaria per sottoporVi la proposta di deliberare alcune modifiche allo Statuto della Società connesse – in prevalenza – alla necessità di adeguare il testo vigente alle nuove disposizioni introdotte dalla legge 28 dicembre 2005, n. 262 (c.d. Legge sul Risparmio), così come modificata dal decreto legislativo n. 303 del 29 dicembre 2006, che richiede un adeguamento del testo statutario alle previsioni ivi contenute da effettuarsi entro la data del 30 giugno 2007.

Con l'occasione, si è proceduto, altresì, ad ulteriori interventi di aggiornamento e di ulteriore miglioramento del testo, mirati a dare maggiore chiarezza, sistematicità e completezza al documento, comprese anche lievi modifiche di carattere meramente terminologico o formale, evidenziate nel prospetto di esposizione a confronto tra il testo attuale e quello proposto.

Sono altresì prospettate modifiche volte a tenere conto di raccomandazioni e spunti tratti dal Codice di Autodisciplina delle società quotate nella sua nuova edizione del marzo del 2006 (il Nuovo Codice di Autodisciplina), cui la Società ha aderito il 6 novembre 2006.

Si segnala, peraltro, in via preliminare, che nella redazione delle proposte non è stato possibile tenere conto delle disposizioni regolamentari che la Consob è chiamata ad emanare in attuazione della Legge sul Risparmio, poiché non disponibili al momento della convocazione della presente Assemblea. Al riguardo, alla luce delle disposizioni emanate da Consob, il Consiglio di Amministrazione si riserva di procedere successivamente, nei tempi e nei modi che risulteranno opportuni, agli ulteriori interventi di adeguamento necessari.

I paragrafi che seguono illustrano in dettaglio la portata delle modifiche sostanziali sopra indicate sui singoli articoli dello Statuto Sociale.

Articolo 5 – Capitale sociale

Le modifiche proposte hanno la finalità di (i) aggiornare l'ammontare del capitale sociale alla data della presente relazione e (ii) cancellare il terzo comma, relativo alla delibera di aumento del capitale sociale posto a servizio di piani di *stock option*, essendo il 31 dicembre 2006 scaduto il termine ultimo per l'esecuzione degli aumenti.

Articoli 7, 10 e 11 Assemblea

Gli emendamenti proposti si inquadrano sia nell'ambito degli interventi derivanti dall'attuazione delle nuove disposizioni legislative (nuovo quinto comma dell'articolo 7) che in quelli volti a dare completezza al quadro normativo interno (integrazione al primo comma dell'articolo 10).

La prima modifica, tenuto conto delle previsioni di cui alla Legge sul Risparmio, disciplina in Statuto la possibilità da parte dei soci di richiedere integrazioni dell'ordine del giorno assembleare.

Analogamente a quanto previsto dalla vigente normativa per le proposte formulate dal Consiglio di Amministrazione, seppur con un termine meno gravoso (10 giorni anziché 15), viene previsto che le richieste di integrazione dell'ordine del giorno da parte dei soci siano illustrate in un'apposita relazione, da porre poi a disposizione degli altri soci in anticipo rispetto alla riunione assembleare chiamata a discuterle, al fine di una più completa informativa.

La seconda modifica dell'articolo 10, avuto anche riguardo alla struttura delle particolari cariche normalmente conferite nel Consiglio di Amministrazione della Società, precisa che – in assenza del Presidente nominato dal Consiglio di Amministrazione – la presidenza dell'Assemblea è assunta dal Vice Presidente e Amministratore Delegato, ove nominato.

All'articolo 11 solo un lieve intervento formale.

Articoli 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 – Consiglio di Amministrazione

Accanto a modifiche di carattere meramente formale (quali, in particolare, quelle relative agli articoli 15, 16, 17, 20 e 21, ma che riguardano anche gli altri articoli) o di semplificazione delle procedure operative, vengono proposte modifiche alla disciplina del Consiglio di Amministrazione volte ad adeguare il testo dello Statuto al nuovo quadro normativo.

In dettaglio le proposte di modifica riguardano:

- Articolo 12. Il termine per la presentazione delle liste di candidati alla carica di amministratore viene reso più oneroso (almeno 15 giorni prima di quello fissato dall'assemblea in prima convocazione, anziché almeno 10 giorni prima). L'allineamento al termine raccomandato dal nuovo Codice di Autodisciplina, se da un lato comporta un minor numero di giorni a disposizione dei soci per raccogliere la necessaria documentazione per la presentazione delle liste, dall'altro consente al mercato e agli altri azionisti di disporre, con maggiore tempestività delle informazioni, circa i candidati alla carica di amministratore. Con la medesima finalità, sono proposte le ulteriori modifiche all'articolo 12 riguardanti gli aspetti relativi alla pubblicità delle liste ed alle caratteristiche della documentazione da presentare a corredo delle candidature proposte nelle liste stesse. Infine, quanto alla misura necessaria per la presentazione di liste da parte dei soci per l'elezione degli amministratori, attualmente fissata al due per cento del capitale ordinario, si è previsto che questa debba essere pari, se minore, a quella fissata da Consob in via regolamentare.
- Articolo 13. In coerenza con la modifica dell'articolo 10, viene precisato che – in assenza del Presidente nominato dal Consiglio di Amministrazione – la presidenza dell'organo amministrativo è assunta dal Vice Presidente e Amministratore Delegato, ove nominato.
- Articolo 14. In conformità alle previsioni di cui all'articolo 151 del d.lgs. 58/1998 (Testo Unico della Finanza), viene opportunamente riformulata la disposizione che si riferisce alla possibilità di convocazione del Consiglio di Amministrazione su iniziativa dei sindaci, precisando che ciò può essere fatto direttamente dal Collegio Sindacale ovvero anche da ciascun sindaco effettivo, previa semplice comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione.

- Articolo 18. Avuto riguardo alle possibilità previste dalla legge, si propone di estendere le competenze – già oggi attribuite al Consiglio di Amministrazione per i casi di fusioni di società possedute in misura pari o superiore al 90% – anche ai casi di c.d. scissione semplificata. Inoltre, viene proposta una semplificazione degli obblighi di comunicazione verso il Consiglio di Amministrazione e verso il Collegio Sindacale, prevedendo la possibilità che l’informativa possa essere fornita agli stessi anche per iscritto ed in riunioni di natura diversa da quelle consiliari o del comitato esecutivo.
- Articolo 19. Viene, infine, prevista – con riferimento alle disposizioni concernenti il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari come introdotte dalla Legge sul Risparmio – l’attribuzione al Consiglio di Amministrazione, previo il parere del Collegio Sindacale, della nomina di tale dirigente, che deve essere esperto in materia di amministrazione, finanza e controllo e possedere i requisiti di onorabilità stabiliti per gli amministratori. Viene, inoltre, previsto che tale figura scada insieme al Consiglio di Amministrazione che lo ha nominato (così tenendo conto del rapporto fiduciario tra gli stessi intercorrente) e che la perdita dei requisiti richiesti per la carica comporti la sua decadenza.

Articolo 22 – Collegio Sindacale

Quanto alle modifiche riguardanti la disciplina del Collegio Sindacale, in attesa dell’emanando regolamento da parte di Consob in materia, si propone di allineare le modalità di nomina dei membri di tale organo a quelle adottate per il Consiglio di Amministrazione.

Al fine di adeguare la clausola relativa alla nomina del Collegio Sindacale alle previsioni introdotte nel Testo Unico della Finanza dalla Legge sul Risparmio, si propone inoltre di eliminare la previsione di limiti statutarî al cumulo degli incarichi (argomento anche questo oggetto di specifica regolamentazione da parte di Consob) e di modificare la disposizione inerente il sistema di nomina del Presidente del Collegio al fine di prevedere, in presenza di una pluralità di liste, che questo sia tratto dalla lista c.d. di minoranza (e ciò anche in caso di sua eventuale sostituzione).

Viene altresì richiesta, assieme al deposito del *curriculum vitae* di ciascun candidato, l’indicazione di tutte le cariche di amministrazione e controllo ricoperte (da mantenersi aggiornata fino al giorno dell’assemblea anche al fine di assicurare il rispetto di quanto previsto dall’articolo 2400 del codice civile) nonché le dichiarazioni inerenti il possesso di tutti i requisiti previsti e fatta, comunque, salva ogni ulteriore documentazione richiesta dalla disciplina, anche regolamentare, applicabile. Infine, si propone di esplicitare in Statuto la disciplina applicabile – anche ai fini della nomina del Presidente del Collegio – in caso di presentazione di una sola lista.

2. ESPOSIZIONE A CONFRONTO DEGLI ARTICOLI DELLO STATUTO DI CUI SI CHIEDE LA MODIFICA.

Il raffronto comparativo del testo attuale degli articoli dello Statuto Sociale di cui si propone la modifica con il testo che si sottopone alla Vostra approvazione è contenuta nella proposta di delibera che segue.

3. VALUTAZIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE IN ORDINE ALL’EVENTUALE RICORRENZA DEL DIRITTO DI RECESSO.

Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. non ritiene che le modifiche statutarie sopra descritte, comportino per i soci l’insorgere del diritto di recesso di cui all’art. 2437 del Codice Civile.

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

DELIBERAZIONE

“L'Assemblea straordinaria degli azionisti,

- vista la legge 28 dicembre 2005, n. 262 (c.d. Legge sul Risparmio), così come modificata dal d.lgs. n. 303 del 29 dicembre 2006;
- preso atto della Relazione degli Amministratori illustrativa della proposta di modifica degli articoli 5 (capitale sociale), 7 (convocazione assemblea), 10 (presidenza assemblea), 11 (deliberazioni assemblea), 12 (nomina consiglio di amministrazione), 13 (presidenza consiglio di amministrazione), 14 (convocazione consiglio di amministrazione), 15 e 16 (riunioni consiglio di amministrazione), 17 (deliberazioni consiglio di amministrazione), 18 (poteri consiglio di amministrazione), 19 (deleghe consiglio di amministrazione), 20 (rappresentanza della società), 21 (remunerazione amministratori), 22 (collegio sindacale) dello Statuto Sociale;

DELIBERA

- a) di modificare gli articoli 5, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22 dello statuto di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. nel testo di seguito riportato, con evidenza degli emendamenti introdotti:

TESTO ATTUALE

Articolo 5

Il capitale sociale sottoscritto e versato è pari a euro ~~21.258.053,50 (ventunomilioniduecentocinquantottomila-cinquantatrévirgola-cinquant)~~ diviso in n. ~~42.516.107~~ (quarantaduemilionicinquecentosedicimilacento-sette) azioni del valore nominale di euro 0,5 (zero virgola cinque) ciascuna.

Nelle deliberazioni di aumento di capitale sociale a pagamento, il diritto di opzione può essere escluso nella misura massima del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione della società incaricata della revisione contabile.

~~L'assemblea straordinaria della società ha deliberato in data 2 aprile 2002 di ulteriormente aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile, per massimi nominali euro 2.100.000 (duemilioneicentomila) mediante emissione, in una o più tranches, di massimo n. 4.200.000 (quattromilioniduecentomila) azioni ordinarie, da nominali 0,5 (zero virgola cinque) ciascuna, godimento regolare, con sovrapprezzo, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, sesto e ottavo comma, del Codice Civile, azioni da riservare ad amministratori e dipendenti della società e/o di suo controllo al servizio di uno o più piani di stock option, aumento da eseguirsi entro il termine ultimo del 31 dicembre 2006.~~

Con deliberazione assunta dall'assemblea straordinaria del 10 maggio 2004 è stata attribuita agli Amministratori la facoltà di aumentare a pagamento, entro la data del 9 maggio 2009 in una o più volte, il capitale sociale per un importo massimo complessivo di nominali Euro 15 milioni, con o senza sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 30.000.000 (trentamiloni) azioni ordinarie, da offrire in opzione ai soci e ai possessori di obbligazioni convertibili, con possibilità di esclusione del diritto di opzione, ai sensi del combinato disposto dell'art. 2441, ultimo comma, del Codice Civile e dell'art. 134, secondo comma, del Decreto Legislativo n. 58/1998,

TESTO PROPOSTO

Articolo 5

Il capitale sociale sottoscritto e versato è pari a euro **21.298.616,00 (ventunomilioniduecentonovantottomila-seicentosedici)** diviso in n. **42.597.232** (quarantaduemilionicinquecentonovantasettemiladuecentotrentadue) azioni del valore nominale di euro 0,5 (zero virgola cinque) ciascuna.

Nelle deliberazioni di aumento di capitale sociale a pagamento, il diritto di opzione può essere escluso nella misura massima del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione della società incaricata della revisione contabile.

Con deliberazione assunta dall'assemblea straordinaria del 10 maggio 2004 è stata attribuita agli Amministratori la facoltà di aumentare a pagamento, entro la data del 9 maggio 2009 in una o più volte, il capitale sociale per un importo massimo complessivo di nominali Euro 15 milioni, con o senza sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 30.000.000 (trentamiloni) azioni ordinarie, da offrire in opzione ai soci e ai possessori di obbligazioni convertibili, con possibilità di esclusione del diritto di opzione, ai sensi del combinato disposto dell'art. 2441, ultimo comma, del Codice Civile e dell'art. 134, secondo comma, del Decreto Legislativo n. 58/1998,

ove le azioni siano offerte in sottoscrizione a dipendenti di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. o di società dalla medesima controllate.

Con deliberazione assunta dall'assemblea straordinaria del 10 maggio 2004 è stata attribuita agli Amministratori la facoltà di emettere, entro la data del 9 maggio 2009 in una o più volte, obbligazioni convertibili in azioni ordinarie, o con warrants validi per la sottoscrizione di dette azioni da offrire in opzione ai soci e ai possessori di obbligazioni convertibili, per un ammontare massimo di nominali Euro 15 milioni nei limiti di volta in volta consentiti dalla normativa vigente, con conseguente eventuale aumento di capitale sociale al servizio della conversione delle obbligazioni e/o dell'esercizio dei warrants.

Le delibere di aumento di capitale assunte dal Consiglio di Amministrazione nell'esercizio delle facoltà come sopra attribuite fissano il prezzo di sottoscrizione (comprensivo di eventuale sovrapprezzo) nonché apposito termine per la sottoscrizione delle azioni; possono anche prevedere che, qualora l'aumento deliberato non venga integralmente sottoscritto entro il termine di volta in volta all'uopo fissato, il capitale risulta aumentato di un importo pari alle sottoscrizioni raccolte fino a tale termine.

Articolo 7

La convocazione dell'assemblea, che può 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.

L'avviso di convocazione può prevedere, per l'assemblea straordinaria, una terza convocazione.

Sono legittimati all'intervento in assemblea gli azionisti 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.

L'assemblea ordinaria deve essere convocata entro 120 giorni ovvero, quando particolari esigenze lo richiedano, entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale; in caso di convocazione entro 180 giorni, gli amministratori segnalano le ragioni della dilazione nella relazione sulla gestione a corredo del bilancio.

Articolo 10

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 dell'assemblea è assistito da un Segretario nominato dall'assemblea con il voto della maggioranza del capitale rappresentato in assemblea, che può essere scelto anche al di fuori degli azionisti; l'assistenza del

ove le azioni siano offerte in sottoscrizione a dipendenti di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. o di società dalla medesima controllate.

Con deliberazione assunta dall'assemblea straordinaria del 10 maggio 2004 è stata attribuita agli Amministratori la facoltà di emettere, entro la data del 9 maggio 2009 in una o più volte, obbligazioni convertibili in azioni ordinarie, o con warrants validi per la sottoscrizione di dette azioni da offrire in opzione ai soci e ai possessori di obbligazioni convertibili, per un ammontare massimo di nominali Euro 15 milioni nei limiti di volta in volta consentiti dalla normativa vigente, con conseguente eventuale aumento di capitale sociale al servizio della conversione delle obbligazioni e/o dell'esercizio dei warrants.

Le delibere di aumento di capitale assunte dal Consiglio di Amministrazione nell'esercizio delle facoltà come sopra attribuite fissano il prezzo di sottoscrizione (comprensivo di eventuale sovrapprezzo) nonché apposito termine per la sottoscrizione delle azioni; possono anche prevedere che, qualora l'aumento deliberato non venga integralmente sottoscritto entro il termine di volta in volta all'uopo fissato, il capitale risulta aumentato di un importo pari alle sottoscrizioni raccolte fino a tale termine.

Articolo 7

La convocazione dell'assemblea, che può 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.

L'avviso di convocazione può prevedere, per l'assemblea straordinaria, una terza convocazione.

Sono legittimati all'intervento in assemblea gli azionisti 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.

L'assemblea ordinaria deve essere convocata entro 120 giorni ovvero, quando particolari esigenze lo richiedano, entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale; in caso di convocazione entro 180 giorni, gli amministratori segnalano le ragioni della dilazione nella relazione sulla gestione a corredo del bilancio.

Le richieste di integrazione dell'ordine del giorno dell'assemblea, avanzate dai soci ai sensi di legge, devono essere illustrate con una relazione da depositare presso la sede della Società in tempo utile per essere messa a disposizione dei soci almeno 10 giorni prima di quello fissato per la riunione in prima convocazione.

Articolo 10

L'assemblea è presieduta, nell'ordine, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, **dal Vice Presidente e Amministratore Delegato, ove nominato**, 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 dell'assemblea è assistito da un Segretario nominato dall'assemblea con il voto della maggioranza del capitale rappresentato in 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.

Il Presidente dell'assemblea presiede la medesima e, ai sensi di legge e del presente statuto, ne regola lo svolgimento. Allo scopo, il Presidente – tra l'altro – verifica la regolarità della costituzione dell'adunanza; accerta l'identità dei presenti ed il loro diritto di intervento, anche per delega; accerta il numero legale per deliberare; dirige i lavori, anche stabilendo un diverso ordine di discussione degli argomenti indicati nell'avviso di convocazione. Il Presidente adotta altresì le opportune misure ai fini dell'ordinato andamento del dibattito e delle votazioni, definendone le modalità e accertandone i risultati.

Articolo 11

Le deliberazioni dell'assemblea constano da verbale sottoscritto dal Presidente dell'assemblea e dal Segretario dell'assemblea o dal notaio.

Il verbale dell'assemblea straordinaria deve essere redatto da un notaio designato dal Presidente dell'assemblea.

Le copie e gli estratti che non siano fatti in forma notarile saranno certificati conformi dal Presidente del Consiglio di amministrazione.

Articolo 12

La società è amministrata da un Consiglio di amministrazione composto da 5 a 19 membri che durano in carica tre esercizi (salvo minor periodo stabilito dall'assemblea all'atto della nomina) e sono rieleggibili.

L'assemblea determinerà il numero dei componenti il Consiglio di amministrazione, numero che rimarrà fermo fino a diversa deliberazione.

La nomina del Consiglio di amministrazione avverrà sulla base di liste presentate dai soci, ai sensi dei successivi commi, nelle quali i candidati dovranno essere elencati mediante un numero progressivo.

Le liste presentate dai soci, sottoscritte da coloro che le presentano, dovranno essere depositate presso la sede della società, a disposizione di chiunque ne faccia richiesta, almeno ~~dieci~~ **quindici** giorni prima di quello fissato per l'Assemblea in prima convocazione.

Ogni socio potrà presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista e ogni candidato potrà presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Avranno diritto di presentare le liste soltanto i 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, con ~~ovvero~~ di comprovare la titolarità del numero di azioni necessario alla presentazione delle liste entro il termine di due giorni antecedenti l'assemblea in prima convocazione.

Unitamente a ciascuna lista, ~~entro i rispettivi termini sopra indicati,~~ dovranno depositarsi le ~~dichiarazioni con le quali~~ i singoli candidati ~~accettano la propria candidatura~~ e attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti che fossero prescritti per le rispettive cariche. Con le dichiarazioni, sarà depositato per ciascun candidato un curriculum vitae riguardante le caratteristiche personali e professionali con l'~~eventuale~~ indicazione dell'idoneità ~~dello stesso~~ a qualificarsi come indipendente.

Segretario non è necessaria quando per la redazione del verbale dell'assemblea sia designato un notaio.

Il Presidente dell'assemblea presiede la medesima e, ai sensi di legge e del presente statuto, ne regola lo svolgimento. Allo scopo, il Presidente – tra l'altro – verifica la regolarità della costituzione dell'adunanza; accerta l'identità dei presenti ed il loro diritto di intervento, anche per delega; accerta il numero legale per deliberare; dirige i lavori, anche stabilendo un diverso ordine di discussione degli argomenti indicati nell'avviso di convocazione. Il Presidente adotta altresì le opportune misure ai fini dell'ordinato andamento del dibattito e delle votazioni, definendone le modalità e accertandone i risultati.

Articolo 11

Le deliberazioni dell'assemblea constano da verbale sottoscritto dal Presidente dell'assemblea e dal Segretario dell'assemblea o dal notaio.

Il verbale dell'assemblea straordinaria deve essere redatto da un notaio designato dal Presidente dell'assemblea.

Le copie e gli estratti che non siano fatti in forma notarile saranno certificati conformi dal Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Articolo 12

La società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 a 19 membri che durano in carica tre esercizi (salvo minor periodo stabilito dall'assemblea all'atto della nomina) e sono rieleggibili.

L'assemblea determinerà il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, numero che rimarrà fermo fino a diversa deliberazione.

La nomina del Consiglio di Amministrazione avverrà sulla base di liste presentate dai soci, ai sensi dei successivi commi, nelle quali i candidati dovranno essere elencati mediante un numero progressivo.

Le liste presentate dai soci, sottoscritte da coloro che le presentano, dovranno essere depositate presso la sede della società, a disposizione di chiunque ne faccia richiesta, almeno **quindici** giorni prima di quello fissato per l'Assemblea in prima convocazione.

Ogni socio potrà presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista e ogni candidato potrà presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Avranno diritto di presentare le liste soltanto i 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 **ovvero la minore misura richiesta dalla disciplina regolamentare emanata dalla Commissione nazionale per le società e la borsa**, con **obbligo** di comprovare la titolarità del numero di azioni necessario alla presentazione delle liste entro il termine di due giorni antecedenti l'assemblea in prima convocazione.

Unitamente a ciascuna lista dovranno depositarsi le **accettazioni della candidatura da parte dei** singoli candidati e **le dichiarazioni con le quali i medesimi** attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti che fossero prescritti per le rispettive cariche. Con le dichiarazioni, sarà depositato per ciascun candidato un curriculum vitae riguardante le caratteristiche personali e professionali con l'indicazione **degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società e** dell'idoneità a qualifi-

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

Ogni avente diritto al voto potrà votare una sola lista. Alla elezione del Consiglio di amministrazione si procederà come di seguito precisato:

- a) dalla lista che avrà ottenuto la maggioranza dei voti espressi dai soci saranno tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, i quattro quinti degli amministratori da eleggere, con arrotondamento, in caso di numero frazionario, all'unità inferiore;
- b) i restanti amministratori saranno tratti dalle altre liste; a tal fine i voti ottenuti dalle liste stesse saranno divisi successivamente per uno, ~~due, tre, quattro~~ ~~e così via~~ secondo il numero degli amministratori da eleggere.

I quozienti così ottenuti saranno assegnati progressivamente ai candidati di ciascuna di tali liste, secondo l'ordine dalle stesse rispettivamente previsto.

I quozienti così attribuiti ai candidati delle varie liste verranno disposti in unica graduatoria decrescente. Risulteranno eletti coloro che avranno ottenuto i quozienti più elevati.

Nel caso in cui più candidati abbiano ottenuto lo stesso quoziente, risulterà eletto il candidato della lista che non abbia ancora eletto alcun amministratore o che abbia eletto il minor numero di amministratori.

Nel caso in cui nessuna di tali liste abbia ancora eletto un amministratore ovvero tutte abbiano eletto lo stesso numero di amministratori, nell'ambito di tali liste risulterà eletto il candidato di quella che abbia ottenuto il maggior numero di voti. In caso di parità di voti di lista e sempre a parità di quoziente, si procederà a nuova votazione da parte dell'intera assemblea risultando eletto il candidato che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

Per la nomina degli amministratori, per qualsiasi ragione non nominati ai sensi del procedimento qui previsto, l'assemblea delibera con le maggioranze di legge.

Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, si provvede ai sensi dell'art. 2386 del Codice Civile.

Qualora per rinuncia o per qualsiasi altra causa venga a cessare più della metà degli amministratori, l'intero Consiglio si intende decaduto con effetto dal momento della sua ricostituzione.

Fino a contraria deliberazione dell'assemblea, gli amministratori non sono vincolati dal divieto di cui all'articolo 2390 del Codice Civile.

Articolo 13

Il Consiglio di amministrazione nomina un Presidente, ove l'assemblea non vi abbia già provveduto, e, eventualmente, uno o più Vice-Presidenti.

Nel caso di assenza del Presidente, la presidenza 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.

carsi come indipendente, alla stregua dei criteri di legge e di quelli fatti propri dalla Società. Eventuali variazioni che dovessero verificarsi fino al giorno di effettivo svolgimento dell'assemblea sono tempestivamente comunicate alla Società.

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

Ogni avente diritto al voto potrà votare una sola lista. Alla elezione del Consiglio di Amministrazione si procederà come di seguito precisato:

- a) dalla lista che avrà ottenuto la maggioranza dei voti espressi dai soci saranno tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, i quattro quinti degli amministratori da eleggere, con arrotondamento, in caso di numero frazionario, all'unità inferiore;
- b) i restanti amministratori saranno tratti dalle altre liste; a tal fine i voti ottenuti dalle liste stesse saranno divisi successivamente per **numeri interi progressivi da uno fino al** numero degli amministratori da eleggere.

I quozienti così ottenuti saranno assegnati progressivamente ai candidati di ciascuna di tali liste, secondo l'ordine dalle stesse rispettivamente previsto.

I quozienti così attribuiti ai candidati delle varie liste verranno disposti in unica graduatoria decrescente. Risulteranno eletti coloro che avranno ottenuto i quozienti più elevati.

Nel caso in cui più candidati abbiano ottenuto lo stesso quoziente, risulterà eletto il candidato della lista che non abbia ancora eletto alcun amministratore o che abbia eletto il minor numero di amministratori.

Nel caso in cui nessuna di tali liste abbia ancora eletto un amministratore ovvero tutte abbiano eletto lo stesso numero di amministratori, nell'ambito di tali liste risulterà eletto il candidato di quella che abbia ottenuto il maggior numero di voti. In caso di parità di voti di lista e sempre a parità di quoziente, si procederà a nuova votazione da parte dell'intera assemblea risultando eletto il candidato che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

Per la nomina degli amministratori, per qualsiasi ragione non nominati ai sensi del procedimento qui previsto, l'assemblea delibera con le maggioranze di legge.

Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, si provvede ai sensi dell'art. 2386 del Codice Civile.

Qualora per rinuncia o per qualsiasi altra causa venga a cessare più della metà degli amministratori, l'intero Consiglio **di Amministrazione** si intende decaduto con effetto dal momento della sua ricostituzione.

Fino a contraria deliberazione dell'assemblea, gli amministratori non sono vincolati dal divieto di cui all'articolo 2390 del Codice Civile.

Articolo 13

Il Consiglio di Amministrazione nomina un Presidente, ove l'assemblea non vi abbia già provveduto, e, eventualmente, uno o più Vice-Presidenti.

Nel caso di assenza del Presidente, la presidenza è assunta, nell'ordine, dal Vice Presidente e Amministratore Delegato, ove nominato, 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.

Articolo 14

Il Consiglio di amministrazione è convocato 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, ogni qualvolta esso lo creda opportuno nell'interesse sociale, o quando ne sia fatta richiesta scritta da uno degli Amministratori Delegati oppure da un quinto dei consiglieri in carica ~~o da almeno due sindaci effettivi.~~

Il Presidente comunica preventivamente gli argomenti oggetto di trattazione nel corso della riunione consiliare e provvede affinché adeguate informazioni sulle materie da esaminare vengano fornite a tutti i consiglieri, tenuto conto delle circostanze del caso.

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

Il Consiglio di amministrazione può, tuttavia, validamente deliberare, anche in assenza di formale convocazione, ove siano presenti tutti i suoi membri e tutti i sindaci effettivi in carica.

La partecipazione alle riunioni consiliari – e del Comitato esecutivo, ove nominato – possono avvenire – qualora il Presidente o chi ne fa le veci ne accerti la necessità – mediante mezzi di telecomunicazione che consentano la partecipazione al dibattito e la parità informativa di tutti gli intervenuti.

La riunione del Consiglio di amministrazione – o del Comitato esecutivo, ove nominato – si considera tenuta nel luogo in cui si devono trovare, simultaneamente, il Presidente ed il Segretario.

Articolo 15

Le riunioni del Consiglio di amministrazione possono aver luogo anche fuori dalla sede sociale, purché in Italia o nei paesi dell'Unione Europea.

Articolo 16

Le riunioni del Consiglio sono regolarmente costituite qualora intervenga la maggioranza degli amministratori in carica e le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti espressi.

A parità di voti prevarrà il partito a cui accede il Presidente.

Articolo 17

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.

Articolo 18

Al Consiglio di amministrazione spettano tutti i più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della società,

Il Consiglio **di Amministrazione** nomina un Segretario che può essere scelto anche all'infuori dei suoi membri.

Articolo 14

Il Consiglio di **Amministrazione** è convocato 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, ogni qualvolta esso lo creda opportuno nell'interesse sociale, o quando ne sia fatta richiesta scritta da uno degli Amministratori Delegati oppure da un quinto dei consiglieri in carica.

Il Consiglio di Amministrazione può essere, altresì, convocato dal Collegio Sindacale, ovvero da ciascun sindaco effettivo, previa comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente comunica preventivamente gli argomenti oggetto di trattazione nel corso della riunione consiliare e provvede affinché adeguate informazioni sulle materie da esaminare vengano fornite a tutti i consiglieri, tenuto conto delle circostanze del caso.

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

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

La partecipazione alle riunioni consiliari – e del Comitato esecutivo, ove nominato – possono avvenire – qualora il Presidente o chi ne fa le veci ne accerti la necessità – mediante mezzi di telecomunicazione che consentano la partecipazione al dibattito e la parità informativa di tutti gli intervenuti.

La riunione del Consiglio di **Amministrazione** – o del Comitato esecutivo, ove nominato – si considera tenuta nel luogo in cui si devono trovare, simultaneamente, il Presidente ed il Segretario.

Articolo 15

Le riunioni del Consiglio di **Amministrazione** possono aver luogo anche fuori dalla sede sociale, purché in Italia o nei paesi dell'Unione Europea.

Articolo 16

Le riunioni del Consiglio **di Amministrazione** sono regolarmente costituite qualora intervenga la maggioranza degli amministratori in carica e le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti espressi.

A parità di voti prevarrà il partito a cui accede il Presidente.

Articolo 17

Le deliberazioni del Consiglio **di Amministrazione**, 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.

Articolo 18

Al Consiglio di **Amministrazione** spettano tutti i più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della società,

con facoltà di compiere, senza limitazione alcuna, tutti gli atti ritenuti opportuni per l'attuazione e il raggiungimento dello scopo sociale, esclusi solo quelli che la legge e lo statuto riservano in modo tassativo all'assemblea.

Nei limiti di legge, alla competenza del Consiglio di amministrazione sono attribuite le determinazioni di incorporazione delle società di cui Pirelli & C. Real Estate S.p.A. 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.

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 o 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.~~

Articolo 19

Per la gestione dell'impresa sociale il Consiglio di amministrazione è autorizzato a delegare quei poteri che crederà di conferire ad uno o più dei suoi membri, eventualmente con la qualifica di Amministratori Delegati, attribuendo loro la firma sociale individualmente o collettivamente come esso crederà di stabilire.

Esso può altresì delegare le proprie attribuzioni ad un Comitato esecutivo composto da alcuni dei suoi membri, la cui retribuzione sarà stabilita dall'assemblea.

Esso può inoltre 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.

Infine il Consiglio può anche nominare Direttori Generali, Vice-Direttori Generali, Direttori, Vice-Direttori e procuratori per singoli atti, o categorie di atti, determinando poteri ed attribuzioni. La nomina dei Direttori, dei Vice-Direttori e dei procuratori per singoli atti, o categorie di atti, può anche essere dal Consiglio deferita agli Amministratori Delegati e ai Direttori Generali.

con facoltà di compiere, senza limitazione alcuna, tutti gli atti ritenuti opportuni per l'attuazione e il raggiungimento dello scopo sociale, esclusi solo quelli che la legge e lo statuto riservano in modo tassativo all'assemblea.

Nei limiti di legge, alla competenza del Consiglio di Amministrazione sono attribuite le determinazioni di incorporazione **in Pirelli & C. Real Estate S.p.A. o di scissione a favore di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.** delle società di cui Pirelli & C. Real Estate S.p.A. 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 **della Società** all'interno del territorio nazionale, nonché l'istituzione o la soppressione di sedi secondarie.

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 o 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 **ovvero per iscritto.**

Articolo 19

Per la gestione dell'impresa sociale il Consiglio di Amministrazione è autorizzato a delegare quei poteri che crederà di conferire ad uno o più dei suoi membri, eventualmente con la qualifica di Amministratori Delegati, attribuendo loro la firma sociale individualmente o collettivamente come esso crederà di stabilire.

Esso può altresì delegare le proprie attribuzioni ad un Comitato Esecutivo composto da alcuni dei suoi membri, la cui retribuzione sarà stabilita dall'assemblea.

Esso può inoltre 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.

Il Consiglio di Amministrazione nomina il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, previo parere del Collegio Sindacale. Salvo revoca per giusta causa, sentito il parere del Collegio Sindacale, il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari scade insieme al Consiglio di Amministrazione che lo ha nominato.

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari deve essere esperto in materia di amministrazione, finanza e controllo e possedere i requisiti di onorabilità stabiliti per gli amministratori. La perdita dei requisiti comporta decadenza dalla carica, che deve essere dichiarata dal Consiglio di Amministrazione entro trenta giorni dalla conoscenza del difetto

Infine il Consiglio di Amministrazione può anche nominare Direttori Generali, Vice-Direttori Generali, Direttori, Vice-Direttori e procuratori per singoli atti, o categorie di atti, determinando poteri ed attribuzioni. La nomina dei Direttori, dei Vice-Direttori e dei procuratori per singoli atti, o categorie di atti, può anche essere dal Consiglio di Amministrazione deferita agli Amministratori Delegati e ai Direttori Generali.

Articolo 20

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 rappresentanza della Società di fronte ai terzi ed in giudizio a Direttori ed in generale a dipendenti ed eventualmente a terzi.

Articolo 21

Ai membri del Consiglio di amministrazione spetta, oltre al rimborso delle spese sostenute per ragioni d'ufficio, un compenso annuale stabilito dall'assemblea.

La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio di amministrazione, sentito il parere del Collegio sindacale.

Articolo 22

Il Collegio sindacale è costituito da tre sindaci effettivi e da due sindaci supplenti che siano in possesso dei requisiti di cui alla vigente normativa anche regolamentare; a tal fine si terrà conto che materie e settori di attività strettamente attinenti a quelli dell'impresa sono quelli indicati nell'oggetto sociale, con particolare riferimento a società o enti operanti in campo finanziario, industriale, bancario, assicurativo, immobiliare e dei servizi in genere.

L'assemblea ordinaria elegge il Collegio sindacale e ne determina il compenso. Alla minoranza è riservata l'elezione di un sindaco effettivo e di un sindaco supplente.

La nomina del Collegio sindacale, salvo quanto previsto al terzultimo comma del presente articolo, avviene sulla base di liste presentate dai soci nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo.

Ciascuna lista contiene un numero di candidati non superiore al numero dei membri da eleggere. 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, con ~~onore~~ di comprovare la titolarità del numero di azioni necessario alla presentazione delle liste entro il termine di due giorni antecedenti l'assemblea in prima convocazione.

Ogni socio potrà presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista.

Le liste dei candidati, sottoscritte da coloro che le presentano, devono essere depositate presso la sede della società, a disposizione di chiunque ne faccia richiesta, almeno ~~dieci~~ giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione.

Articolo 20

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 di Amministrazione e, nei limiti dei poteri loro conferiti dal Consiglio di Amministrazione medesimo, il Presidente nonché, se nominati, i Vice Presidenti e gli Amministratori Delegati, sono autorizzati a conferire la rappresentanza della Società di fronte ai terzi ed in giudizio a Direttori ed in generale a dipendenti ed eventualmente a terzi.

Articolo 21

Ai membri del Consiglio di Amministrazione spetta, oltre al rimborso delle spese sostenute per ragioni d'ufficio, un compenso annuale stabilito dall'assemblea.

La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale.

Articolo 22

Il Collegio Sindacale è costituito da tre sindaci effettivi e da due sindaci supplenti che siano in possesso dei requisiti di cui alla vigente normativa anche regolamentare; a tal fine si terrà conto che materie e settori di attività strettamente attinenti a quelli dell'impresa sono quelli indicati nell'oggetto sociale, con particolare riferimento a società o enti operanti in campo finanziario, industriale, bancario, assicurativo, immobiliare e dei servizi in genere.

L'assemblea ordinaria elegge il Collegio Sindacale e ne determina il compenso. Alla minoranza è riservata l'elezione di un sindaco effettivo e di un sindaco supplente.

La nomina del Collegio Sindacale, salvo quanto previsto al terzultimo comma del presente articolo, avviene sulla base di liste presentate dai soci nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo.

Ciascuna lista contiene un numero di candidati non superiore al numero dei membri da eleggere. 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 **ovvero la minore misura richiesta dalla disciplina regolamentare emanata dalla Commissione nazionale per le società e la borsa per la presentazione delle liste di candidati per la nomina del Consiglio di Amministrazione**, con **obbligo** di comprovare la titolarità del numero di azioni necessario alla presentazione delle liste entro il termine di due giorni antecedenti l'assemblea in prima convocazione.

Ogni socio potrà presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista.

Le liste dei candidati, sottoscritte da coloro che le presentano, devono essere depositate presso la sede della società, a disposizione di chiunque ne faccia richiesta, almeno **quindici** 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 e dallo statuto per la carica.

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

Ogni candidato può essere inserito in una sola lista a pena di ineleggibilità.

~~Non possono altresì essere eletti sindaci coloro che non siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle norme applicabili e 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 Pirolli & C. Real Estate S.p.A.~~

Le liste si articoleranno in due sezioni: una per i candidati alla carica di sindaco effettivo e l'altra per i candidati alla carica di sindaco supplente. Il primo dei candidati di ciascuna sezione dovrà essere individuato tra gli iscritti nel Registro dei Revisori Contabili che abbiano esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni.

Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista. Alla elezione dei membri del Collegio sindacale si procede come segue:

- a) dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti (c.d. lista di maggioranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due membri effettivi ed uno supplente;
- b) dalla lista che ha ottenuto in assemblea il maggior numero di voti dopo la prima (c.d. lista di minoranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, il restante membro effettivo e l'altro membro supplente; nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti i soci presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

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

In caso di morte, rinuncia o decadenza di un sindaco, subentra il supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato. Nell'ipotesi di sostituzione del presidente del Collegio sindacale, la presidenza è assunta dall'~~altro membro effettivo tratto dalla lista cui apparteneva il presidente cessato~~; qualora non sia possibile procedere alle sostituzioni secondo i suddetti criteri, verrà convocata un'assemblea per l'integrazione del Collegio sindacale che delibererà a maggioranza relativa.

Quando l'assemblea deve provvedere, ai sensi del comma precedente ovvero ai sensi di legge, alla nomi-

In allegato alle liste devono essere fornite una descrizione del curriculum vitae riguardante le caratteristiche personali e professionali dei soggetti designati con indicazione degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società, nonché – fatta comunque salva ogni ulteriore documentazione richiesta dalla disciplina, anche regolamentare, applicabile – le dichiarazioni con le quali i singoli candidati:

- accettano la **propria** candidatura, e
- attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità o di incompatibilità nonché l'esistenza dei requisiti prescritti dalla disciplina, anche regolamentare, applicabile e dallo statuto per la carica.

Eventuali variazioni che dovessero verificarsi fino al giorno di effettivo svolgimento dell'assemblea sono tempestivamente comunicate alla Società.

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

Ogni candidato può essere inserito in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Le liste si articoleranno in due sezioni: una per i candidati alla carica di sindaco effettivo e l'altra per i candidati alla carica di sindaco supplente. Il primo dei candidati di ciascuna sezione dovrà essere individuato tra gli iscritti nel Registro dei Revisori Contabili che abbiano esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni.

Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista. Alla elezione dei membri del Collegio Sindacale si procede come segue:

- a) dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti (c.d. lista di maggioranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due membri effettivi ed uno supplente;
- b) dalla lista che ha ottenuto in assemblea il maggior numero di voti dopo la prima (c.d. lista di minoranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, il restante membro effettivo e l'altro membro supplente; nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti i soci presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

La presidenza del Collegio Sindacale spetta al membro effettivo indicato come primo candidato nella lista di cui alla lettera b) del comma precedente.

In caso di morte, rinuncia o decadenza di un sindaco, subentra il supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato. Nell'ipotesi, **tuttavia**, di sostituzione del presidente del Collegio Sindacale, la presidenza è assunta dal candidato elencato nella lista cui apparteneva il presidente cessato, secondo l'ordine della lista stessa; qualora non sia possibile procedere alle sostituzioni secondo i suddetti criteri, verrà convocata un'assemblea per l'integrazione del Collegio Sindacale che delibererà a maggioranza relativa.

Quando l'assemblea deve provvedere, ai sensi del comma precedente ovvero ai sensi di legge, alla nomi-

na dei sindaci effettivi e/o dei supplenti necessaria per l'integrazione del Collegio sindacale si procede come segue: qualora si debba provvedere alla sostituzione di sindaci eletti nella lista di maggioranza, la nomina avviene con votazione a maggioranza relativa senza vincolo di lista; qualora, invece, occorra sostituire i sindaci eletti nella lista di minoranza l'assemblea li sostituisce con voto a maggioranza relativa, scegliendoli ove possibile fra i candidati indicati nella lista di cui faceva parte il sindaco da sostituire.

Per la nomina dei sindaci per qualsiasi ragione non nominati ai sensi del procedimento qui previsto l'assemblea delibera con le maggioranze di legge.

I sindaci uscenti sono rieleggibili.

La partecipazione alle riunioni del Collegio sindacale può avvenire – qualora il Presidente o chi ne fa le veci ne accerti la necessità – mediante mezzi di telecomunicazione che consentano la partecipazione al dibattito e la parità informativa di tutti gli intervenuti.

na dei sindaci effettivi e/o dei supplenti necessaria per l'integrazione del Collegio Sindacale si procede come segue: qualora si debba provvedere alla sostituzione di sindaci eletti nella lista di maggioranza, la nomina avviene con votazione a maggioranza relativa senza vincolo di lista; qualora, invece, occorra sostituire i sindaci eletti nella lista di minoranza l'assemblea li sostituisce con voto a maggioranza relativa, scegliendoli ove possibile fra i candidati indicati nella lista di cui faceva parte il sindaco da sostituire.

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 e supplenti i candidati indicati nella rispettiva sezione della lista; la presidenza del Collegio Sindacale spetta alla persona indicata al primo posto nella predetta lista

Per la nomina dei sindaci per qualsiasi ragione non nominati ai sensi del procedimento qui previsto l'assemblea delibera con le maggioranze di legge.

I sindaci uscenti sono rieleggibili.

La partecipazione alle riunioni del Collegio Sindacale può avvenire – qualora il Presidente o chi ne fa le veci ne accerti la necessità – mediante mezzi di telecomunicazione che consentano la partecipazione al dibattito e la parità informativa di tutti gli intervenuti.

- b) di conferire al Consiglio di Amministrazione – e per esso al Presidente e ai Vice Presidenti, tutti in via disgiunta tra loro – ogni potere occorrente per adempiere ad ogni formalità necessaria affinché le adottate deliberazioni siano iscritte nel Registro delle Imprese, accettando ed introducendo nelle medesime le modificazioni, aggiunte o soppressioni, formali e non sostanziali, eventualmente richieste dalle Autorità competenti.”

* * *

Viene riportato qui di seguito il testo integrale dello statuto sociale, con il raffronto tra il testo vigente e quello proposto che evidenziano, rispettivamente, le parti soppresse e quelle aggiunte.

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

- statuto sociale -

TESTO ATTUALE

DENOMINAZIONE - SEDE – DURATA - OGGETTO

Articolo 1

La società si denomina “Pirelli & C. Real Estate S.p.A.”.

Articolo 2

La società ha sede in Milano.

Essa può istituire altrove, in Italia e all'estero, e sopprimerle, sedi secondarie, agenzie, filiali, rappresentanze.

TESTO PROPOSTO

DENOMINAZIONE - SEDE – DURATA - OGGETTO

Articolo 1

La società si denomina “Pirelli & C. Real Estate S.p.A.”.

Articolo 2

La società ha sede in Milano.

Essa può istituire altrove, in Italia e all'estero, e sopprimerle, sedi secondarie, agenzie, filiali, rappresentanze.

Articolo 3

La durata della società è fissata fino al 31 (trentuno) dicembre 2100 (duemilacento).

La proroga del termine non attribuisce diritto di recesso ai soci che non hanno concorso alla relativa deliberazione.

Articolo 4

La società ha per oggetto:

- la promozione e la partecipazione ad operazioni ed investimenti nel settore immobiliare;
- il coordinamento e la gestione di operazioni ed investimenti nel settore immobiliare;
- l'assunzione di partecipazioni in altre società od enti sia in Italia che all'estero;
- il finanziamento, il coordinamento tecnico e finanziario delle società od enti cui partecipa.

In particolare rientrano nell'oggetto sociale: l'acquisto, la vendita, la permuta, la locazione di immobili di tutte le tipologie e di aree; la progettazione, la costruzione, la demolizione, la manutenzione di edifici ed opere edili in genere; la progettazione e la realizzazione di lavori di bonifica e di opere di urbanizzazione; l'esecuzione di appalti per le suddette attività, la prestazione di servizi nel settore immobiliare.

La società potrà inoltre compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, mobiliari ed immobiliari necessarie od utili per il conseguimento dell'oggetto sociale (compreso il rilascio di garanzie personali o reali anche nell'interesse di terzi e l'assunzione di mutui e finanziamenti anche ipotecari) con tassativa esclusione dell'attività finanziaria nei confronti del pubblico e di ogni altra attività riservata secondo la disciplina vigente.

CAPITALE SOCIALE E AZIONI**Articolo 5**

Il capitale sociale sottoscritto e versato è pari a euro ~~21.258.053,50 (ventunomilioniduecentocinquantottomila-cinquantatrévirgola-cinquanta)~~ diviso in n. ~~42.516.107~~ (quarantaduemilionicinquecentosedicimilacento-sette) azioni del valore nominale di euro 0,5 (zero virgola cinque) ciascuna.

Nelle deliberazioni di aumento di capitale sociale a pagamento, il diritto di opzione può essere escluso nella misura massima del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione della società incaricata della revisione contabile.

~~L'assemblea straordinaria della società ha deliberato in data 2 aprile 2002 di ulteriormente aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile, per massimi nominali euro 2.100.000 (duemilionicentomila) mediante emissione, in una o più tranche, di massimo n. 4.200.000 (quattromilioniduecentomila) azioni ordinarie, da nominali 0,5 (zero virgola cinque) ciascuna, godimento regolare, con sovrapprezzo, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, sesto e ottavo comma, del Codice Civile, azioni da riservare ad amministratori e dipendenti della società e/o di sue controllate al servizio di uno o più piani di stock option, aumento da eseguirsi entro il termine ultimo del 31 dicembre 2006.~~

Con deliberazione assunta dall'assemblea straordinaria del 10 maggio 2004 è stata attribuita agli Amministrato-

Articolo 3

La durata della società è fissata fino al 31 (trentuno) dicembre 2100 (duemilacento).

La proroga del termine non attribuisce diritto di recesso ai soci che non hanno concorso alla relativa deliberazione.

Articolo 4

La società ha per oggetto:

- la promozione e la partecipazione ad operazioni ed investimenti nel settore immobiliare;
- il coordinamento e la gestione di operazioni ed investimenti nel settore immobiliare;
- l'assunzione di partecipazioni in altre società od enti sia in Italia che all'estero;
- il finanziamento, il coordinamento tecnico e finanziario delle società od enti cui partecipa.

In particolare rientrano nell'oggetto sociale: l'acquisto, la vendita, la permuta, la locazione di immobili di tutte le tipologie e di aree; la progettazione, la costruzione, la demolizione, la manutenzione di edifici ed opere edili in genere; la progettazione e la realizzazione di lavori di bonifica e di opere di urbanizzazione; l'esecuzione di appalti per le suddette attività, la prestazione di servizi nel settore immobiliare.

La società potrà inoltre compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, mobiliari ed immobiliari necessarie od utili per il conseguimento dell'oggetto sociale (compreso il rilascio di garanzie personali o reali anche nell'interesse di terzi e l'assunzione di mutui e finanziamenti anche ipotecari) con tassativa esclusione dell'attività finanziaria nei confronti del pubblico e di ogni altra attività riservata secondo la disciplina vigente.

CAPITALE SOCIALE E AZIONI**Articolo 5**

Il capitale sociale sottoscritto e versato è pari a euro **21.298.616,00 (ventunomilioniduecentonovantottomila-seicentosedici)** diviso in n. **42.597.232** (quarantaduemilionicinquecentonovantasettemiladuecentotrentadue) azioni del valore nominale di euro 0,5 (zero virgola cinque) ciascuna.

Nelle deliberazioni di aumento di capitale sociale a pagamento, il diritto di opzione può essere escluso nella misura massima del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione della società incaricata della revisione contabile.

Con deliberazione assunta dall'assemblea straordinaria del 10 maggio 2004 è stata attribuita agli Amministrato-

ri la facoltà di aumentare a pagamento, entro la data del 9 maggio 2009 in una o più volte, il capitale sociale per un importo massimo complessivo di nominali Euro 15 milioni, con o senza sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 30.000.000 (trentamiloni) azioni ordinarie, da offrire in opzione ai soci e ai possessori di obbligazioni convertibili, con possibilità di esclusione del diritto di opzione, ai sensi del combinato disposto dell'art. 2441, ultimo comma, del Codice Civile e dell'art. 134, secondo comma, del Decreto Legislativo n. 58/1998, ove le azioni siano offerte in sottoscrizione a dipendenti di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. o di società dalla medesima controllate.

Con deliberazione assunta dall'assemblea straordinaria del 10 maggio 2004 è stata attribuita agli Amministratori la facoltà di emettere, entro la data del 9 maggio 2009 in una o più volte, obbligazioni convertibili in azioni ordinarie, o con warrants validi per la sottoscrizione di dette azioni da offrire in opzione ai soci e ai possessori di obbligazioni convertibili, per un ammontare massimo di nominali Euro 15 milioni nei limiti di volta in volta consentiti dalla normativa vigente, con conseguente eventuale aumento di capitale sociale al servizio della conversione delle obbligazioni e/o dell'esercizio dei warrants.

Le delibere di aumento di capitale assunte dal Consiglio di Amministrazione nell'esercizio delle facoltà come sopra attribuite fissano il prezzo di sottoscrizione (comprensivo di eventuale sovrapprezzo) nonché apposito termine per la sottoscrizione delle azioni; possono anche prevedere che, qualora l'aumento deliberato non venga integralmente sottoscritto entro il termine di volta in volta all'uopo fissato, il capitale risulta aumentato di un importo pari alle sottoscrizioni raccolte fino a tale termine.

Articolo 6

Le azioni sono ordinarie e nominative.

La società può aumentare il capitale sociale anche mediante conferimenti diversi dal denaro e può emettere categorie di azioni fornite di particolari diritti, nei limiti di quanto consentito dalla normativa pro-tempore vigente.

L'eventuale introduzione o rimozione di vincoli alla circolazione dei titoli azionari non attribuisce diritto di recesso ai soci che non hanno concorso all'approvazione della relativa deliberazione.

ASSEMBLEA

Articolo 7

La convocazione dell'assemblea, che può 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.

L'avviso di convocazione può prevedere, per l'assemblea straordinaria, una terza convocazione.

Sono legittimati all'intervento in assemblea gli azionisti 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.

L'assemblea ordinaria deve essere convocata entro 120 giorni ovvero, quando particolari esigenze lo richiedano, entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale; in caso di convocazione entro 180 giorni, gli amministratori segnalano le ragioni della dilazione nella relazione sulla gestione a corredo del bilancio.

ri la facoltà di aumentare a pagamento, entro la data del 9 maggio 2009 in una o più volte, il capitale sociale per un importo massimo complessivo di nominali Euro 15 milioni, con o senza sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 30.000.000 (trentamiloni) azioni ordinarie, da offrire in opzione ai soci e ai possessori di obbligazioni convertibili, con possibilità di esclusione del diritto di opzione, ai sensi del combinato disposto dell'art. 2441, ultimo comma, del Codice Civile e dell'art. 134, secondo comma, del Decreto Legislativo n. 58/1998, ove le azioni siano offerte in sottoscrizione a dipendenti di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. o di società dalla medesima controllate.

Con deliberazione assunta dall'assemblea straordinaria del 10 maggio 2004 è stata attribuita agli Amministratori la facoltà di emettere, entro la data del 9 maggio 2009 in una o più volte, obbligazioni convertibili in azioni ordinarie, o con warrants validi per la sottoscrizione di dette azioni da offrire in opzione ai soci e ai possessori di obbligazioni convertibili, per un ammontare massimo di nominali Euro 15 milioni nei limiti di volta in volta consentiti dalla normativa vigente, con conseguente eventuale aumento di capitale sociale al servizio della conversione delle obbligazioni e/o dell'esercizio dei warrants.

Le delibere di aumento di capitale assunte dal Consiglio di Amministrazione nell'esercizio delle facoltà come sopra attribuite fissano il prezzo di sottoscrizione (comprensivo di eventuale sovrapprezzo) nonché apposito termine per la sottoscrizione delle azioni; possono anche prevedere che, qualora l'aumento deliberato non venga integralmente sottoscritto entro il termine di volta in volta all'uopo fissato, il capitale risulta aumentato di un importo pari alle sottoscrizioni raccolte fino a tale termine.

Articolo 6

Le azioni sono ordinarie e nominative.

La società può aumentare il capitale sociale anche mediante conferimenti diversi dal denaro e può emettere categorie di azioni fornite di particolari diritti, nei limiti di quanto consentito dalla normativa pro-tempore vigente.

L'eventuale introduzione o rimozione di vincoli alla circolazione dei titoli azionari non attribuisce diritto di recesso ai soci che non hanno concorso all'approvazione della relativa deliberazione.

ASSEMBLEA

Articolo 7

La convocazione dell'assemblea, che può 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.

L'avviso di convocazione può prevedere, per l'assemblea straordinaria, una terza convocazione.

Sono legittimati all'intervento in assemblea gli azionisti 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.

L'assemblea ordinaria deve essere convocata entro 120 giorni ovvero, quando particolari esigenze lo richiedano, entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale; in caso di convocazione entro 180 giorni, gli amministratori segnalano le ragioni della dilazione nella relazione sulla gestione a corredo del bilancio.

Articolo 8

Ogni socio ha diritto ad un voto in assemblea per ogni azione posseduta.

Articolo 9

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.

Articolo 10

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 dell'assemblea è assistito da un Segretario nominato dall'assemblea con il voto della maggioranza del capitale rappresentato in 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.

Il Presidente dell'assemblea presiede la medesima e, ai sensi di legge e del presente statuto, ne regola lo svolgimento. Allo scopo, il Presidente - tra l'altro - verifica la regolarità della costituzione dell'adunanza; accerta l'identità dei presenti ed il loro diritto di intervento, anche per delega; accerta il numero legale per deliberare; dirige i lavori, anche stabilendo un diverso ordine di discussione degli argomenti indicati nell'avviso di convocazione. Il Presidente adotta altresì le opportune misure ai fini dell'ordinato andamento del dibattito e delle votazioni, definendone le modalità e accertandone i risultati.

Articolo 11

Le deliberazioni dell'assemblea constano da verbale sottoscritto dal Presidente dell'assemblea e dal Segretario dell'assemblea o dal notaio.

Il verbale dell'assemblea straordinaria deve essere redatto da un notaio designato dal Presidente dell'assemblea.

Le copie e gli estratti che non siano fatti in forma notarile saranno certificati conformi dal Presidente del Consiglio di amministrazione.

AMMINISTRAZIONE**Articolo 12**

La società è amministrata da un Consiglio di amministrazione composto da 5 a 19 membri che durano in

Le richieste di integrazione dell'ordine del giorno dell'assemblea, avanzate dai soci ai sensi di legge, devono essere illustrate con una relazione da depositare presso la sede della Società in tempo utile per essere messa a disposizione dei soci almeno 10 giorni prima di quello fissato per la riunione in prima convocazione.

Articolo 8

Ogni socio ha diritto ad un voto in assemblea per ogni azione posseduta.

Articolo 9

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.

Articolo 10

L'assemblea è presieduta, nell'ordine, dal Presidente del Consiglio di **Amministrazione, dal Vice Presidente e Amministratore Delegato, ove nominato**, 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 dell'assemblea è assistito da un Segretario nominato dall'assemblea con il voto della maggioranza del capitale rappresentato in 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.

Il Presidente dell'assemblea presiede la medesima e, ai sensi di legge e del presente statuto, ne regola lo svolgimento. Allo scopo, il Presidente - tra l'altro - verifica la regolarità della costituzione dell'adunanza; accerta l'identità dei presenti ed il loro diritto di intervento, anche per delega; accerta il numero legale per deliberare; dirige i lavori, anche stabilendo un diverso ordine di discussione degli argomenti indicati nell'avviso di convocazione. Il Presidente adotta altresì le opportune misure ai fini dell'ordinato andamento del dibattito e delle votazioni, definendone le modalità e accertandone i risultati.

Articolo 11

Le deliberazioni dell'assemblea constano da verbale sottoscritto dal Presidente dell'assemblea e dal Segretario dell'assemblea o dal notaio.

Il verbale dell'assemblea straordinaria deve essere redatto da un notaio designato dal Presidente dell'assemblea.

Le copie e gli estratti che non siano fatti in forma notarile saranno certificati conformi dal Presidente del Consiglio di **Amministrazione**.

AMMINISTRAZIONE**Articolo 12**

La società è amministrata da un Consiglio di **Amministrazione** composto da 5 a 19 membri che durano in

carica tre esercizi (salvo minor periodo stabilito dall'assemblea all'atto della nomina) e sono rieleggibili.

L'assemblea determinerà il numero dei componenti il Consiglio di amministrazione, numero che rimarrà fermo fino a diversa deliberazione.

La nomina del Consiglio di amministrazione avverrà sulla base di liste presentate dai soci, ai sensi dei successivi commi, nelle quali i candidati dovranno essere elencati mediante un numero progressivo.

Le liste presentate dai soci, sottoscritte da coloro che le presentano, dovranno essere depositate presso la sede della società, a disposizione di chiunque ne faccia richiesta, almeno ~~dieci~~ **quindici** giorni prima di quello fissato per l'Assemblea in prima convocazione.

Ogni socio potrà presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista e ogni candidato potrà presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Avranno diritto di presentare le liste soltanto i 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, con ~~essere~~ di comprovare la titolarità del numero di azioni necessario alla presentazione delle liste entro il termine di due giorni antecedenti l'assemblea in prima convocazione.

Unitamente a ciascuna lista, ~~entro i rispettivi termini sopra indicati,~~ dovranno depositarsi le ~~dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la propria candidatura~~ e attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti che fossero prescritti per le rispettive cariche. Con le dichiarazioni, sarà depositato per ciascun candidato un curriculum vitae riguardante le caratteristiche personali e professionali con l'~~eventuale~~ indicazione dell'idoneità ~~dello stesso~~ a qualificarsi come indipendente.

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

Ogni avente diritto al voto potrà votare una sola lista. Alla elezione del Consiglio di amministrazione si procederà come di seguito precisato:

- dalla lista che avrà ottenuto la maggioranza dei voti espressi dai soci saranno tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, i quattro quinti degli amministratori da eleggere, con arrotondamento, in caso di numero frazionario, all'unità inferiore;
- i restanti amministratori saranno tratti dalle altre liste; a tal fine i voti ottenuti dalle liste stesse saranno divisi successivamente per uno, ~~due, tre, quattro e così via secondo~~ il numero degli amministratori da eleggere.

I quozienti così ottenuti saranno assegnati progressivamente ai candidati di ciascuna di tali liste, secondo l'ordine dalle stesse rispettivamente previsto.

I quozienti così attribuiti ai candidati delle varie liste verranno disposti in unica graduatoria decrescente. Risulteranno eletti coloro che avranno ottenuto i quozienti più elevati.

carica tre esercizi (salvo minor periodo stabilito dall'assemblea all'atto della nomina) e sono rieleggibili.

L'assemblea determinerà il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, numero che rimarrà fermo fino a diversa deliberazione.

La nomina del Consiglio di Amministrazione avverrà sulla base di liste presentate dai soci, ai sensi dei successivi commi, nelle quali i candidati dovranno essere elencati mediante un numero progressivo.

Le liste presentate dai soci, sottoscritte da coloro che le presentano, dovranno essere depositate presso la sede della società, a disposizione di chiunque ne faccia richiesta, almeno **quindici** giorni prima di quello fissato per l'Assemblea in prima convocazione.

Ogni socio potrà presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista e ogni candidato potrà presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Avranno diritto di presentare le liste soltanto i 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 **ovvero la minore misura richiesta dalla disciplina regolamentare emanata dalla Commissione nazionale per le società e la borsa**, con **obbligo** di comprovare la titolarità del numero di azioni necessario alla presentazione delle liste entro il termine di due giorni antecedenti l'assemblea in prima convocazione.

Unitamente a ciascuna lista dovranno depositarsi le **accettazioni della candidatura da parte dei** singoli candidati e **le dichiarazioni con le quali i medesimi** attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti che fossero prescritti per le rispettive cariche. Con le dichiarazioni, sarà depositato per ciascun candidato un curriculum vitae riguardante le caratteristiche personali e professionali con l'indicazione **degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società e** dell'idoneità a qualificarsi come indipendente, **alla stregua dei criteri di legge e di quelli fatti propri dalla Società. Eventuali variazioni che dovessero verificarsi fino al giorno di effettivo svolgimento dell'assemblea sono tempestivamente comunicate alla Società.**

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

Ogni avente diritto al voto potrà votare una sola lista. Alla elezione del Consiglio di Amministrazione si procederà come di seguito precisato:

- dalla lista che avrà ottenuto la maggioranza dei voti espressi dai soci saranno tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, i quattro quinti degli amministratori da eleggere, con arrotondamento, in caso di numero frazionario, all'unità inferiore;
- i restanti amministratori saranno tratti dalle altre liste; a tal fine i voti ottenuti dalle liste stesse saranno divisi successivamente per **numeri interi progressivi da uno fino al** numero degli amministratori da eleggere.

I quozienti così ottenuti saranno assegnati progressivamente ai candidati di ciascuna di tali liste, secondo l'ordine dalle stesse rispettivamente previsto.

I quozienti così attribuiti ai candidati delle varie liste verranno disposti in unica graduatoria decrescente. Risulteranno eletti coloro che avranno ottenuto i quozienti più elevati.

Nel caso in cui più candidati abbiano ottenuto lo stesso quoziente, risulterà eletto il candidato della lista che non abbia ancora eletto alcun amministratore o che abbia eletto il minor numero di amministratori.

Nel caso in cui nessuna di tali liste abbia ancora eletto un amministratore ovvero tutte abbiano eletto lo stesso numero di amministratori, nell'ambito di tali liste risulterà eletto il candidato di quella che abbia ottenuto il maggior numero di voti. In caso di parità di voti di lista e sempre a parità di quoziente, si procederà a nuova votazione da parte dell'intera assemblea risultando eletto il candidato che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

Per la nomina degli amministratori, per qualsiasi ragione non nominati ai sensi del procedimento qui previsto, l'assemblea delibera con le maggioranze di legge.

Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, si provvede ai sensi dell'art. 2386 del Codice Civile.

Qualora per rinuncia o per qualsiasi altra causa venga a cessare più della metà degli amministratori, l'intero Consiglio si intende decaduto con effetto dal momento della sua ricostituzione.

Fino a contraria deliberazione dell'assemblea, gli amministratori non sono vincolati dal divieto di cui all'articolo 2390 del Codice Civile.

Articolo 13

Il Consiglio di amministrazione nomina un Presidente, ove l'assemblea non vi abbia già provveduto, e, eventualmente, uno o più Vice-Presidenti.

Nel caso di assenza del Presidente, la presidenza 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.

Articolo 14

Il Consiglio di amministrazione è convocato 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, ogni qualvolta esso lo creda opportuno nell'interesse sociale, o quando ne sia fatta richiesta scritta da uno degli Amministratori Delegati oppure da un quinto dei consiglieri in carica ~~e da almeno due sindaci effettivi.~~

Il Presidente comunica preventivamente gli argomenti oggetto di trattazione nel corso della riunione consiliare e provvede affinché adeguate informazioni sulle materie da esaminare vengano fornite a tutti i consiglieri, tenuto conto delle circostanze del caso.

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

Il Consiglio di amministrazione può, tuttavia, validamente deliberare, anche in assenza di formale convocazione, ove siano presenti tutti i suoi membri e tutti i sindaci effettivi in carica.

Nel caso in cui più candidati abbiano ottenuto lo stesso quoziente, risulterà eletto il candidato della lista che non abbia ancora eletto alcun amministratore o che abbia eletto il minor numero di amministratori.

Nel caso in cui nessuna di tali liste abbia ancora eletto un amministratore ovvero tutte abbiano eletto lo stesso numero di amministratori, nell'ambito di tali liste risulterà eletto il candidato di quella che abbia ottenuto il maggior numero di voti. In caso di parità di voti di lista e sempre a parità di quoziente, si procederà a nuova votazione da parte dell'intera assemblea risultando eletto il candidato che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

Per la nomina degli amministratori, per qualsiasi ragione non nominati ai sensi del procedimento qui previsto, l'assemblea delibera con le maggioranze di legge.

Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, si provvede ai sensi dell'art. 2386 del Codice Civile.

Qualora per rinuncia o per qualsiasi altra causa venga a cessare più della metà degli amministratori, l'intero Consiglio **di Amministrazione** si intende decaduto con effetto dal momento della sua ricostituzione.

Fino a contraria deliberazione dell'assemblea, gli amministratori non sono vincolati dal divieto di cui all'articolo 2390 del Codice Civile.

Articolo 13

Il Consiglio di **Amministrazione** nomina un Presidente, ove l'assemblea non vi abbia già provveduto, e, eventualmente, uno o più Vice-Presidenti.

Nel caso di assenza del Presidente, la presidenza è assunta, nell'ordine, **dal Vice Presidente e Amministratore Delegato, ove nominato**, 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 **di Amministrazione** nomina un Segretario che può essere scelto anche all'infuori dei suoi membri.

Articolo 14

Il Consiglio di **Amministrazione** è convocato 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, ogni qualvolta esso lo creda opportuno nell'interesse sociale, o quando ne sia fatta richiesta scritta da uno degli Amministratori Delegati oppure da un quinto dei consiglieri in carica.

Il Consiglio di Amministrazione può essere, altresì, convocato dal Collegio Sindacale, ovvero da ciascun sindaco effettivo, previa comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente comunica preventivamente gli argomenti oggetto di trattazione nel corso della riunione consiliare e provvede affinché adeguate informazioni sulle materie da esaminare vengano fornite a tutti i consiglieri, tenuto conto delle circostanze del caso.

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

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

La partecipazione alle riunioni consiliari – e del Comitato esecutivo, ove nominato – possono avvenire – qualora il Presidente o chi ne fa le veci ne accerti la necessità – mediante mezzi di telecomunicazione che consentano la partecipazione al dibattito e la parità informativa di tutti gli intervenuti.

La riunione del Consiglio di amministrazione – o del Comitato esecutivo, ove nominato – si considera tenuta nel luogo in cui si devono trovare, simultaneamente, il Presidente ed il Segretario.

Articolo 15

Le riunioni del Consiglio di amministrazione possono aver luogo anche fuori dalla sede sociale, purché in Italia o nei paesi dell'Unione Europea.

Articolo 16

Le riunioni del Consiglio sono regolarmente costituite qualora intervenga la maggioranza degli amministratori in carica e le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti espressi.

A parità di voti prevarrà il partito a cui accede il Presidente.

Articolo 17

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.

Articolo 18

Al Consiglio di amministrazione spettano tutti i più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della società, con facoltà di compiere, senza limitazione alcuna, tutti gli atti ritenuti opportuni per l'attuazione e il raggiungimento dello scopo sociale, esclusi solo quelli che la legge e lo statuto riservano in modo tassativo all'assemblea.

Nei limiti di legge, alla competenza del Consiglio di amministrazione sono attribuite le determinazioni di incorporazione delle società di cui Pirelli & C. Real Estate S.p.A. 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.

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 o 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

La partecipazione alle riunioni consiliari – e del Comitato esecutivo, ove nominato – possono avvenire – qualora il Presidente o chi ne fa le veci ne accerti la necessità – mediante mezzi di telecomunicazione che consentano la partecipazione al dibattito e la parità informativa di tutti gli intervenuti.

La riunione del Consiglio di Amministrazione – o del Comitato esecutivo, ove nominato – si considera tenuta nel luogo in cui si devono trovare, simultaneamente, il Presidente ed il Segretario.

Articolo 15

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione possono aver luogo anche fuori dalla sede sociale, purché in Italia o nei paesi dell'Unione Europea.

Articolo 16

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione sono regolarmente costituite qualora intervenga la maggioranza degli amministratori in carica e le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti espressi.

A parità di voti prevarrà il partito a cui accede il Presidente.

Articolo 17

Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione, 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.

Articolo 18

Al Consiglio di Amministrazione spettano tutti i più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della società, con facoltà di compiere, senza limitazione alcuna, tutti gli atti ritenuti opportuni per l'attuazione e il raggiungimento dello scopo sociale, esclusi solo quelli che la legge e lo statuto riservano in modo tassativo all'assemblea.

Nei limiti di legge, alla competenza del Consiglio di Amministrazione sono attribuite le determinazioni di incorporazione in Pirelli & C. Real Estate S.p.A. o di scissione a favore di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. delle società di cui Pirelli & C. Real Estate S.p.A. 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 della Società all'interno del territorio nazionale, nonché l'istituzione o la soppressione di sedi secondarie.

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 o 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 ovvero per iscritto.

~~del Comitato esecutivo ove nominato ovvero mediante nota scritta.~~

Articolo 19

Per la gestione dell'impresa sociale il Consiglio di amministrazione è autorizzato a delegare quei poteri che crederà di conferire ad uno o più dei suoi membri, eventualmente con la qualifica di Amministratori Delegati, attribuendo loro la firma sociale individualmente o collettivamente come esso crederà di stabilire.

Esso può altresì delegare le proprie attribuzioni ad un Comitato esecutivo composto da alcuni dei suoi membri, la cui retribuzione sarà stabilita dall'assemblea.

Esso può inoltre 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.

Infine il Consiglio può anche nominare Direttori Generali, Vice-Direttori Generali, Direttori, Vice-Direttori e procuratori per singoli atti, o categorie di atti, determinando poteri ed attribuzioni. La nomina dei Direttori, dei Vice-Direttori e dei procuratori per singoli atti, o categorie di atti, può anche essere dal Consiglio deferita agli Amministratori Delegati e ai Direttori Generali.

Articolo 20

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 rappresentanza della Società di fronte ai terzi ed in giudizio a Direttori ed in generale a dipendenti ed eventualmente a terzi.

Articolo 19

Per la gestione dell'impresa sociale il Consiglio di Amministrazione è autorizzato a delegare quei poteri che crederà di conferire ad uno o più dei suoi membri, eventualmente con la qualifica di Amministratori Delegati, attribuendo loro la firma sociale individualmente o collettivamente come esso crederà di stabilire.

Esso può altresì delegare le proprie attribuzioni ad un Comitato Esecutivo composto da alcuni dei suoi membri, la cui retribuzione sarà stabilita dall'assemblea.

Esso può inoltre 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.

Il Consiglio di Amministrazione nomina il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, previo parere del Collegio Sindacale. Salvo revoca per giusta causa, sentito il parere del Collegio Sindacale, il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari scade insieme al Consiglio di Amministrazione che lo ha nominato.

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari deve essere esperto in materia di amministrazione, finanza e controllo e possedere i requisiti di onorabilità stabiliti per gli amministratori. La perdita dei requisiti comporta decadenza dalla carica, che deve essere dichiarata dal Consiglio di Amministrazione entro trenta giorni dalla conoscenza del difetto

Infine il Consiglio di Amministrazione può anche nominare Direttori Generali, Vice-Direttori Generali, Direttori, Vice-Direttori e procuratori per singoli atti, o categorie di atti, determinando poteri ed attribuzioni. La nomina dei Direttori, dei Vice-Direttori e dei procuratori per singoli atti, o categorie di atti, può anche essere data dal Consiglio di Amministrazione deferita agli Amministratori Delegati e ai Direttori Generali.

Articolo 20

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 di Amministrazione e, nei limiti dei poteri loro conferiti dal Consiglio di Amministrazione medesimo, il Presidente nonché, se nominati, i Vice Presidenti e gli Amministratori Delegati, sono autorizzati a conferire la rappresentanza della Società di fronte ai terzi ed in giudizio a Direttori ed in generale a dipendenti ed eventualmente a terzi.

Articolo 21

Ai membri del Consiglio di amministrazione spetta, oltre al rimborso delle spese sostenute per ragioni d'ufficio, un compenso annuale stabilito dall'assemblea.

La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio di amministrazione, sentito il parere del Collegio sindacale.

COLLEGIO SINDACALE**Articolo 22**

Il Collegio sindacale è costituito da tre sindaci effettivi e da due sindaci supplenti che siano in possesso dei requisiti di cui alla vigente normativa anche regolamentare; a tal fine si terrà conto che materie e settori di attività strettamente attinenti a quelli dell'impresa sono quelli indicati nell'oggetto sociale, con particolare riferimento a società o enti operanti in campo finanziario, industriale, bancario, assicurativo, immobiliare e dei servizi in genere.

L'assemblea ordinaria elegge il Collegio sindacale e ne determina il compenso. Alla minoranza è riservata l'elezione di un sindaco effettivo e di un sindaco supplente.

La nomina del Collegio sindacale, salvo quanto previsto al terzultimo comma del presente articolo, avviene sulla base di liste presentate dai soci nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo.

Ciascuna lista contiene un numero di candidati non superiore al numero dei membri da eleggere. 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, con ~~onere~~ di comprovare la titolarità del numero di azioni necessario alla presentazione delle liste entro il termine di due giorni antecedenti l'assemblea in prima convocazione.

Ogni socio potrà presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista.

Le liste dei candidati, sottoscritte da coloro che le presentano, devono essere depositate presso la sede della società, a disposizione di chiunque ne faccia richiesta, almeno ~~dieci~~ **quindici** 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~~ e dallo statuto per la carica.

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

Articolo 21

Ai membri del Consiglio di Amministrazione spetta, oltre al rimborso delle spese sostenute per ragioni d'ufficio, un compenso annuale stabilito dall'assemblea.

La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale.

COLLEGIO SINDACALE**Articolo 22**

Il Collegio Sindacale è costituito da tre sindaci effettivi e da due sindaci supplenti che siano in possesso dei requisiti di cui alla vigente normativa anche regolamentare; a tal fine si terrà conto che materie e settori di attività strettamente attinenti a quelli dell'impresa sono quelli indicati nell'oggetto sociale, con particolare riferimento a società o enti operanti in campo finanziario, industriale, bancario, assicurativo, immobiliare e dei servizi in genere.

L'assemblea ordinaria elegge il Collegio Sindacale e ne determina il compenso. Alla minoranza è riservata l'elezione di un sindaco effettivo e di un sindaco supplente.

La nomina del Collegio Sindacale, salvo quanto previsto al terzultimo comma del presente articolo, avviene sulla base di liste presentate dai soci nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo.

Ciascuna lista contiene un numero di candidati non superiore al numero dei membri da eleggere. 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 **ovvero la minore misura richiesta dalla disciplina regolamentare emanata dalla Commissione nazionale per le società e la borsa per la presentazione delle liste di candidati per la nomina del Consiglio di Amministrazione**, con **obbligo** di comprovare la titolarità del numero di azioni necessario alla presentazione delle liste entro il termine di due giorni antecedenti l'assemblea in prima convocazione.

Ogni socio potrà presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista.

Le liste dei candidati, sottoscritte da coloro che le presentano, devono essere depositate presso la sede della società, a disposizione di chiunque ne faccia richiesta, almeno **quindici** giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione.

In allegato alle liste devono essere fornite una descrizione del **curriculum vitae riguardante le caratteristiche personali e professionali** dei soggetti designati **con indicazione degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società, nonché - fatta comunque salva ogni ulteriore documentazione richiesta dalla disciplina, anche regolamentare, applicabile -** le dichiarazioni con le quali i singoli candidati:

- accettano la **propria** candidatura, e
- attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità o di incompatibilità nonché l'esistenza dei requisiti prescritti **dalla disciplina, anche regolamentare, applicabile e dallo statuto per la carica.**

Eventuali variazioni che dovessero verificarsi fino al giorno di effettivo svolgimento dell'assemblea sono tempestivamente comunicate alla Società.

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

Ogni candidato può essere inserito in una sola lista a pena di ineleggibilità.

~~Non possono altresì 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 o controllate di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.~~

Le liste si articoleranno in due sezioni: una per i candidati alla carica di sindaco effettivo e l'altra per i candidati alla carica di sindaco supplente. Il primo dei candidati di ciascuna sezione dovrà essere individuato tra gli iscritti nel Registro dei Revisori Contabili che abbiano esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni.

Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista. Alla elezione dei membri del Collegio sindacale si procede come segue:

- a) dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti (c.d. lista di maggioranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due membri effettivi ed uno supplente;
- b) dalla lista che ha ottenuto in assemblea il maggior numero di voti dopo la prima (c.d. lista di minoranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, il restante membro effettivo e l'altro membro supplente; nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti i soci presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

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

In caso di morte, rinuncia o decadenza di un sindaco, subentra il supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato. Nell'ipotesi di sostituzione del presidente del Collegio sindacale, la presidenza è assunta dall'altro membro effettivo tratto dalla lista cui apparteneva il presidente cessato; qualora non sia possibile procedere alle sostituzioni secondo i suddetti criteri, verrà convocata un'assemblea per l'integrazione del Collegio sindacale che delibererà a maggioranza relativa.

Quando l'assemblea deve provvedere, ai sensi del comma precedente ovvero ai sensi di legge, alla nomina dei sindaci effettivi e/o dei supplenti necessaria per l'integrazione del Collegio sindacale si procede come segue: qualora si debba provvedere alla sostituzione di sindaci eletti nella lista di maggioranza, la nomina avviene con votazione a maggioranza relativa senza vincolo di lista; qualora, invece, occorra sostituire i sindaci eletti nella lista di minoranza l'assemblea li sostituisce con voto a maggioranza relativa, scegliendoli ove possibile fra i candidati indicati nella lista di cui faceva parte il sindaco da sostituire.

Per la nomina dei sindaci per qualsiasi ragione non nominati ai sensi del procedimento qui previsto l'assemblea delibera con le maggioranze di legge.

Ogni candidato può essere inserito in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Le liste si articoleranno in due sezioni: una per i candidati alla carica di sindaco effettivo e l'altra per i candidati alla carica di sindaco supplente. Il primo dei candidati di ciascuna sezione dovrà essere individuato tra gli iscritti nel Registro dei Revisori Contabili che abbiano esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni.

Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista. Alla elezione dei membri del Collegio Sindacale si procede come segue:

- a) dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti (c.d. lista di maggioranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due membri effettivi ed uno supplente;
- b) dalla lista che ha ottenuto in assemblea il maggior numero di voti dopo la prima (c.d. lista di minoranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, il restante membro effettivo e l'altro membro supplente; nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti i soci presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

La presidenza del Collegio Sindacale spetta al membro effettivo indicato come primo candidato nella lista **di cui alla lettera b) del comma precedente.**

In caso di morte, rinuncia o decadenza di un sindaco, subentra il supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato. Nell'ipotesi, **tuttavia,** di sostituzione del presidente del Collegio Sindacale, la presidenza è assunta dal **candidato elencato nella lista cui apparteneva il presidente cessato, secondo l'ordine della lista stessa;** qualora non sia possibile procedere alle sostituzioni secondo i suddetti criteri, verrà convocata un'assemblea per l'integrazione del Collegio Sindacale che delibererà a maggioranza relativa.

Quando l'assemblea deve provvedere, ai sensi del comma precedente ovvero ai sensi di legge, alla nomina dei sindaci effettivi e/o dei supplenti necessaria per l'integrazione del Collegio Sindacale si procede come segue: qualora si debba provvedere alla sostituzione di sindaci eletti nella lista di maggioranza, la nomina avviene con votazione a maggioranza relativa senza vincolo di lista; qualora, invece, occorra sostituire i sindaci eletti nella lista di minoranza l'assemblea li sostituisce con voto a maggioranza relativa, scegliendoli ove possibile fra i candidati indicati nella lista di cui faceva parte il sindaco da sostituire.

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 e supplenti i candidati indicati nella rispettiva sezione della lista; la presidenza del Collegio Sindacale spetta alla persona indicata al primo posto nella predetta lista

Per la nomina dei sindaci per qualsiasi ragione non nominati ai sensi del procedimento qui previsto l'assemblea delibera con le maggioranze di legge.

I sindaci uscenti sono rieleggibili.

La partecipazione alle riunioni del Collegio sindacale può avvenire - qualora il Presidente o chi ne fa le veci ne accerti la necessità - mediante mezzi di telecomunicazione che consentano la partecipazione al dibattito e la parità informativa di tutti gli intervenuti.

BILANCIO – RIPARTO UTILI

Articolo 23

L'esercizio sociale si chiude il 31 dicembre di ogni anno.

Articolo 24

Gli utili di esercizio, previo l'accantonamento del 5% (cinqueper cento) di essi da destinare alla riserva legale fino a che questa abbia raggiunto il quinto del capitale, sono, salva diversa determinazione dell'assemblea sul loro utilizzo, ripartiti fra i soci in proporzione delle azioni da essi possedute.

I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui divennero esigibili vanno prescritti a favore della società.

La società, ove ricorrano le condizioni di legge, può distribuire acconti sui dividendi.

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 25

Il domicilio dei soci, per quanto concerne i loro rapporti con la società, si intende, a tutti gli effetti di legge, quello risultante dal libro dei soci.

Articolo 26

Per quanto non è previsto dal presente statuto, si fa riferimento alle disposizioni di legge.

I sindaci uscenti sono rieleggibili.

La partecipazione alle riunioni del Collegio Sindacale può avvenire - qualora il Presidente o chi ne fa le veci ne accerti la necessità - mediante mezzi di telecomunicazione che consentano la partecipazione al dibattito e la parità informativa di tutti gli intervenuti.

BILANCIO – RIPARTO UTILI

Articolo 23

L'esercizio sociale si chiude il 31 dicembre di ogni anno.

Articolo 24

Gli utili di esercizio, previo l'accantonamento del 5% (cinqueper cento) di essi da destinare alla riserva legale fino a che questa abbia raggiunto il quinto del capitale, sono, salva diversa determinazione dell'assemblea sul loro utilizzo, ripartiti fra i soci in proporzione delle azioni da essi possedute.

I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui divennero esigibili vanno prescritti a favore della società.

La società, ove ricorrano le condizioni di legge, può distribuire acconti sui dividendi.

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 25

Il domicilio dei soci, per quanto concerne i loro rapporti con la società, si intende, a tutti gli effetti di legge, quello risultante dal libro dei soci.

Articolo 26

Per quanto non è previsto dal presente statuto, si fa riferimento alle disposizioni di legge.

13. ALLEGATI (*)

13.1 Tabelle gestionali

Dettagli consolidato-aggregato

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

Dettagli per area di attività

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

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

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

1. Pirelli RE – Conto Economico Consolidato

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2006 Totale	IAS/IFRS dicembre 2005 Totale	Crescita %
1. Ricavi totali	702,0	700,2	
2. M.O.L.	113,1	92,8	
3. Ammortamenti	(9,4)	(9,0)	
4. Risultato operativo	103,7	83,9	
5. Risultati da partecipazioni (*)	110,7	102,3	
6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni	214,4	186,1	15%
7. Proventi finanziari da partecipazioni	22,6	12,9	
8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni	237,0	199,1	
9. Altri oneri e proventi finanziari	(25,7)	(11,7)	
10. Risultato lordo (P.B.T.)	211,3	187,4	
11. Oneri fiscali	(49,3)	(40,5)	
12. Risultato netto	162,0	146,9	
13. Risultato netto di terzi	(2,5)	(1,5)	
14. Risultato netto di competenza	159,5	145,4	10%

(*) Comprende euro 5,1 milioni di dividendi da fondi e euro 4 milioni di dividendi da partecipata nel 2006 e euro 3,5 milioni di proventi da fondi nel 2005.

2. Pirelli RE – Stato Patrimoniale Consolidato

(in milioni di euro)	Consuntivo dicembre 2006	Consuntivo dicembre 2005
1. Immobilizzazioni	581,7	410,7
<i>di cui Partecipazioni in junior bonds, fondi e società di investimento immobiliare</i>	<i>426,1</i>	<i>303,3</i>
2. Capitale circolante netto (*)	283,3	210,6
3. Capitale netto investito	865,0	621,3
4. Patrimonio netto	708,7	552,1
<i>di cui Patrimonio netto di competenza</i>	<i>700,3</i>	<i>535,4</i>
5. Fondi	59,9	38,7
6. Posizione finanziaria netta	96,4	30,5
<i>di cui Finanziamenti soci</i>	<i>(334,1)</i>	<i>(262,0)</i>
7. Totale a copertura CNI	865,0	621,3
Gearing	0,61	0,53

(*) Include nel 2006 l'acconto per acquisto della società DGAG per euro 140 milioni.

3. Pirelli RE – Cash Flow Netto Consolidato

(in milioni di euro)	Consuntivo dicembre 2006	Consuntivo dicembre 2005
1. Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	214,4	186,1
2. Ammortamenti	9,4	9,0
3. Variazioni immobilizzazioni finanziarie	(122,8)	(61,8)
4. Variazioni altre immobilizzazioni	(57,6)	(10,0)
5. Variazione CCN	(58,3)	(10,2)
6. Variazione fondi	21,1	(6,4)
7. Free cash flow	6,1	106,8
8. Oneri/Proventi finanziari, fiscali	(63,0)	(36,8)
9. Cash flow prima dei dividendi	(56,8)	70,0
10. Dividendi erogati dalla capogruppo	(77,3)	(68,3)
11. Dividendi erogati (variazione PN di Terzi)	(7,3)	
12. Cash flow netto	(141,5)	1,7
13. Aumento di capitale con sovrapprezzo e utilizzo di azioni proprie al servizio del piano di <i>stock option</i>	27,1	23,6
14. Acquisto/Vendita azioni proprie	48,5	(15,6)
15. Cash flow totale	(65,9)	9,7

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

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2006					
	Totale	Investment & Asset management	Servizi	Franchising	Altro	Intereliminazioni
1. Ricavi totali	702,0	302,2	372,9	22,9	45,8	(41,8)
2. M.O.L.	113,1	65,3	70,3	3,2	(25,7)	0,0
3. Ammortamenti	(9,4)	(0,9)	(3,4)	(0,9)	(4,2)	0,0
4. Risultato operativo	103,7	64,4	66,9	2,4	(29,9)	0,0
5. Risultati da partecipazioni (*)	110,7	113,6	(2,3)	0,0	(0,7)	0,0
6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni	214,4	178,0	64,6	2,4	(30,6)	0,0
7. Proventi finanziari da partecipazioni	22,6	21,8	0,0	0,0	0,8	0,0
8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni	237,0	199,8	64,6	2,4	(29,8)	0,0
9. Altri oneri e proventi finanziari	(25,7)	(22,5)	(1,9)	(0,3)	(1,0)	0,0
10. Risultato lordo (P.B.T.)	211,3	177,3	62,7	2,1	(30,8)	0,0
11. Oneri fiscali	(49,3)					
12. Risultato netto	162,0					
13. Risultato netto di terzi	(2,5)					
14. Risultato netto di competenza	159,5					

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005					
	Totale	Investment & Asset management	Servizi	Franchising	Altro	Intereliminazioni
1. Ricavi totali	700,2	302,0	352,1	19,5	60,0	(33,5)
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
6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni	186,1	141,6	68,5	1,3	(25,3)	0,0
7. Proventi finanziari da partecipazioni	12,9	11,9	0,0	0,0	1,0	0,0
8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni	199,1	153,6	68,5	1,3	(24,3)	0,0
9. Altri oneri e proventi finanziari	(11,7)	(9,1)	(1,4)	(0,1)	(1,1)	0,0
10. Risultato lordo (P.B.T.)	187,4	144,4	67,2	1,2	(25,4)	0,0
11. Oneri fiscali	(40,5)					
12. Risultato netto	146,9					
13. Risultato netto di terzi	(1,5)					
14. Risultato netto di competenza	145,4					

(*) Comprende euro 5,1 milioni di dividendi da fondi e euro 4 milioni di dividendi da partecipata nel 2006 e euro 3,5 milioni di proventi da fondi nel 2005.

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

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2006			
	Totale	A.M. residenza	A.M. terziario	A.M. crediti immobiliari
1. Ricavi totali	302,2	201,3	87,1	13,7
2. M.O.L.	65,3	28,5	32,2	4,7
3. Ammortamenti	(0,9)	(0,1)	(0,8)	0,0
4. Risultato operativo	64,4	28,4	31,4	4,7
5. Risultati da partecipazioni	113,6	12,1	94,6	7,0
6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni	178,0	40,4	126,0	11,6
7. Proventi finanziari da partecipazioni	21,8	7,0	7,0	7,8
8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni	199,8	47,5	132,9	19,4
9. Altri oneri e proventi finanziari	(22,5)	(6,8)	(7,9)	(7,8)
10. Risultato lordo (P.B.T.)	177,3	40,7	125,1	11,6

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005			
	Totale	A.M. residenza	A.M. terziario	A.M. crediti immobiliari
1. Ricavi totali	302,0	46,3	246,4	9,3
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
6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni	141,6	37,9	100,7	3,0
7. Proventi finanziari da partecipazioni	11,9	6,4	3,9	1,6
8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni	153,6	44,3	104,6	4,6
9. Altri oneri e proventi finanziari	(9,1)	(2,7)	(6,4)	0,0
10. Risultato lordo (P.B.T.)	144,4	41,7	98,2	4,6

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

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2006					IAS/IFRS dicembre 2006 Servizi indiretti (Rete di franchising)	IAS/IFRS dicembre 2006 Totale Servizi
	Agency	Property	Facility/ Project	Credit servicing	Totale Servizi Diretti (Service Provider) ^(*)		
1. Ricavi totali	92,1	60,2	223,4	4,8	372,9	22,9	395,8
2. M.O.L.	42,2	6,1	18,6	3,3	70,3	3,2	73,5
3. Ammortamenti	(0,5)	(0,4)	(2,4)	(0,1)	(3,4)	(0,9)	(4,3)
4. Risultato operativo	41,8	5,7	16,2	3,2	66,9	2,4	69,2
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	(0,2)	(2,1)	(2,3)	0,0	(2,3)
6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni	41,8	5,7	16,0	1,1	64,6	2,4	66,9
7. Proventi finanziari da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni	41,8	5,7	16,0	1,1	64,6	2,4	67,0
9. Altri oneri e proventi finanziari	0,2	(0,6)	(1,5)	0,0	(1,9)	(0,3)	(2,2)
10. Risultato lordo (P.B.T.)	42,0	5,1	14,5	1,1	62,7	2,1	64,8
11. ROS	45%	9%	7%	N/S	18%	10%	17%

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005					IAS/IFRS dicembre 2005 Servizi indiretti (Rete di franchising)	IAS/IFRS dicembre 2005 Totale Servizi
	Agency	Property	Facility/ Project	Credit servicing	Totale Servizi Diretti (Service Provider) ^(*)		
1. Ricavi totali	96,4	56,2	203,8	1,8	352,1	19,5	371,5
2. M.O.L.	42,8	9,0	13,1	0,7	65,7	1,6	67,3
3. Ammortamenti	0,0	(0,5)	(1,4)	0,0	(2,0)	(0,3)	(2,3)
4. Risultato operativo	42,8	8,5	11,7	0,7	63,7	1,3	65,0
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	1,5	3,3	4,8	0,0	4,8
6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni	42,8	8,5	13,3	3,9	68,5	1,3	69,8
7. Proventi finanziari da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni	42,8	8,5	13,3	4,0	68,5	1,3	69,8
9. Altri oneri e proventi finanziari	0,2	(0,6)	(0,9)	0,0	(1,4)	(0,1)	(1,5)
10. Risultato lordo (P.B.T.)	43,0	7,9	12,3	4,0	67,2	1,2	68,4
11. ROS	44%	15%	6%	N/S	18%	7%	17%

(*) 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 2006		
	Totale attività gestita	Iniziative consolidate	Iniziative collegate
1. Ricavi (**)	4.017,8	702,0	3.315,8
2. M.O.L.	1.084,3	113,1	971,2
3. Ammortamenti	(50,7)	(9,4)	(41,4)
4. Risultato operativo	1.033,5	103,7	929,8
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	0,0
6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni	1.033,5	103,7	929,8
7. Oneri e proventi finanziari	(296,3)	(3,1)	(293,2)
8. Risultato lordo (P.B.T.) (*)	737,2	100,6	636,6
9. Risultato netto 100%			379,0
10. Risultato da partecipazioni PRE			110,7
ALTRI DATI			
11. Vendite immobili	2.846,8	224,8	2.622,0
12. Plusvalenze lorde	724,1	55,7	668,5
13. Acquisizioni immobili	1.201,7	150,2	1.051,4
14. Acquisizioni crediti immobiliari (BV)	977,3	558,6	418,7
(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO			
15. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA	737,2		
16. PBT Iniziative Collegate al 100%	(636,6)		
17. Risultato netto pro-quota Società Collegate	110,7		
18. Consolidato	211,3		

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

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005		
	Totale attività gestita	Iniziative consolidate	Iniziative collegate
1. Ricavi (**)	3.507,2	700,2	2.807,0
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
6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni	998,0	83,9	914,1
7. Oneri e proventi finanziari	(246,5)	1,2	(247,8)
8. Risultato lordo (P.B.T.) (*)	751,5	85,1	666,4
9. Risultato netto 100%			430,3
10. Risultato da partecipazioni PRE			102,3
ALTRI DATI			
11. Vendite immobili	2.479,8	248,6	2.231,2
12. Plusvalenze lorde	658,9	19,1	639,7
13. Acquisizioni immobili	2.727,4	127,6	2.599,8
14. Acquisizioni crediti immobiliari (BV)	456,3	33,6	422,7
(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO			
15. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA	751,5		
16. PBT Iniziative Collegate al 100%	(666,4)		
17. Risultato netto pro-quota Società Collegate	102,3		
18. Consolidato	187,4		

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

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

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2006			
	Totale attività gestita	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi (*)	3.430,5	221,3	3.128,4	84,2
2. M.O.L.	1.031,4	37,4	966,0	27,9
3. Ammortamenti	(42,9)	(0,8)	(42,0)	(0,1)
4. Risultato operativo	988,5	36,6	924,1	27,8
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0
6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni	988,5	36,6	924,1	27,8
7. Oneri e proventi finanziari	(286,8)	(0,7)	(286,1)	0,1
8. Risultato lordo (P.B.T.) (*)	701,7	35,9	638,0	27,9
9. Risultato netto 100%			385,4	
10. Risultato da Partecipazioni PRE			113,6	
ALTRI DATI				
11. Vendite immobili	2.805,7	209,0	2.596,7	
12. Plusvalenze lorde	718,2	53,8	664,4	
13. Acquisizioni immobili	1.201,5	150,2	1.051,3	
14. Acquisizioni crediti immobiliari (BV)	977,3	558,6	418,7	
(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO				
15. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA	701,7			
16. PBT Iniziative Collegate al 100%	(638,0)			
17. Risultato netto pro-quota Società Collegate	113,6			
18. Consolidato	177,3			

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

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

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

9. Pirelli RE – Conto Economico pro-quota ⁽¹⁾

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2006		
	Totale attività pro-quota	Iniziative consolidate	Iniziative collegate
1. Ricavi (**)	1.560,0	702,0	858,1
2. M.O.L.	373,2	113,1	260,1
3. Ammortamenti	(18,1)	(9,4)	(8,8)
4. Risultato operativo	355,1	103,7	251,4
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	0,0
6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni	355,1	103,7	251,4
7. Proventi finanziari da partecipazioni	0,0	22,6	(22,6)
8. Altri oneri e proventi finanziari	(73,3)	(25,7)	(47,6)
9. Risultato lordo (P.B.T.) (*)	281,7	100,6	181,1
10. Risultato da partecipazioni PRE			110,7
ALTRI DATI			
11. Vendite immobili	895,6	224,8	670,8
12. Plusvalenze lorde	230,0	55,7	174,3
13. Acquisizioni immobili	404,9		
14. Acquisizioni crediti immobiliari (BV)	422,0		
(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO			
15. PBT TOTALE PRO-QUOTA	281,7		
16. PBT Iniziative Collegate al 100%	(181,1)		
17. Risultato netto pro-quota Società Collegate	110,7		
18. Consolidato	211,3		

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

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

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

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

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

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2006			
	Totale attività gestita	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi (**)	1.078,8	221,3	776,6	84,2
2. M.O.L.	323,7	37,4	258,4	27,9
3. Ammortamenti	(9,3)	(0,8)	(8,4)	(0,1)
4. Risultato operativo	314,4	36,6	250,0	27,8
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0
6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni	314,4	36,6	250,0	27,8
7. Proventi finanziari da partecipazioni	0,0	21,8	(21,8)	0,0
8. Altri oneri e proventi finanziari	(68,4)	(22,6)	(45,9)	0,1
9. Risultato lordo (P.B.T.) (**)	246,0	35,9	182,3	27,9
10. Risultato da Partecipazioni PRE			113,6	
ALTRI DATI				
11. Vendite immobili	870,1	209,0	661,1	
12. Plusvalenze lorde	226,5	53,8	172,8	
13. Acquisizioni immobili	404,9			
14. Acquisizioni crediti immobiliari (BV)	422,0			
(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO				
15. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA	246,0			
16. PBT Iniziative Collegate al 100%	(182,3)			
17. Risultato netto pro-quota Società Collegate	113,6			
18. Consolidato	177,3			

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

(1) Include società consolidate al 100% e quota Pirelli RE delle collegate.

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005			
	Totale attività gestita	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi (**)	937,0	216,4	635,0	87,2
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
6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni	258,3	3,3	215,2	39,9
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)
9. Risultato lordo (P.B.T.) (*)	206,9	6,3	160,9	39,7
10. Risultato da Partecipazioni PRE			98,4	
ALTRI DATI				
11. Vendite immobili	773,1	209,6	563,5	
12. Plusvalenze lorde	201,5	14,7	186,9	
13. Acquisizioni immobili	891,7			
14. Acquisizioni crediti immobiliari (BV)	173,8			
(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO				
15. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA	206,9			
16. PBT Iniziative Collegate al 100%	(160,9)			
17. Risultato netto pro-quota Società Collegate	98,4			
18. Consolidato	144,4			

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

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

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2006		
	Totale valore produzione	Iniziative consolidate	Iniziative collegate
1. Ricavi da vendita immobili	2.846,8	224,8	2.622,0
2. Ricavi per affitti attivi	430,4	7,7	422,7
3. Ricavi da servizi e altri ricavi	740,6	469,5	271,1
4. Totale Ricavi	4.017,8	702,0	3.315,8
5. Recuperi (*)	965,1	44,8	920,3
6. Totale Ricavi e Recuperi	4.982,9	746,8	4.236,1
7. Costo del venduto sviluppo	(188,2)	(120,8)	(67,4)
8. Acquisto immobili sviluppo	213,0	99,8	113,3
9. Costi capitalizzati sviluppo	137,2	24,7	112,5
10. Oneri finanziari capitalizzati sviluppo	25,6	2,0	23,6
11. Margine da rivalutazione sviluppo	2,5	(1,0)	3,5
12. Variazioni rimanenze immobili sviluppo	190,1	4,6	185,5
13. Valore della Produzione	5.173,0	751,4	4.421,6
14. Plusvalenze lorde	724,1	55,7	668,5

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005		
	Totale valore produzione	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
4. Totale Ricavi	3.507,2	700,2	2.807,0
5. Recuperi (*)	806,2	42,2	763,9
6. Totale Ricavi e Recuperi	4.313,4	742,4	3.571,0
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
12. Variazioni rimanenze immobili sviluppo	215,7	19,3	196,4
13. Valore della Produzione	4.529,0	761,6	3.767,4
14. Plusvalenze lorde	658,8	19,1	639,7

(*) Include ricavi relativi alla partecipazione Upim Rinascente.

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

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2006			
	Totale valore produzione gestito	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi da vendita immobili	2.805,7	209,0	2.596,7	0,0
2. Ricavi per affitti attivi	424,4	2,9	421,5	0,0
3. Ricavi da servizi e altri ricavi	200,5	9,5	110,1	84,2
4. Totale Ricavi	3.430,5	221,3	3.128,4	84,2
5. Recuperi (*)	938,9	20,6	912,4	5,9
6. Totale Ricavi e Recuperi	4.369,4	241,9	4.040,7	90,1
7. Costo del venduto sviluppo	(153,1)	(106,9)	(46,2)	0,0
8. Acquisto immobili sviluppo	212,9	99,8	113,1	0,0
9. Costi capitalizzati sviluppo	123,4	17,8	105,6	0,0
10. Oneri finanziari capitalizzati sviluppo	18,9	2,0	16,9	0,0
11. Margine da rivalutazione sviluppo	2,7	(0,9)	3,6	0,0
12. Variazioni rimanenze immobili sviluppo	204,8	11,7	193,1	0,0
13. Valore della Produzione	4.574,2	253,6	4.233,8	90,1
14. Plusvalenze lorde	718,2	53,8	664,4	

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005			
	Totale valore produzione gestita	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & 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
4. Totale Ricavi	2.957,1	216,4	2.655,1	87,2
5. Recuperi (*)	769,7	16,6	749,3	3,9
6. Totale Ricavi e Recuperi	3.726,8	232,9	3.404,3	91,1
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
12. Variazioni rimanenze immobili sviluppo	200,2	30,6	169,5	0,0
13. Valore della Produzione	3.927,0	263,6	3.573,9	91,1
14. Plusvalenze lorde	653,3	14,7	638,7	

(*) Include ricavi relativi alla partecipazione Upim Rinascente.

13. Pirelli RE – Dettaglio Valore della Produzione pro-quota ⁽¹⁾

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2006		
	Totale valore produzione pro-quota	Iniziative consolidate	Iniziative collegate
1. Ricavi da vendita immobili	895,6	224,8	670,8
2. Ricavi per affitti attivi	81,6	7,7	73,9
3. Ricavi da servizi e altri ricavi	582,8	469,5	113,4
4. Totale Ricavi	1.560,0	702,0	858,1
5. Recuperi ^(*)	215,0	44,8	170,2
6. Totale Ricavi e Recuperi	1.775,1	746,8	1.028,3
7. Costo del venduto	(114,9)	(120,8)	5,9
8. Acquisto immobili	126,6	99,8	26,8
9. Costi capitalizzati	78,2	24,7	53,6
10. Oneri finanziari capitalizzati	9,7	2,0	7,7
11. Margine da rivalutazione	(0,2)	(1,0)	0,9
12. Variazione rimanenze	99,4	4,6	94,9
13. Valore della Produzione	1.874,5	751,4	1.123,1
14. Quota Pirelli & C. Real Estate	230,0	55,7	174,3

(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
4. Totale Ricavi	1.386,8	700,2	686,6
5. Recuperi ^(*)	200,0	42,2	157,8
6. Totale Ricavi e Recuperi	1.586,8	742,4	844,4
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
12. Variazione rimanenze	118,5	19,3	99,2
13. Valore della Produzione	1.705,3	761,6	943,6
14. Quota Pirelli & C. Real Estate	205,6	19,1	186,5

(*) Include ricavi relativi alla partecipazione Upim Rinascente.

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

14. Pirelli RE – Dettaglio Valore della Produzione pro-quota Investment & Asset Management ⁽¹⁾

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2006			
	Totale valore produzione gestito	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi da vendita immobili	870,1	209,0	661,1	0,0
2. Ricavi per affitti attivi	76,4	2,9	73,5	0,0
3. Ricavi da servizi e altri ricavi	132,3	9,5	42,0	84,2
4. Totale Ricavi	1.078,8	221,3	776,6	84,2
5. Recuperi ^(*)	193,5	20,6	166,8	6,1
6. Totale Ricavi e Recuperi	1.272,2	241,9	943,4	90,3
7. Costo del venduto sviluppo	(92,9)	(106,9)	14,1	0,0
8. Acquisto immobili sviluppo	126,6	99,8	26,8	0,0
9. Costi capitalizzati sviluppo	68,7	17,8	50,9	0,0
10. Oneri finanziari capitalizzati sviluppo	7,3	2,0	5,3	0,0
11. Margine da rivalutazione sviluppo	0,0	(0,9)	0,9	0,0
12. Variazioni rimanenze immobili sviluppo	109,8	11,7	98,0	0,0
13. Valore della Produzione	1.382,0	253,6	1.041,4	90,3
14. Quota Pirelli & C. Real Estate	226,5	53,8	172,8	

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005			
	Totale valore produzione gestita	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & 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
4. Totale Ricavi	937,0	216,4	635,0	87,2
5. Recuperi ^(*)	172,6	16,6	152,2	3,9
6. Totale Ricavi e Recuperi	1.109,7	232,9	787,2	91,1
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
12. Variazioni rimanenze immobili sviluppo	100,5	30,6	69,9	0,0
13. Valore della Produzione	1.210,2	263,6	857,1	91,1
14. Quota Pirelli & C. Real Estate	201,5	14,7	186,9	

(*) Include ricavi relativi alla partecipazione Upim Rinascente.

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

15. Pirelli RE – Altro: Conto Economico Consolidato

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2006			
	Totale altro	Totale Aree e urbanizzazioni	Costi Centralizzati	Intereliminazioni Holding
1. Ricavi totali	45,8	19,0	29,8	(3,0)
2. M.O.L.	(25,7)	(0,1)	(25,7)	0,0
3. Ammortamenti	(4,2)	0,0	(4,2)	0,0
4. Risultato operativo	(29,9)	(0,1)	(29,9)	0,0
5. Risultati da partecipazioni	(0,7)	(0,6)	0,0	0,0
6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni	(30,6)	(0,7)	(29,9)	0,0
7. Proventi finanziari da partecipazioni	0,8	0,8	0,0	0,0
8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni	(29,8)	0,1	(29,9)	0,0
9. Altri oneri e proventi finanziari	(1,0)	(1,1)	0,0	0,0
10. Risultato lordo (P.B.T.)	(30,8)	(0,9)	(29,9)	0,0

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005			
	Totale altro	Totale Aree e urbanizzazioni	Costi Centralizzati	Intereliminazioni Holding
1. Ricavi totali	60,0	39,2	24,7	(3,9)
2. M.O.L.	(18,8)	2,4	(21,1)	0,0
3. Ammortamenti	(5,6)	0,0	(5,5)	0,0
4. Risultato operativo	(24,4)	2,3	(26,7)	0,0
5. Risultati da partecipazioni	(1,0)	(1,0)	0,0	0,0
6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni	(25,3)	1,4	(26,6)	0,0
7. Proventi finanziari da partecipazioni	1,0	1,0	(0,0)	0,0
8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni	(24,3)	2,3	(26,6)	0,0
9. Altri oneri e proventi finanziari	(1,1)	(1,5)	0,4	0,0
10. Risultato lordo (P.B.T.)	(25,4)	0,8	(26,2)	0,0

16. Pirelli RE – AM RESIDENZA – Conto Economico Consolidato

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2006		
	Totale (*)	Iniziative capitale	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi	201,3	186,9	16,5
2. M.O.L.	28,5	28,5	0,1
3. Ammortamenti	(0,1)	(0,1)	0,0
4. Risultato operativo	28,4	28,3	0,0
5. Risultati da partecipazioni	12,1	12,1	0,0
6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni	40,4	40,4	0,0
7. Proventi finanziari da partecipazioni	7,0	7,0	0,0
8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni	47,5	47,4	0,0
9. Altri oneri e proventi finanziari	(6,8)	(6,8)	0,0
10. Risultato lordo (P.B.T.)	40,7	40,6	0,0

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005		
	Totale (*)	Iniziative capitale	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi	46,3	20,2	26,7
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
6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni	37,9	24,3	13,6
7. Proventi finanziari da partecipazioni	6,4	6,4	0,0
8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni	44,3	30,7	13,6
9. Altri oneri e proventi finanziari	(2,7)	(2,7)	0,0
10. Risultato lordo (P.B.T.)	41,7	28,1	13,6

(*) 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 2006			
	Totale	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi	852,9	186,9	651,6	16,5
2. M.O.L.	123,3	28,5	94,8	0,1
3. Ammortamenti	(0,1)	(0,1)	0,0	0,0
4. Risultato operativo	123,2	28,3	94,8	0,0
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0
6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni	123,2	28,3	94,8	0,0
7. Oneri e proventi finanziari	(44,9)	0,3	(45,2)	0,0
8. Risultato lordo (P.B.T.) (*)	78,3	28,6	49,6	0,0
9. Risultato netto 100%			34,5	
10. Risultati da partecipazioni PRE			12,1	
ALTRI DATI				
11. Vendite immobili	807,8	181,6	626,2	
12. Plusvalenze lorde	171,5	41,6	130,0	
13. Acquisizioni immobili	256,1	149,8	106,3	
14. Plusvalenze pro-quota	89,7	41,6	48,1	
(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO				
15. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA	78,3			
16. PBT Iniziative Collegate al 100%	(49,6)			
17. Risultato netto pro-quota Società Collegate	12,1			
18. Consolidato	40,7			

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005			
	Totale	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi	998,3	20,2	951,9	26,7
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
6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni	194,8	(0,6)	181,8	13,6
7. Oneri e proventi finanziari	(43,6)	3,7	(47,3)	0,0
8. Risultato lordo (P.B.T.) (*)	151,2	3,2	134,5	13,6
9. Risultato netto 100%			74,8	
10. Risultati da partecipazioni PRE			24,9	
ALTRI DATI				
11. Vendite immobili	938,1	19,0	919,1	
12. Plusvalenze lorde	257,8	4,5	253,4	
13. Acquisizioni immobili	464,8	2,0	462,8	
14. Plusvalenze pro-quota	96,1	4,5	91,7	
(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO				
15. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA	151,2			
16. PBT Iniziative Collegate al 100%	(134,5)			
17. Risultato netto pro-quota Società Collegate	24,9			
18. Consolidato	41,7			

18. Pirelli RE – AM RESIDENZA – Conto Economico pro-quota ⁽¹⁾

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2006			
	Totale attività pro-quota	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi	388,6	186,9	187,3	16,5
2. M.O.L.	63,9	28,5	35,4	0,1
3. Ammortamenti	(0,1)	(0,1)	0,0	0,0
4. Risultato operativo	63,7	28,3	35,4	0,0
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0
6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni	63,7	28,3	35,4	0,0
7. Oneri/Proventi finanziamenti soci	0,0	7,0	(7,0)	0,0
8. Altri oneri e proventi finanziari	(17,5)	(6,8)	(10,7)	0,0
9. Risultato lordo (P.B.T.) ^(*)	46,3	28,6	17,6	0,0
10. Risultati da partecipazioni PRE			12,1	
(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO				
11. PBT TOTALE PRO-QUOTA	46,3			
12. PBT Iniziative Collegate al 100%	(17,6)			
13. Risultato netto pro-quota Società Collegate	12,1			
14. Consolidato	40,7			

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005			
	Totale attività pro-quota	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi	408,4	20,2	362,1	26,7
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
6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni	78,0	(0,6)	65,0	13,6
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
9. Risultato lordo (P.B.T.) ^(*)	64,1	3,2	47,3	13,6
10. Risultati da partecipazioni PRE			24,9	
(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO				
11. PBT TOTALE PRO-QUOTA	64,1			
12. PBT Iniziative Collegate al 100%	(47,3)			
13. Risultato netto pro-quota Società Collegate	24,9			
14. Consolidato	41,7			

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

19. Pirelli RE – AM TERZIARIO – Conto Economico Consolidato

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2006		
	Totale (*)	Iniziative capitale	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi	87,1	30,7	57,6
2. M.O.L.	32,2	6,7	25,4
3. Ammortamenti	(0,8)	(0,7)	(0,1)
4. Risultato operativo	31,4	6,1	25,3
5. Risultati da partecipazioni (**)	94,6	94,6	0,0
6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni	126,0	100,6	25,3
7. Proventi finanziari da partecipazioni	7,0	7,0	0,0
8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni	132,9	107,6	25,3
9. Altri oneri e proventi finanziari	(7,9)	(7,9)	0,1
10. Risultato lordo (P.B.T.)	125,1	99,7	25,4

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005		
	Totale (*)	Iniziative capitale	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi	246,4	192,6	54,7
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
6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni	100,7	74,1	26,6
7. Proventi finanziari da partecipazioni	3,9	3,9	0,0
8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni	104,6	78,0	26,6
9. Altri oneri e proventi finanziari	(6,4)	(6,1)	(0,3)
10. Risultato lordo (P.B.T.)	98,2	71,8	26,3

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

(**) Comprende euro 5,1 milioni di dividendi da fondi e euro 4 milioni di dividendi da partecipata nel 2006 e euro 3,5 milioni di proventi da fondi nel 2005.

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

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2006			
	Totale	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi (*)	2.563,1	30,7	2.476,0	57,6
2. M.O.L.	913,9	6,7	881,7	25,4
3. Ammortamenti	(42,7)	(0,7)	(41,9)	(0,1)
4. Risultato operativo	871,1	6,1	839,8	25,3
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0
6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni	871,1	6,1	839,8	25,3
7. Oneri e proventi finanziari	(271,8)	(1,0)	(270,9)	0,1
8. Risultato lordo (P.B.T.) (*)	599,3	5,1	568,9	25,4
9. Risultato netto 100%			331,2	
10 Risultati da partecipazioni PRE			94,6	
ALTRI DATI				
11. Vendite immobili	1.996,8	26,9	1.969,9	
12. Plusvalenze lorde	546,4	12,1	534,3	
13. Acquisizioni immobili	919,1	0,0	919,1	
14. Plusvalenze pro-quota	136,6	12,1	124,6	
(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO				
15. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA	599,3			
16. PBT Iniziative Collegate al 100%	(568,9)			
17. Risultato netto pro-quota Società Collegate	94,6			
18. Consolidato	125,1			

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

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005			
	Totale	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi (**)	1.944,7	192,6	1.698,3	54,7
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
6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni	741,9	2,7	712,6	26,6
7. Oneri e proventi finanziari	(218,1)	(2,2)	(215,6)	(0,3)
8. Risultato lordo (P.B.T.) (*)	523,8	0,5	497,0	26,3
9. Risultato netto 100%			324,7	
10 Risultati da partecipazioni PRE			71,3	
ALTRI DATI				
11. Vendite immobili	1.511,2	188,7	1.322,5	
12. Plusvalenze lorde	395,0	9,7	385,3	
13. Acquisizioni immobili	2.260,4	125,6	2.134,8	
14. Plusvalenze pro-quota	104,9	9,7	95,2	
(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO				
15. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA	523,8			
16. PBT Iniziative Collegate al 100%	(497,0)			
17. Risultato netto pro-quota Società Collegate	71,3			
18. Consolidato	98,2			

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

21. Pirelli RE – AM TERZIARIO – Conto Economico pro-quota ⁽¹⁾

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2006			
	Totale attività pro-quota	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi (*)	676,2	30,7	589,1	57,6
2. M.O.L.	258,3	6,7	226,1	25,4
3. Ammortamenti	(9,1)	(0,7)	(8,4)	(0,1)
4. Risultato operativo	249,1	6,1	217,7	25,3
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0
6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni	249,1	6,1	217,7	25,3
7. Oneri/Proventi finanziamenti soci	0,0	7,0	(7,0)	0,0
8. Altri oneri e proventi finanziari	(60,8)	(7,9)	(52,9)	0,1
9. Risultato lordo (P.B.T.) (*)	188,3	5,1	157,8	25,4
10. Risultati da partecipazioni PRE			94,6	
(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO				
11. PBT TOTALE PRO-QUOTA	188,3			
12. PBT Iniziative Collegate al 100%	(157,8)			
13. Risultato netto pro-quota Società Collegate	94,6			
14. Consolidato	125,1			

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005			
	Totale attività pro-quota	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi (*)	518,0	192,6	271,6	54,7
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
6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni	182,7	2,7	153,4	26,6
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)
9. Risultato lordo (P.B.T.) (*)	138,2	0,5	111,4	26,3
10. Risultati da partecipazioni PRE			71,3	
(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO				
11. PBT TOTALE PRO-QUOTA	138,2			
12. PBT Iniziative Collegate al 100%	(111,4)			
13. Risultato netto pro-quota Società Collegate	71,3			
14. Consolidato	98,2			

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

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

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

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2006		
	Totale (*)	Iniziative capitale	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi	13,7	3,6	10,1
2. M.O.L.	4,7	2,2	2,4
3. Ammortamenti	0,0	0,0	0,0
4. Risultato operativo	4,7	2,2	2,4
5. Risultati da partecipazioni	7,0	7,0	0,0
6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni	11,6	9,2	2,4
7. Proventi finanziari da partecipazioni	7,8	7,8	0,0
8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni	19,4	17,0	2,4
9. Altri oneri e proventi finanziari	(7,8)	(7,8)	0,0
10. Risultato lordo (P.B.T.)	11,6	9,2	2,4

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005		
	Totale (*)	Iniziative capitale	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi	9,3	3,4	5,8
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
6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni	3,0	3,3	(0,3)
7. Proventi finanziari da partecipazioni	1,6	1,6	0,0
8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni	4,6	4,9	(0,3)
9. Altri oneri e proventi finanziari	(0,1)	(0,1)	0,0
10. Risultato lordo (P.B.T.)	4,6	4,9	(0,3)

(*) 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 2006			
	Totale	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi	14,5	3,7	0,8	10,1
2. M.O.L.	(5,8)	2,2	(10,5)	2,4
3. Ammortamenti	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Risultato operativo	(5,8)	2,2	(10,5)	2,4
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0
6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni	(5,8)	2,2	(10,5)	2,4
7. Oneri/Proventi finanziari	29,9	0,0	30,0	0,0
8. Risultato lordo (P.B.T.) (*)	24,1	2,2	19,5	2,4
9. Risultato netto 100%			19,7	
10. Risultati da partecipazioni PRE			7,0	
ALTRI DATI				
11. Acquisizioni immobili	26,4	0,4	25,9	
12. Acquisizioni crediti immobiliari (BV)	977,3	558,6	418,7	
(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO				
13. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA	24,1			
14. PBT Iniziative Collegate al 100%	(19,5)			
15. Risultato netto pro-quota Società Collegate	7,0			
16. Consolidato	11,6			

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

24. Pirelli RE – AM CREDITI IMMOBILIARI – Conto Economico pro-quota ⁽¹⁾

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2006			
	Totale attività pro-quota	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi	13,9	3,7	0,2	10,1
2. M.O.L.	1,6	2,2	(3,1)	2,4
3. Ammortamenti	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Risultato operativo	1,5	2,2	(3,1)	2,4
5. Risultati da partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0
6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni	1,5	2,2	(3,1)	2,4
7. Oneri/Proventi finanziamenti soci	0,0	7,8	(7,8)	0,0
8. Altri oneri e proventi finanziari	9,9	(7,8)	17,7	0,0
9. Risultato lordo (P.B.T.) ^(*)	11,4	2,2	6,8	2,4
10. Risultati da partecipazioni PRE			7,0	
(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO				
11. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA	11,4			
12. PBT Iniziative Collegate al 100%	(6,8)			
13. Risultato netto pro-quota Società Collegate	7,0			
14. Consolidato	11,6			

(in milioni di euro)	IAS/IFRS dicembre 2005			
	Totale attività pro-quota	Iniziative consolidate	Iniziative collegate	Fees Investment & Asset management
1. Ricavi	10,7	3,6	1,4	5,8
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
6. Risultato operativo e risultati da partecipazioni	(2,3)	1,1	(3,1)	(0,3)
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
9. Risultato lordo (P.B.T.) ^(*)	4,6	2,7	2,2	(0,3)
10. Risultati da partecipazioni PRE			2,2	
(*) RICONCILIAZIONE PBT CON CONSOLIDATO				
11. PBT TOTALE ATTIVITÀ GESTITA	4,6			
12. PBT Iniziative Collegate al 100%	(2,2)			
13. Risultato netto pro-quota Società Collegate	2,2			
14. Consolidato	4,6			

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

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

Codice Etico

ARTICOLO 1 – Premessa

La Società informa la propria attività interna ed esterna al rispetto dei 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 della Società 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.

La Società nel perseguire tale obiettivo si attiene imprescindibilmente ai seguenti principi di comportamento:

- quale componente attiva e responsabile delle comunità in cui opera è impegnata a rispettare e far rispettare al proprio interno e nei rapporti con il mondo esterno le leggi vigenti negli Stati in cui svolge la propria attività e i principi etici comunemente accettati e sanciti negli *standard* internazionali nella conduzione degli affari: trasparenza, correttezza e lealtà;
- rifugge e stigmatizza 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;
- pone 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 vigila sulla loro osservanza e concreta implementazione;
- assicura al mercato, agli investitori e alla comunità in genere, pur nella salvaguardia della concorrenzialità delle rispettive imprese, una piena trasparenza sulla loro azione;
- si impegna a promuovere una competizione leale, che considera funzionale al suo stesso interesse così come a quello di tutti gli operatori di mercato, dei clienti e degli *stakeholders* in genere;
- persegue l'eccellenza e la competitività nel mercato, offrendo ai propri clienti servizi di qualità, che rispondano in maniera efficiente alle loro esigenze;
- tutela e valorizza le risorse umane di cui si avvale;
- impiega responsabilmente le risorse, avendo quale traguardo uno sviluppo sostenibile, nel rispetto dell'ambiente e dei diritti delle generazioni future.

ARTICOLO 3 – Azionisti

La Società si impegna 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

La Società fonda 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

La Società intende contribuire al benessere economico e alla crescita delle comunità nella quale si trova 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*, la Società individua nella ricerca e nell'innovazione una condizione prioritaria di crescita e successo.

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

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

La Società non eroga contributi, vantaggi o altre utilità ai partiti politici ed alle organizzazioni sindacali dei lavoratori, né a loro rappresentanti o candidati, fermo il rispetto della normativa applicabile.

ARTICOLO 6 – Risorse umane

La Società riconosce 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.

La Società tutela la sicurezza e la salute nei luoghi di lavoro e ritiene 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

La Società crede in una crescita globale sostenibile nel comune interesse di tutti gli *stakeholders*, attuali e futuri. Le scelte di investimento e di *business* sono pertanto informate al rispetto dell'ambiente e della salute pubblica.

Fermo il rispetto della specifica normativa applicabile, la Società tiene conto delle problematiche ambientali nella definizione delle proprie scelte, anche mediante l'adozione di particolari tecnologie e metodi di produzione - laddove operativamente ed economicamente proponibile - che consentano di ridurre, anche oltre i limiti di norma, l'impatto ambientale delle proprie attività.

ARTICOLO 8 – Informazione

La Società è consapevole 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*, la Società assume pertanto la trasparenza come proprio obiettivo nei rapporti con tutti gli *stakeholders*. In particolare, la Società comunica 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 della Società, nonché tutti i collaboratori esterni, quali consulenti, agenti, fornitori, ecc.

La Società si impegna all'implementazione di apposite procedure, regolamenti o istruzioni volte 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 legislativo 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 della Società.

“AREA DEL FARE”

- Gli organi sociali e tutti i dipendenti sono impegnati al rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in tutti i paesi in cui la Società opera.
- Gli organi sociali devono essere a conoscenza delle leggi e dei regolamenti sopra citati, nonché dei conseguenti comportamenti da tenere.
- Gli organi sociali e tutti i dipendenti sono impegnati al rispetto delle procedure aziendali e si ispirano ai principi del Codice Etico in ogni decisione o azione relativa alla gestione della Società.
- 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 generale in ogni trattativa con questa, tutti i dipendenti devono operare nel rispetto delle leggi, dei regolamenti vigenti 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 e in generale qualunque soggetto “terzo” che agisca per conto della 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 della Società deve essere assegnato in forma scritta e prevedere una specifica clausola ⁽¹⁾ che vincoli all’osservanza dei principi etico-comportamentali adottati dalla Società.

Il mancato rispetto di quanto sopra previsto potrà comportare la risoluzione, per inadempimento, del rapporto contrattuale.

- Tutti i consulenti, fornitori e in generale qualunque soggetto terzo che agisca per conto della Società è individuato e selezionato con assoluta imparzialità, autonomia e indipendenza di giudizio. Nella loro selezione la Società ha cura di valutare la loro competenza, reputazione, indipendenza, capacità organizzativa e idoneità alla corretta e puntuale esecuzione delle obbligazioni contrattuali e degli incarichi affidati.
- Tutti i consulenti, fornitori e in generale qualunque soggetto terzo che agisca per conto della Società deve operare, sempre e senza eccezioni, con integrità e diligenza, nel pieno rispetto di tutti i principi di correttezza e liceità previsti dai codici etici dagli stessi eventualmente adottati.
- Quando vengono richiesti allo Stato o ad altro ente pubblico od alle Comunità europee contributi, sovvenzioni o finanziamenti, tutti i soggetti 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.
- 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;

(1) La clausola standard è redatta dalla funzione/direzione legale competente.

- 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 delle leggi e dei regolamenti vigenti.
- È fatto obbligo di segnalare all'Organismo di Vigilanza ⁽²⁾ a titolo non esaustivo:
 - ogni violazione o sospetto di violazione del Modello Organizzativo ⁽³⁾ e/o del Codice Etico e delle Linee di Condotta. Le segnalazioni devono essere fornite esclusivamente in forma non anonima.
 - i provvedimenti e/o notizie provenienti da organi di polizia giudiziaria o da qualsiasi altra autorità, di cui si venga ufficialmente a conoscenza, riguardanti illeciti e/o ipotesi di reato di cui al Decreto legislativo 231/2001 con rischi di impatto aziendale.

“AREA DEL NON FARE”

- Nei rapporti con rappresentanti della Pubblica Amministrazione, 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.);
 - esaminare o proporre opportunità di impiego di rappresentanti 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 a rappresentanti della Pubblica Amministrazione (o loro parenti, affini, amici, ecc.) la prestazione di consulenze e/o altri servizi che possano avvantaggiarli a titolo personale;
 - effettuare spese di rappresentanza ingiustificate e con finalità diverse dalla mera promozione dell'immagine aziendale;
 - promettere o fornire, anche tramite “terzi”, 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 rappresentanti 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.

(2) Istituito in conformità a quanto previsto dal Decreto legislativo 231/2001.

(3) Attuato in conformità a quanto previsto dal Decreto legislativo 231/2001.

- 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 della Società.
- In generale, è fatto divieto di assumere alle dipendenze della Società ex dipendenti della Pubblica Amministrazione che abbiano partecipato personalmente e attivamente ad una trattativa d’affari o abbiano avallato le richieste effettuate alla Pubblica Amministrazione dalla Società o da società controllate, collegate della medesima o sottoposte a comune controllo con la medesima.
- 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.
- 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.
- In generale è fatto divieto di:
 - ostacolare le funzioni di controllo dei soci, della società di revisione, dell’Organismo di Vigilanza e dell’Internal Audit di Gruppo preposto ai controlli interni;
 - cagionare lesioni all’integrità del patrimonio sociale ed effettuare operazioni in danno dei creditori;
 - influenzare l’Assemblea dei soci, diffondere notizie false sulla Società.
- Agli Amministratori, ai Sindaci e ai dipendenti è fatto divieto di:
 - acquistare, vendere o compiere altre operazioni su strumenti finanziari, direttamente o indirettamente, per conto proprio o di terzi, utilizzando informazioni privilegiate (per tali intendendosi – ai sensi dell’art. 181 del D. Lgs. n° 58/1998 – le informazioni di carattere preciso, che non sono state rese pubbliche, concernenti, direttamente o indirettamente, uno o più emittenti strumenti finanziari o uno o più strumenti finanziari, che, se rese pubbliche, potrebbero influire in modo sensibile sui prezzi di tali strumenti finanziari);
 - raccomandare o indurre altri a effettuare le operazioni di cui sopra sulla base di informazioni privilegiate;
 - comunicare a terzi informazioni privilegiate al di fuori della normale attività lavorativa.
- In generale è fatto inoltre divieto di diffondere notizie false o fuorvianti ovvero porre in essere operazioni simulate o altri artifici che siano idonei a provocare una sensibile alterazione del prezzo di strumenti finanziari ovvero a fornire indicazioni false e fuorvianti in merito agli stessi.
- I dipendenti e i consulenti, fornitori e in generale qualunque soggetto terzo che agisca per conto della Società devono astenersi da qualunque comportamento lesivo dell’immagine della Società.

- Tutti i consulenti, fornitori e in generale qualunque soggetto terzo che agisca per conto della Società è tenuto ad evitare qualunque situazione di conflitto di interessi con la stessa, obbligandosi in caso di conflitto a segnalarlo immediatamente alla Società.
- È fatto divieto a tutti i consulenti, fornitori e in generale qualunque soggetto terzo che agisca per conto della Società di compiere qualunque atto che sia o possa essere considerato contrario a leggi e/o a regolamenti vigenti, anche nel caso in cui da tale comportamento derivi o possa, anche solo in astratto, derivare un qualunque vantaggio o interesse per la Società.

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 della vigente normativa e/o di contrattazione collettiva.

13.3 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" ⁽¹⁾.

La presente procedura definisce, in attuazione della disposizione ora richiamata e anche alla luce delle comunicazioni della Consob in materia di controlli societari ⁽²⁾, 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 economiche 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 ⁽³⁾. 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 ⁽⁴⁾ 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 ⁽⁵⁾ 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 ⁽⁶⁾.

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 ⁽⁷⁾.

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 ⁽⁸⁾.

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.

13.4 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.

13.5 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)". ⁽¹⁾

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. ⁽²⁾

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.

ALLEGATO A**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⁽¹⁾

Per qualsiasi informazione o chiarimento relativi alla presente comunicazione e alla sua applicazione si prega di rivolgersi a⁽²⁾

(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.

ALLEGATO B**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**”) ⁽¹⁾.

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**”)] ⁽²⁾,

(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, ⁽³⁾

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 ⁽⁴⁾ (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 ⁽⁵⁾, e
- (b) per un periodo di almeno 3 anni non stipulerà nuovi accordi e contratti con noi ⁽⁶⁾,

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.] ⁽⁷⁾

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.

13.6 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

Nota	ATTIVITÀ (in migliaia di euro)	31.12.2006	31.12.2005
ATTIVITÀ NON CORRENTI			
1	Immobilizzazioni materiali	35.260	26.308
2	Immobilizzazioni immateriali	119.260	74.914
3	Investimenti immobiliari	–	5.140
4	Partecipazioni in imprese collegate e <i>joint venture</i>	285.781	239.200
5	Attività finanziarie disponibili per la vendita	47.185	48.500
6	Imposte differite attive	38.697	37.057
8	Altri crediti	431.369	281.270
	– <i>di cui verso parti correlate</i>	334.211	262.251
9	Crediti tributari	68	80
	Totale attività non correnti	957.620	712.469
ATTIVITÀ CORRENTI			
10	Rimanenze	120.641	128.768
7	Crediti commerciali	334.297	293.662
	– <i>di cui verso parti correlate</i>	134.246	160.591
8	Altri crediti	208.158	196.049
	– <i>di cui verso parti correlate</i>	14.940	10.866
11	Disponibilità liquide	59.858	23.604
9	Crediti tributari	38.383	29.609
	– <i>di cui verso parti correlate</i>	29.551	26.297
12	Strumenti finanziari	1.661	–
	Totale attività correnti	762.998	671.692
	TOTALE ATTIVITÀ	1.720.618	1.384.161

Nota	PATRIMONIO NETTO (in migliaia di euro)	31.12.2006	31.12.2005
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO			
13	Capitale sociale	21.180	20.149
14	Altre riserve	231.873	152.519
15	Utili (perdite) a nuovo	287.754	217.326
	Risultato del periodo	159.460	145.408
	Totale patrimonio netto di Gruppo	700.267	535.402
PATRIMONIO NETTO DI TERZI			
16	Capitale sociale e riserve	5.945	15.190
	Risultato del periodo	2.505	1.505
	Totale patrimonio netto di terzi	8.450	16.695
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	708.717	552.097

Nota	PASSIVITÀ (in migliaia di euro)	31.12.2006	31.12.2005
PASSIVITÀ NON CORRENTI			
17	Debiti verso banche e altri finanziatori	27.221	48.876
19	Altri debiti	79.762	7.244
20	Fondo rischi e oneri futuri	26.457	12.427
6	Imposte differite passive	1.203	606
21	Fondi del personale	20.428	19.804
	Totale passività non correnti	155.071	88.957
PASSIVITÀ CORRENTI			
17	Debiti verso banche e altri finanziatori	464.924	269.480
	– di cui verso parti correlate	10.917	4.410
18	Debiti commerciali	192.976	169.113
	– di cui verso parti correlate	21.500	21.104
19	Altri debiti	150.470	260.181
	– di cui verso parti correlate	3.485	276
20	Fondo rischi e oneri futuri	11.742	5.881
22	Debiti tributari	36.718	38.452
	– di cui verso parti correlate	28.272	22.758
	Totale passività correnti	856.830	743.107
	TOTALE PASSIVITÀ	1.011.901	832.064
	TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	1.720.618	1.384.161

Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 5.6 delle Note illustrative a cui si rimanda.

2. CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Nota	(in migliaia di euro)	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
24	Ricavi per vendite e prestazioni	701.964	700.180
25	Variazione nelle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(4.287)	(11.194)
	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	3.604	549
26	Altri proventi	38.275	31.388
23	Totale valore della produzione	739.556	720.923
	– di cui verso parti correlate	267.682	304.871
28	Materie prime e materiali di consumo utilizzati	(150.095)	(202.549)
29	Costi del personale	(128.396)	(121.825)
30	Ammortamenti	(9.371)	(8.967)
31	Altri costi	(347.976)	(303.705)
27	Totale costi della produzione	(635.838)	(637.046)
	– di cui verso parti correlate	(59.608)	(51.704)
	Risultato operativo	103.718	83.877
32	Proventi finanziari	29.762	17.409
	– di cui verso parti correlate	17.331	13.351
33	Oneri finanziari	(27.080)	(12.479)
	– di cui verso parti correlate	(122)	(216)
34	Dividendi	4.029	–
35	Valutazione di attività finanziarie	(690)	(197)
	– di cui verso parti correlate	(14)	–
36	Quota di risultato di società collegate e joint venture	101.570	98.786
	– di cui verso parti correlate	101.570	98.786
	Risultato al lordo delle imposte	211.309	187.396
37	Imposte	(49.344)	(40.483)
	Utile/(perdita) derivante dalle attività in funzionamento	161.965	146.913
	Utile/(perdita) del periodo	161.965	146.913
	Attribuibile a:		
38	Interessenze di minoranza	(2.505)	(1.505)
	UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO DEL GRUPPO	159.460	145.408
39	Utile per azione (in unità di euro):		
	– utile base per azione	3,91	3,61
	– utile diluito per azione	3,84	3,45

Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 5.6 delle Note illustrative a cui si rimanda.

3. RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)	31.12.2006	31.12.2005
Utile/(perdita) del periodo del Gruppo	159.460	145.408
Ammortamenti/svalutazioni e ripristini immobilizzazioni immateriali e materiali	9.371	8.967
Svalutazione crediti	6.221	5.272
Plus/minusvalenze da cessione immobilizzazioni materiali/investimenti immobiliari	39	6
Oneri finanziari	27.080	12.479
Proventi finanziari	(29.762)	(17.409)
Quota di risultato di società valutate col metodo del patrimonio netto al netto dei dividendi percepiti	(15.952)	26.070
Variazione rimanenze	8.127	58.180
Variazioni crediti/debiti commerciali	(22.993)	(87.187)
Variazione altri crediti/debiti	(146.611)	(1.139)
Variazioni strumenti finanziari	(611)	-
Variazioni fondi del personale e altri fondi	21.438	(7.183)
Altre variazioni	(2.414)	4.750
Flusso netto generato/(assorbito) da attività operative (A)	13.393	148.214
Investimenti in immobilizzazioni materiali (IAS 7.16a)	(10.462)	(8.275)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali (IAS 7.16b incl. Plus/minus IAS 7.14)	837	1.112
Investimenti in immobilizzazioni immateriali (IAS 7.16a)	(48.008)	(2.929)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali (IAS 7.16b incl. Plus/minus IAS 7.14)	65	105
Acquisizione di partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i>	(31.660)	(61.257)
Cessione di partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i> (IAS 7.16d)	1.315	1.317
Acquisizione di attività finanziarie disponibili per la vendita (IAS 7.16c)	3.428	(13.866)
Altre variazioni	-	1.110
Flusso netto generato/(assorbito) da attività d'investimento (B)	(84.485)	(82.683)
Variazione capitale sociale e riserva sovrapprezzo azioni	27.072	23.622
Altre variazioni del patrimonio netto	4.213	579
Acquisto/vendita di azioni proprie	48.498	(15.580)
Variazione dei crediti finanziari (IAS 7.16 e/f)	(71.599)	(52.278)
Variazione debiti finanziari	172.860	21.774
Proventi finanziari	29.762	17.409
Oneri finanziari	(27.080)	(12.479)
Dividendi erogati (IAS 7.31)	(77.309)	(68.267)
- di cui verso parti correlate	(40.712)	(36.426)
Flusso netto generato/(assorbito) da attività di finanziamento (C)	106.417	(85.220)
Flusso di cassa complessivo generato/(assorbito) nel periodo (D = A + B + C)	35.325	(19.689)
Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi all'inizio del periodo (E)	17.835	37.524
Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi alla fine del periodo (D + E)	53.160	17.835

I flussi di cassa relativi ad operazioni con Parti correlate sono descritti nel Paragrafo 5.6 delle Note illustrative a cui si rimanda.

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

(in migliaia di euro)	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	1.434	1.066
Strumenti di copertura di flussi finanziari (<i>cash flow hedge</i>)	648	–
Utili/(perdite) attuariali su fondo T.F.R.	571	–
Riserva conversione	607	–
Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto	3.260	1.066
Utile (perdita) del periodo rilevato a conto economico	161.965	148.418
TOTALE UTILI (PERDITE) DEL PERIODO	165.225	149.484
Attribuibile a:		
Gruppo	162.568	147.867
Interessenze di minoranza	2.657	1.617

5. NOTE AI PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI

5.1 Principi contabili e criteri di valutazione di riferimento

Il bilancio consolidato del Gruppo Pirelli & C. Real Estate è redatto in applicazione dei principi contabili internazionali International Accounting Standards (IAS) e International Financial Reporting Standards (IFRS) emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e delle relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) omologati dalla Commissione Europea e in vigore alla data di riferimento del bilancio consolidato.

L'applicazione degli IFRS è stata effettuata facendo anche riferimento al "quadro sistematico per la preparazione e presentazione del bilancio" (c.d. *framework*), con particolare riguardo al principio fondamentale che riguarda la prevalenza della sostanza sulla forma, nonché al concetto della rilevanza e significatività dell'informazione. Sul piano interpretativo, si è inoltre tenuto conto dei documenti sull'applicazione degli IFRS in Italia predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

Il bilancio consolidato è costituito dagli schemi dello stato patrimoniale, del conto economico, del prospetto degli utili e delle perdite rilevati nel patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note illustrative ed è corredato dalla relazione degli amministratori sull'andamento della gestione.

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

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

I criteri di valutazione sono omogenei con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2005, ad eccezione di quanto di seguito riportato.

Per una migliore rappresentazione contabile ed una migliore comprensibilità del bilancio anche in termini di comparazione con i principali operatori nazionali ed internazionali, il Gruppo Pirelli & C. Real Estate ha deciso di adottare, nell'ambito dei criteri di valutazione previsti dallo IAS 40, la contabilizzazione al *fair value* degli investimenti immobiliari (*investment property*).

Tale modifica ai criteri di valutazione non ha comportato effetti sugli utili portati a nuovo del precedente esercizio, in considerazione del fatto che il valore di bilancio degli investimenti immobiliari detenuti al 31 dicembre 2005 risultava allineato al loro *fair value*. L'effetto sul risultato dell'esercizio 2006, derivante dagli investimenti immobiliari detenuti tramite società collegate, ha determinato un utile netto pari a 11 milioni di euro.

La revisione contabile del bilancio separato e 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 contabile del bilancio separato e del bilancio consolidato per l'anno 2006 è pari a 387 migliaia di euro, comprensivo dei compensi relativi alla revisione contabile limitata della Relazione Semestrale.

Gli oneri per la revisione contabile dei bilanci delle società controllate del Gruppo effettuata da PricewaterhouseCoopers S.p.A. sono stati sostenuti direttamente dalle società interessate per un importo pari a 630 migliaia di euro (escluse le spese accessorie), comprensivo dei compensi relativi alla revisione contabile limitata della Relazione Semestrale.

5.1.1 Principi contabili internazionali o interpretazioni di nuova emissione non ancora in vigore o non ancora omologati dall'Unione Europea

Come richiesto dallo IAS 8 "Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori", vengono di seguito indicati e brevemente illustrati i nuovi Principi o le nuove Interpretazioni non ancora in vigore o non ancora omologati dall'Unione Europea (UE).

Nessuno di tali Principi e Interpretazioni è stato adottato dal Gruppo Pirelli & C. Real Estate in via anticipata.

Nuovi principi o interpretazioni entrati in vigore, ma non ancora omologati dalla UE

- IFRIC 10 – Bilanci intermedi e perdite di valore

Tale interpretazione tratta dell'interazione fra i requisiti dello IAS 34 (Bilanci Intermedi) e la riduzione del valore del goodwill (IAS 36 – perdita di valore delle attività) e di alcune attività finanziarie (IAS 39 – Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione) per perdite di valore. L'IFRIC 10 prevede che, se in un bilancio intermedio il valore del goodwill o di un'attività finanziaria rappresentata da strumenti di capitale viene ridotto per perdite di valore, tali perdite di valore, qualora vengano meno i motivi delle svalutazioni, non possono essere stornate nei successivi bilanci intermedi o nel bilancio annuale.

L'interpretazione è applicabile a partire dal 1° gennaio 2007, ma non è ancora stata omologata dalla UE.

Nuovi principi o interpretazioni non entrati in vigore, ma già omologati dalla UE

- IFRS 7 – Strumenti finanziari: informativa

Tale principio, recepito dalla UE nel gennaio 2006 (Regolamento CE n° 108-2006), sostituisce integralmente lo IAS 30 (Informazioni richieste nel bilancio delle banche e degli istituti finanziari) e recepisce la sezione delle Informazioni Integrative (*disclosures*) contenute nello IAS 32 (Strumenti finanziari: esposizione in bilancio e informazioni integrative) pur con modifiche o integrazioni; conseguentemente, lo IAS 32 modifica il suo titolo in “Strumenti finanziari: presentazione”.

L'IFRS 7 si applica a partire dal 1° gennaio 2007.

- Modifiche allo IAS 1- Presentazione del bilancio – Informazioni relative al capitale

Tali modifiche, omologate dalla UE nel gennaio 2006 (Regolamento CE n° 108-2006) prevedono che un'entità debba presentare un'informativa che consenta agli utilizzatori del suo bilancio di valutare i suoi obiettivi, le sue politiche e le sue procedure di gestione del capitale.

Tali modifiche si applicano a partire dal 1° gennaio 2007.

- IFRIC 7 - Applicazione del metodo della rideterminazione ai sensi dello IAS 29 (Informazioni contabili in economie iperinflazionate)

Tale interpretazione, omologata dalla UE nel maggio 2006 (Regolamento CE n° 708-2006), fornisce indicazioni sulle modalità di applicazione dei requisiti dello IAS 29 in un esercizio in cui un'entità individui per la prima volta l'esistenza di iperinflazione nell'economia della sua valuta funzionale. In base all'IFRIC 7, l'entità deve procedere alla rideterminazione dei propri valori di bilancio conformemente allo IAS 29 come se l'economia fosse sempre stata iperinflazionata.

L'IFRIC 7 si applica a partire dal 1° gennaio 2007.

- IFRIC 8 - Ambito di applicazione dell'IFRS 2

L'IFRIC 8, omologato dalla UE nel settembre 2006 (Regolamento CE n° 1329-2006), precisa che l'IFRS 2 si applica anche ai contratti nei quali un'impresa effettua pagamenti basati su azioni anche a fronte di prestazioni apparentemente senza corrispettivo.

In particolare, l'IFRIC 8 precisa che, se il valore della prestazione identificabile appare inferiore al *fair value* dello strumento di capitale proprio assegnato (o della passività sostenuta), si presume che una prestazione addizionale sia stata o verrà ricevuta.

L'IFRIC 8 si applica a partire dal 1° gennaio 2007.

- IFRIC 9 – Rideterminazione del valore dei derivati incorporati

Tale interpretazione, omologata dalla UE nel settembre 2006 (Regolamento CE n° 1329-2006), precisa che la valutazione di separare i derivati incorporati dal contratto primario e di contabilizzarli separatamente come derivati debba essere effettuata nel momento in cui l'entità diventa

parte del contratto, ossia al momento del riconoscimento iniziale. Non è ammessa una rimisurazione successiva, a meno che non vi sia una variazione delle condizioni contrattuali che modifichi significativamente i flussi finanziari originari.

L'IFRIC 9 si applica a partire dal 1° gennaio 2007.

Nuovi principi o interpretazioni non ancora entrati in vigore e non ancora omologati dalla UE

- IFRS 8 – Segmenti operativi (*Operating Segments*)

Tale principio sostituisce lo IAS 14 (Informativa di Settore) e allinea l'informativa di settore con i requisiti degli US GAAP (SFAS 131 *Disclosures about Segments of an Enterprise and Related Information*), introducendo l'approccio secondo cui i segmenti devono essere individuati con le stesse modalità con cui viene predisposta la reportistica gestionale interna per l'alta direzione.

L'IFRS 8 si applica a partire dal 1° gennaio 2009.

- IFRIC 11 – IFRS 2 – Group and Treasury Share Transactions

L'IFRIC 11 disciplina l'applicazione dell'IFRS 2 (Pagamenti basati su azioni) a certe tipologie di piani che coinvolgono diverse unità del Gruppo.

L'IFRIC 11 si applica a partire dal 1° gennaio 2008.

- IFRIC 12 – Contratti di concessione di servizi pubblici (*Service Concession Arrangements*)

L'IFRIC 12 è rivolto ad operatori del settore privato coinvolti nella fornitura di servizi tipici del settore pubblico (ad es. strade, aeroporti, forniture elettriche ed idriche in forza di un contratto di concessione). Nell'ambito di tali accordi i beni (assets) in concessione non sono necessariamente controllati dagli operatori privati, i quali sono però responsabili delle attività realizzative così come dell'operatività e della manutenzione dell'infrastruttura pubblica. Nell'ambito di tali accordi i beni potrebbero non essere riconosciuti come immobilizzazioni materiali nel bilancio degli operatori privati, ma piuttosto come attività finanziarie e/o immobilizzazioni immateriali a seconda della natura dell'accordo.

L'IFRIC 12 si applica a partire dal 1° gennaio 2008.

Ad oggi non si prevedono impatti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo Pirelli & C. Real Estate dalla applicazione futura dei sopra citati principi o interpretazioni.

5.1.2 Schemi di bilancio adottati

Lo schema adottato per lo stato patrimoniale prevede la distinzione delle attività e delle passività tra correnti e non correnti.

Lo schema di conto economico adottato prevede la classificazione dei costi per natura.

Lo schema delle variazioni del patrimonio netto adottato è intitolato "Prospetto degli utili e perdite rilevati nel patrimonio netto" e include il risultato dell'esercizio e, per categorie omogenee, i proventi e gli oneri che, in base agli IFRS, sono imputati direttamente a patrimonio netto. Gli importi delle operazioni con gli azionisti e i movimenti intervenuti durante l'esercizio nelle riserve di utili sono presentati nelle note.

Nel rendiconto finanziario, i flussi finanziari derivanti dall'attività operativa sono presentati utilizzando il metodo indiretto, per mezzo del quale l'utile d'esercizio è rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi, e da elementi di ricavi o costi connessi ai flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o dall'attività finanziaria.

Ai fini di una corretta comparazione delle voci di bilancio, i dati relativi ai periodi precedenti presi a confronto sono stati, ove necessario, opportunamente riclassificati.

Gli schemi di bilancio riportano per le grandezze patrimoniali ed economiche maggiormente significative l'ammontare riferibile ad operazioni poste in essere da parti correlate.

5.1.3 Area di consolidamento

Nell'area di consolidamento rientrano le società controllate, le società collegate e le partecipazioni in società sottoposte a controllo congiunto (*joint venture*).

Sono considerate società controllate tutte le società e le entità sulle quali il Gruppo ha il potere di controllare le politiche finanziarie ed operative; tale circostanza s'intende realizzata di norma quando si detiene più della metà dei diritti di voto.

Sono considerate *joint venture* le società mediante le quali, sulla base di un accordo contrattuale o statutario, due o più parti intraprendono un'attività economica sottoposta a controllo congiunto, così come definita dallo IAS 31.

Sono considerate società collegate, tutte le società per le quali il Gruppo è in grado di esercitare un'influenza significativa. Tale influenza si presume esistere di norma qualora il Gruppo detenga una percentuale dei diritti di voto compresa tra il 20% ed il 50%.

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

5.1.4 Principi di consolidamento

Ai fini del consolidamento sono utilizzati i bilanci delle società incluse nell'area di consolidamento, predisposti alla data di riferimento e opportunamente rettificati per renderli omogenei ai principi IAS/IFRS così come applicati dal Gruppo.

I bilanci espressi in moneta estera sono convertiti in euro applicando i cambi di fine periodo 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 periodo vengono imputate alla riserva da conversione monetaria, unitamente alla differenza emergente dalla conversione del risultato di periodo ai cambi di fine periodo rispetto al cambio medio. La riserva di conversione è riversata a conto economico al momento della vendita o della liquidazione della società che ha originato la riserva.

I criteri 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 ed in entità 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 emergenti da vendite effettuate da società controllate a *joint venture* o società collegate sono eliminati limitatamente alla quota di possesso nella società acquirente;
- gli utili emergenti da operazioni di vendite immobiliari da *joint venture* ad altre *joint venture* o società collegate sono riconosciuti limitatamente alla minor quota di possesso nella società acquirente rispetto a quella venditrice ovvero per la sola parte realizzata con terzi;
- gli utili emergenti da operazioni di vendite immobiliari da società collegate ad altre società collegate sono riconosciuti limitatamente alla parte realizzata con terzi;
- al momento dell’acquisizione, sia nel caso di imprese controllate che di imprese collegate e *joint venture*, si procede ad allocare il prezzo pagato sulla base del 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);
 - allocare il prezzo pagato al *fair value* delle attività e passività acquisite;
 - rilevare in via residuale 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, l’eventuale avviamento negativo viene immediatamente rilevato a conto economico.

5.1.5 Criteri di valutazione

ATTIVITÀ E PASSIVITÀ NON CORRENTI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali a vita definita 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 detenuta per la vendita o viene eliminata contabilmente. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo o dalla dismissione di un’attività immateriale sono determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione e il valore contabile del bene.

Le immobilizzazioni immateriali includono:

- *Avviamento*

L’avviamento rappresenta, alla data di acquisto, la parte del costo di acquisizione che eccede l’interessenza del Gruppo nel *fair value* delle attività e delle passività acquisite puntualmente identificabili.

L’avviamento è soggetto ad *impairment test* annuale ovvero ogniqualvolta si manifestino gli indicatori di perdita di valore. Eventuali 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 direttamente imputabili all'acquisto e alla messa in funzione del bene, 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.

I terreni e le opere d'arte non sono soggetti ad ammortamento sistematico.

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 derivanti dall'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 spese di manutenzione straordinaria sono incluse nel valore contabile dell'attività o contabilizzate come attività separata, come appropriato, solo quando è probabile che i futuri benefici economici associati affluiranno verso l'impresa e il costo può essere valutato attendibilmente. Le spese per riparazioni, manutenzioni o altri interventi per garantire il funzionamento dei beni sono imputate al conto economico dell'esercizio in cui sono sostenute.

Le migliorie su beni di terzi sono classificate in base alla natura del costo sostenuto, di norma, nelle immobilizzazioni materiali. 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 strumentali acquistati con contratto di leasing finanziario sono contabilizzati come immobilizzazioni materiali, assoggettate all'ammortamento applicabile, in contropartita dei debiti finanziari; il costo del canone è scomposto nelle sue componenti di onere finanziario, contabilizzato a conto economico, e di rimborso del capitale, iscritto a riduzione del debito finanziario.

Le immobilizzazioni materiali sono eliminate dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando sono ritirate permanentemente dall'uso e conseguentemente non sono attesi

benefici economici futuri che derivino dalla loro cessione o dal loro utilizzo. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo o dalla dismissione delle attività materiali sono determinate come differenza tra il valore recuperabile e il valore contabile del bene.

Perdita di valore di immobilizzazioni materiali ed immateriali

In presenza di indicatori specifici di perdita di valore, ed almeno su base annuale con riferimento alle immobilizzazioni immateriali a vita indefinita, le immobilizzazioni materiali nonché immateriali sono soggette 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 il *fair value* e il suo 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*).

Qualora, a seguito di una perdita di valore, vengano meno i presupposti che hanno determinato tale svalutazione, il valore contabile dell'attività è ripristinato. Tale ripristino non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non fosse stata rilevata.

Le perdite di valore contabilizzate a fronte dell'avviamento non sono successivamente ripristinate.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti in oggetto sono proprietà immobiliari possedute al fine di percepire canoni di locazione, per l'apprezzamento nel tempo del capitale investito ovvero per entrambe le motivazioni.

Gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e successivamente sono valutati al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazioni del *fair value* dell'investimento immobiliare.

Il *fair value* di un investimento immobiliare riflette le condizioni di mercato alla data di riferimento ed è rappresentato dal corrispettivo al quale la proprietà immobiliare potrebbe essere scambiata fra parti consapevoli e disponibili, nell'ambito di una transazione basata sul principio di reciproca indipendenza.

Le valutazioni sono eseguite per singola proprietà immobiliare tenendo in considerazione i redditi netti futuri derivanti dall'affitto e quando rilevanti i relativi costi, attualizzati applicando un fattore di sconto che rifletta gli specifici rischi connessi ai flussi finanziari generati dalla stessa.

Un provento o un onere derivante da una variazione del *fair value* dell'investimento immobiliare è incluso nel risultato economico dell'esercizio in cui si verifica.

I proventi o gli oneri derivanti dalla dismissione di investimenti immobiliari sono determinati come differenza tra il ricavo netto della dismissione e il valore contabile dell'attività e sono imputati al conto economico nell'esercizio di cessione.

Nel caso di cambiamento di destinazione di una proprietà immobiliare da rimanenza a investimento immobiliare da iscrivere al *fair value*, la differenza tra il *fair value* alla data di riferimento e il precedente valore contabile viene imputata a conto economico.

Nel caso di un cambiamento di destinazione da investimento immobiliare iscritto al *fair value* a immobile ad uso strumentale, il *fair value* alla data del cambiamento è considerato il sostituto del costo della proprietà immobiliare per la successiva contabilizzazione.

Partecipazioni in altre imprese e altri titoli

Le partecipazioni in altre imprese che non si qualificano come partecipazioni di controllo, anche congiunto, o di collegamento e gli altri titoli di debito (ad esclusione dei titoli *junior* emessi nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione di crediti) inclusi nell'attivo non corrente sono classificati come attività finanziarie disponibili per la vendita (*available for sale*) e sono valutati al *fair value*. Nel solo caso di titoli azionari il cui *fair value* non sia stimabile in modo attendibile, viene utilizzato il costo al netto di eventuali perdite di valore.

Gli utili e le perdite derivanti dall'adeguamento del *fair value* sono riconosciuti in una specifica riserva di patrimonio netto, al netto del relativo effetto fiscale, fino al momento in cui non sono ceduti o subiscono una perdita di valore.

Per i titoli azionari quotati, si determina una perdita di valore quando il *fair value* dell'attività disponibile per la vendita è inferiore al costo per una percentuale significativa di quest'ultimo o per un periodo di tempo prolungato.

Per i titoli azionari non quotati, si determina una perdita di valore quando, in presenza di indicatori di *impairment*, il loro valore recuperabile, determinato in base a tecniche di valutazione, è inferiore al costo.

Per i titoli di debito, si determina una perdita di valore quando, solo in presenza di indicatori di *impairment*, il loro valore recuperabile è inferiore al loro costo ammortizzato teorico alla data di riferimento.

Eventuali perdite di valore di una partecipazione classificata come un'attività finanziaria disponibile per la vendita riconosciute a conto economico in esercizi precedenti non sono ripristinate con effetto a conto economico.

Imposte differite attive e passive

Le imposte differite attive e passive sono calcolate applicando le aliquote fiscali in vigore alla data di bilancio alle differenze temporanee esistenti tra il valore di bilancio di attività e passività e il loro valore fiscale (metodo dell'allocazione globale).

Le imposte differite non sono 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.

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*) sono soggetti a valutazioni attuariali 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 e le perdite attuariali nell'esercizio in cui sorgono.

Per gli altri benefici a lungo termine, gli utili e le perdite attuariali sono riconosciuti immediatamente a conto economico.

Per le voci crediti e debiti, fondi rischi e oneri, finanziamenti attivi e passivi, 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 aree da edificare, immobili da ristrutturare, immobili in costruzione e ristrutturazione, immobili ultimati in vendita, immobili di trading e materiali di consumo.

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 presunto realizzo che di norma è rappresentato dal valore di mercato, desunto da transazioni immobiliari similari per zona e tipologia, al netto dei costi diretti di vendita. Il costo di acquisizione è 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 su istruzioni di un committente, che ne definisce preliminarmente il disegno e le caratteristiche tecniche.

I ricavi di commessa comprendono i corrispettivi concordati inizialmente con il committente, oltre alle varianti nel lavoro di commessa ed alle variazioni prezzi previste contrattualmente 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 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 suoi ricavi totali, la perdita attesa è 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 e i debiti sono inizialmente iscritti al loro *fair value*, rappresentato normalmente dal valore attuale dell'ammontare che sarà incassato o pagato.

Sono successivamente valutati al costo ammortizzato, limitatamente ai crediti, ridotti in caso di perdite di valore.

I titoli *junior* derivanti da operazioni di cartolarizzazione crediti non performing (NPL) così come i crediti non performing acquistati a prezzi significativamente inferiori ai valori nominali (*deep discount receivables*), inclusi nell'attivo non corrente e nell'attivo corrente sono classificati come crediti (*loan and receivable*) e sono valutati al loro costo ammortizzato, ridotto di eventuali perdite di valore.

Il costo ammortizzato è calcolato sulla base del tasso effettivo di rendimento. Il tasso effettivo di rendimento equivale al tasso di attualizzazione dei flussi di cassa futuri in modo da ottenere esattamente il valore contabile netto all'atto della rilevazione iniziale.

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 costo ammortizzato che risulterebbe se non fosse stata rilevata la perdita di valore.

Con riferimento ai crediti non performing si procede all'adeguamento del valore contabile ogniqualvolta vi è una modifica nella stima dei flussi di cassa attesi. Le eventuali differenze sono riconosciute a conto economico.

I crediti e debiti in valuta diversa dalla valuta funzionale delle singole entità sono adeguati ai cambi di fine anno con contropartita conto economico.

I crediti sono cancellati allorché è estinto il diritto a ricevere i flussi di cassa, quando sono stati trasferiti in maniera sostanziale tutti i rischi e i benefici connessi alla detenzione del credito o nel caso in cui il credito è considerato definitivamente irrecuperabile dopo che tutte le necessarie procedure di recupero sono state completate.

I debiti sono rimossi dal bilancio quando la specifica obbligazione contrattuale è estinta.

Strumenti derivati

Al momento della rilevazione iniziale, gli strumenti derivati sono iscritti al *fair value*. Successivamente alla rilevazione iniziale sono valutati 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*).

Gli strumenti derivati, che soddisfano i requisiti previsti dallo IAS 39 per l'applicazione dell'*hedge accounting*, vengono contabilizzati in base a tale metodologia.

In particolare l'operazione è considerata di copertura se esiste una documentazione della relazione tra lo strumento di copertura e i rischi coperti che evidenzia gli obiettivi di gestione del rischio, la strategia per effettuare la copertura e i metodi che saranno utilizzati per verificare l'efficacia della copertura. Un'operazione è considerata di copertura se è efficace nel momento in cui ha inizio e, prospetticamente, durante tutta la vita della stessa.

Diversamente, gli strumenti derivati per i quali non è attivato l'*hedge accounting* sono valutati al loro *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 puramente speculativi. L'adeguamento del *fair value* viene rilevato a conto economico.

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 a 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.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide includono cassa e depositi bancari a vista o a brevissimo termine e sono iscritte al loro 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 dell'attualizzazione è significativo, i fondi sono esposti al loro valore attuale.

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.

Piani di *stock option* ai dipendenti

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 teorico 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* che, a scadenza, equivale al pagamento da effettuarsi a favore del dipendente.

CONTO ECONOMICO

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.

In particolare con riferimento alle vendite di beni immobili il ricavo è normalmente rilevato nel momento in cui la proprietà è trasferita all'acquirente corrispondente alla data del rogito. Nei casi in cui la natura e la misura del coinvolgimento del venditore siano tali da comportare che i rischi e i benefici relativi alla proprietà non siano di fatto trasferiti, il momento di rilevazione dei ricavi è differito fino alla data in cui tale trasferimento può considerarsi avvenuto.

Prestazioni di servizi

Il ricavo di un'operazione per prestazione di servizi è rilevato solo quando i risultati della transazione possono essere attendibilmente stimati, con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio. I risultati di un'operazione possono essere attendibilmente stimati quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- l'ammontare dei ricavi può essere determinato in maniera attendibile;
- 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 o della passività.

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 valutate con il metodo del patrimonio netto (collegate e *joint venture*) sono registrati a riduzione del valore della partecipazione.

Imposte correnti

Le imposte correnti sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione delle vigenti normative fiscali del Paese.

La capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e numerose società controllate italiane partecipano al "consolidato fiscale nazionale" di Pirelli & C. S.p.A., che consente di trasferire il reddito complessivo netto o la perdita fiscale delle singole società partecipanti in capo alla controllante, la quale determinerà un reddito imponibile unico del Gruppo Pirelli & C. o un'unica perdita fiscale riportabile, come somma algebrica dei redditi e/o delle perdite, e pertanto iscriverà un unico debito o credito d'imposta nei confronti del Fisco.

Classificazione portafoglio immobiliare: Rimanenze (IAS 2) – Investimenti immobiliari (IAS 40)

Sulla base del modello di business prevalente all'interno del Gruppo, la maggior parte del patrimonio immobiliare è classificata nella voce rimanenze, in quanto detenuta con finalità di trading e comunque destinata ad essere venduta nel corso del normale ciclo operativo delle società incluse nel perimetro di consolidamento.

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

Nel corso del 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha iniziato un'attività di investimento in Polonia, paese appartenente all'Unione Europea, ma non aderente all'euro. Per la prima volta si sono messe in atto politiche di copertura per sterilizzare l'effetto cambio di natura transazionale, tramite l'utilizzo esclusivo di strumenti elementari e *IAS compliant*.

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 chiude-

re 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.

Nel gennaio 2006 sono state perfezionate coperture con primarie banche internazionali per un valore di complessivi 120 milioni di euro ciascuno, finalizzati a congelare il rischio di rialzi eccessivi dei tassi di interesse.

Si evidenzia che una quota significativa di rischio di tasso è coperto tramite *natural hedge*, grazie alla presenza di crediti finanziari attivi a tasso variabile (finanziamenti soci accordati a società e fondi immobiliari).

5.3 Stime ed assunzioni

La preparazione del bilancio consolidato comporta per il management la necessità di effettuare stime e assunzioni che potrebbero influenzare in maniera significativa 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.

L'elaborazione di tali stime implica l'utilizzo delle informazioni disponibili e l'adozione di valutazioni fondate anche sull'esperienza storica ai fini della formulazione di assunzioni ragionevoli per la rilevazione dei fatti di gestione.

Le principali fattispecie per le quali è maggiormente richiesto l'utilizzo di stime e di valutazioni da parte della direzione aziendale sono:

- la valutazione sulla recuperabilità delle immobilizzazioni immateriali, la definizione della vita utile delle stesse;
- la quantificazione delle perdite di valore dei crediti, delle attività finanziarie e dei fondi rischi ed oneri;
- le stime e le assunzioni sulla recuperabilità della fiscalità differita;
- la determinazione del *fair value* degli immobili e del valore di realizzo delle rimanenze.

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 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

	31.12.2006			31.12.2005		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Immobilizzazioni materiali	35.260	35.260	-	26.308	26.308	-
Immobilizzazioni immateriali	119.260	119.260	-	74.914	74.914	-
Investimenti immobiliari	-	-	-	5.140	5.140	-
Partecipazioni in imprese collegate e <i>joint venture</i>	285.781	285.781	-	239.200	239.200	-
Attività finanziarie disponibili per la vendita	47.185	47.185	-	48.500	48.500	-
Imposte differite attive	38.697	38.697	-	37.057	37.057	-
Crediti commerciali	334.297	-	334.297	293.662	-	293.662
Altri Crediti	639.527	431.369	208.158	477.319	281.270	196.049
Crediti tributari	38.451	68	38.383	29.689	80	29.609
Rimanenze	120.641	-	120.641	128.768	-	128.768
Disponibilità liquide	59.858	-	59.858	23.604	-	23.604
Strumenti finanziari	1.661	-	1.661	-	-	-
Totale	1.720.618	957.620	762.998	1.384.161	712.469	671.692

Nota 1. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Ammontano a 35.260 migliaia di euro con un incremento netto di 8.952 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 e risultano così composte:

	31.12.2006			31.12.2005		
	Costo storico	F.do Amm.to	Valore Netto	Costo storico	F.do Amm.to	Valore Netto
Terreni	1.530	-	1.530	-	-	-
Fabbricati	16.833	(5.202)	11.631	12.084	(3.651)	8.433
Fabbricati in leasing	157	(68)	89	284	(60)	224
Impianti e macchinari	16.135	(4.948)	11.187	10.738	(2.919)	7.819
Impianti e macchinari in leasing	1.680	(483)	1.197	-	-	-
Attrezzature industriali e commerciali	1.157	(823)	334	1.061	(639)	422
Attrezzature industriali e commerciali in leasing	372	(208)	164	-	-	-
Altri beni di cui:	28.774	(19.646)	9.128	23.494	(14.084)	9.410
- automezzi	3.478	(2.693)	785	4.051	(2.517)	1.534
- mobili, macchine ufficio e altro	22.870	(16.884)	5.986	17.129	(11.567)	5.562
- opere d'arte	2.314	-	2.314	2.314	-	2.314
- altri beni in leasing	112	(69)	43	-	-	-
Totale	66.638	(31.378)	35.260	47.661	(21.353)	26.308

Il prospetto seguente evidenzia la movimentazione dei costi storici e dei fondi ammortamento intervenuta nel corso del 2006:

Costo storico	31.12.2005	Variazione area cons.	Altre moviment.	Incrementi	Decrementi	31.12.2006
Terreni	-	-	1.530	-	-	1.530
Fabbricati	12.084	389	3.570	5.831	(5.041)	16.833
Fabbricati in leasing	284	7.360	-	-	(7.487)	157
Impianti e macchinari	10.738	1.048	-	4.440	(91)	16.135
Impianti e macchinari in leasing	-	1.680	-	-	-	1.680
Attrezzature industriali e commerciali	1.061	62	-	34	-	1.157
Attrezzature industriali e commerciali in leasing	-	372	-	-	-	372
Altri beni di cui:	23.494	4.142	-	2.153	(1.015)	28.774
- automezzi	4.051	292	-	15	(880)	3.478
- mobili, macchine ufficio e altro	17.129	3.738	-	2.138	(135)	22.870
- opere d'arte	2.314	-	-	-	-	2.314
- altri beni in leasing	-	112	-	-	-	112
Totale	47.661	15.053	5.100	12.458	(13.634)	66.638

Fondo ammortamento	31.12.2005	Variazione area cons.	Amm.ti esercizio	Utilizzi esercizio	31.12.2006
Fabbricati	(3.651)	(117)	(1.462)	28	(5.202)
Fabbricati in leasing	(60)	(1.012)	(99)	1.103	(68)
Impianti e macchinari	(2.919)	(813)	(1.242)	26	(4.948)
Impianti e macchinari in leasing	-	(483)	-	-	(483)
Attrezzature industriali e commerciali	(639)	(26)	(158)	-	(823)
Attrezzature industriali e commerciali in leasing	-	(76)	(132)	-	(208)
Altri beni di cui:	(14.084)	(3.684)	(2.681)	803	(19.646)
- automezzi	(2.517)	(202)	(651)	677	(2.693)
- mobili, macchine ufficio e altro	(11.567)	(3.413)	(2.030)	126	(16.884)
- opere d'arte	-	-	-	-	-
- altri beni in leasing	-	(69)	-	-	(69)
Totale	(21.353)	(6.211)	(5.774)	1.960	(31.378)

La movimentazione avvenuta nel corso del precedente esercizio è stata la seguente:

Costo storico	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
Totale	41.262	(421)	0	7.932	(1.112)	47.661

Fondo ammortamento	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	-	-	-	-	-
Totale	(16.887)	241	(5.224)	517	(21.353)

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.

La voce "altre movimentazioni" attiene alla riclassifica della struttura ex industriale denominata "Hangar Bicocca" dalla voce "investimenti immobiliari", avvenuta a seguito della variazione di destinazione d'uso della stessa e della cessione del fabbricato dalla società Lambda S.r.l. a Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

Il valore netto dei Fabbricati in leasing pari a 89 migliaia di euro (224 migliaia di euro al 31 dicembre 2005) 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 netto di Impianti e macchinari, pari a 11.187 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..

L'incremento della voce Impianti e macchinari in leasing è riconducibile sostanzialmente al consolidamento della società Aponeo S.r.l., fusa per incorporazione nel corso del 2006 da parte di Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. che ne aveva acquistato la totalità delle quote in data 27 luglio 2006.

Nella categoria Altri beni, pari ad un totale di 9.128 migliaia di euro, gli investimenti più rilevanti realizzati nel periodo attengono ad acquisti di arredi e nuove attrezzature informatiche, effettuati principalmente per le sedi di Milano. La voce include anche l'opera d'arte "I sette palazzi celesti" di Anselm Kiefer, esposta presso l'Hangar Bicocca.

Nota 2. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Ammontano a 119.260 migliaia di euro con un incremento netto di 44.346 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 e risultano così composte:

	31.12.2006	31.12.2005
Diritti di brevetto/opere ingegno	60	166
Concessioni/licenze/marchi/diritti simili	22.031	19.064
Software applicativo	3.753	2.833
Avviamento	93.396	52.835
Immobilizzazioni in corso e acconti	20	16
Totale	119.260	74.914

Le movimentazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono le seguenti:

	31.12.2005	Variazione area cons.	Operaz. straordin.	Riclas- sifiche	Incre- menti	Decre- menti	Ammorta- menti	31.12.2006
Diritti di brevetto/opere ingegno	166	-	-	-	-	-	(106)	60
Concessioni/licenze/marchi	19.064	-	-	(8)	4.050	(65)	(1.010)	22.031
Software applicativo	2.833	938	-	29	2.434	-	(2.481)	3.753
Avviamento	52.835	-	-	-	40.561	-	-	93.396
Immobilizzazioni in corso e acconti	16	125	(100)	(21)	-	-	-	20
Totale	74.914	1.063	(100)	0	47.045	(65)	(3.597)	119.260

Nel corso del 2005 la voce in commento presentava la seguente movimentazione:

	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	52.354	-	-	481	-	-	52.835
Immobilizzazioni in corso e acconti	2	-	-	14	-	-	16
Totale	75.833	(179)	0	3.108	(105)	(3.743)	74.914

Concessioni/licenze/marchi

Si riferiscono principalmente agli oneri sostenuti per la realizzazione e l'allestimento dei parcheggi P7 e P9 all'interno dell'area Bicocca (17.895 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 ai costi finora sostenuti per la realizzazione dell'ospedale della Valpolcevera (Genova) da parte della società Progetto Vallata S.r.l. (3.433 migliaia di euro), nonché 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, nonché all'implementazione del nuovo modulo SAP HR per la gestione del personale.

Avviamento

La voce presenta la seguente composizione e variazione:

	31.12.2005	Incrementi	31.12.2006
Servizi	50.264	6.956	57.220
Agency	5.155	-	5.155
Credit Servicing	-	5.161	5.161
Facility	31.344	1.795	33.139
Property	13.765	-	13.765
Rete in Franchising	425	-	425
Franchising	425	-	425
Investment e Asset Management	2.146	33.605	35.751
Fund Management	1.756	27.286	29.042
Non Performing loans	152	-	152
P&K	238	3.062	3.300
Pirelli Pekao	-	3.257	3.257
Totale	52.835	40.561	93.396

Servizi

La voce include tra gli altri:

- gli avviamenti iscritti nel bilancio della Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. relativi all'acquisizione dalla società Aida S.r.l. del ramo facility ex-Ras, l'avviamento generatosi dall'incorporazione dell'Altair Building Services S.r.l., incrementatosi di 189 migliaia di euro nel corso del 2006, a seguito di un *price adjustment* contrattualmente previsto, nonché gli avviamenti già iscritti nei bilanci delle società Games S.r.l., Altair Building Services S.r.l. e OMS Facility S.r.l.;
- l'avviamento generatosi 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) e successivamente incorporata nella Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A.;
- gli avviamenti iscritti nei bilanci della Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A. e Pirelli & C. Real Estate Agency S.p.A. relativi rispettivamente ai rami delle attività di project, property e agenzia acquisiti nel corso del 2002 dal Gruppo Olivetti (ora Telecom Italia).

Gli incrementi maggiormente significativi rilevati nel corso del 2006 si sono originati a fronte delle seguenti operazioni:

- acquisto della partecipazione totalitaria in Aponeo S.r.l., società successivamente incorporata da Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A.;
- acquisto del residuo 52,63% del capitale sociale di Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.), società attiva nella valutazione di portafogli di crediti ipotecari e nella gestione del processo di recupero dei crediti sia in via giudiziale sia in via stragiudiziale.

Investment e Asset Management

La significativa variazione registrata nel corso del 2006 è riconducibile alle seguenti operazioni:

- acquisto dal socio terzo di Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. delle azioni possedute in seguito all'esercizio da parte di quest'ultimo dell'opzione di vendita. Il prezzo è stato determinato sulla base di una valutazione complessiva della società di circa 315 milioni di euro effettuata da Credit Suisse;
- acquisto dal socio Kronberg Partecipazioni Immobiliari S.r.l. delle quote di P&K Real Estate GmbH;
- acquisto da Bank Pekao S.A. del 75% di Pekao Development Sp.zo.o., ora Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o., uno dei principali operatori immobiliari attivi sul mercato polacco che, con una struttura di circa 40 dipendenti, gestisce diverse iniziative di sviluppo residenziale prevalentemente nella città di Varsavia.

Le *cash generating unit* sopra identificate sono state valutate come le attività aggreganti al più basso livello per il quale siano separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti.

L'avviamento è soggetto ad una valutazione volta ad individuare eventuali perdite di valore (*impairment test*); la verifica consiste nella stima del valore recuperabile dalla *cash generating unit* e nel confronto con il valore netto contabile dei relativi beni incluso l'avviamento.

Il valore recuperabile è stato determinato in base al valore d'uso, ovvero al valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede saranno associati alla *cash generating unit*.

Le principali assunzioni utilizzate per il calcolo del valore d'uso riguardano il tasso di sconto, i tassi di crescita e le attese di variazione dei prezzi e dell'andamento dei costi durante il periodo assunto per il calcolo. Il tasso di sconto netto di imposte che è stato applicato ai flussi di cassa prospettici al netto dell'imposizione fiscale è pari al 7,3%. I flussi di cassa prospettici sono stati definiti in base alle previsioni approvate dal management che coprono un arco temporale di 5 anni, ed è stato considerato il flusso derivante dalla dismissione della *cash generating unit* al termine del periodo esplicito. Tale valore è stato assunto pari al valore attuale della rendita perpetua del flusso generatosi nell'ultimo anno oggetto di previsione esplicita.

In base alle risultanze del test effettuato, non è emersa alcuna perdita di valore.

Nota 3. INVESTIMENTI IMMOBILIARI

La voce al 31 dicembre 2005 si riferiva ad una struttura ex industriale denominata "Hangar Bicocca" allora detenuta da Lambda S.r.l..

A seguito della cessione del fabbricato a Pirelli & C. Real Estate S.p.A., con conseguente variazione di destinazione d'uso, lo stesso è stato riclassificato tra le immobilizzazioni materiali alle voci terreni e fabbricati.

Nota 4. PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE E JOINT VENTURE

Le partecipazioni in imprese collegate e *joint venture* sono valutate col metodo del patrimonio netto e ammontano a 285.781 migliaia di euro con un incremento netto di 46.581 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005.

La voce presenta la seguente movimentazione:

	01.01.2006/31.12.2006			01.01.2005/31.12.2005		
	Totale	Collegate	Joint venture	Totale	Collegate	Joint venture
Saldo iniziale	239.200	27.176	212.024	206.918	12.639	194.279
Adozione all'1.01.2005 IAS 32 e 39	-	-	-	(964)	(65)	(899)
Acquisizioni/variazione CS e riserve/altre	89.379	26.645	62.734	60.482	5.278	55.204
Riclassifiche	-	(250)	250	-	-	-
Distribuzione dividendi e riserve	(85.618)	(13.399)	(72.219)	(124.659)	(1.578)	(123.081)
Alienazioni e liquidazioni	(49.317)	-	(49.317)	(1.317)	-	(1.317)
Altro diverso	(9.807)	21.990	(31.797)	-	-	-
Quota di risultato	101.570	24	101.546	98.786	10.955	87.831
Movimentazione fondi rischi ed oneri	374	30	344	(46)	(53)	7
Saldo finale	285.781	62.216	223.565	239.200	27.176	212.024

Per la descrizione delle attività e dei principali eventi avvenuti nel corso del 2006 che hanno interessato le società valutate con il metodo del patrimonio netto si rimanda a quanto indicato nell'allegato 1 "area di consolidamento".

Nella tabella seguente sono espone in dettaglio le movimentazioni delle partecipazioni:

	31.12.2005	Acquisizioni Variazioni C.S. e riserve/altre	Riclassifiche	Distribuzione dividendi e riserve	Alienazioni e Liquidazioni	Altro diverso	Quota di risultato	Movimentazione fondi rischi ed oneri		31.12.2006
								Costituzione	Utilizzo	
Agorà S.r.l. (in liquidazione)	680	357	-	(960)	-	-	(27)	-	-	50
Cairol Finance S.r.l.	4	-	-	-	-	-	-	-	-	4
Centro Servizi Amministrativi Pirelli S.r.l.	-	158	-	-	-	-	3	-	-	161
Dixia S.r.l.	5.822	16	-	-	-	-	(249)	-	-	5.589
Elle Nove S.c.a.r.l.	35	-	-	-	-	-	-	-	-	35
Le Case di Capalbio S.r.l.	17	-	-	(60)	-	-	16	27	-	-
Malaspina Energy S.c.a.r.l.	50	-	-	-	-	-	-	-	-	50
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	12.946	-	-	(11.435)	-	-	201	-	-	1.712
Progetto Corsico S.r.l.	209	-	-	-	-	-	(78)	-	-	131
Progetto Fontana S.r.l.	-	2	-	-	-	-	(5)	3	-	-
Progetto Lainate S.r.l.	423	-	-	-	-	-	(31)	-	-	392
Sci Roev Texas Partners L.P.	2.125	-	-	(308)	-	-	407	-	-	2.224
Spazio Investment N.V.	-	25.200	(250)	-	-	21.990	624	-	-	47.564
Telepost S.p.A.	48	-	-	-	-	-	-	-	-	48
Turismo & Immobiliare S.p.A.	4.061	912	-	-	-	-	(826)	-	-	4.147
Verdi S.r.l. (in liquidazione)	756	-	-	(636)	-	-	(11)	-	-	109
Totale partecipazioni in imprese collegate	27.176	26.645	(250)	(13.399)	0	21.990	24	30	0	62.216
Afrodite S.à r.l.	923	(60)	-	-	-	-	2.980	-	-	3.843
Alceo B.V.	621	495	-	-	-	-	(1.420)	304	-	-
Alimede Luxembourg S.à r.l.	-	129	-	-	-	-	(75)	-	-	54
Alnitak S.à r.l.	-	1.844	-	-	-	-	262	-	-	2.106
Altair Zander Italia S.r.l.	61	-	-	-	-	-	9	-	-	70

	31.12.2005	Acquisizioni Variazioni C.S. e riserve/altre	Riclassifiche	Distribuzione dividendi e riserve	Alienazioni e Liquidazioni	Altro diverso	Quota di risultato	Movimentazione fondi rischi ed oneri		31.12.2006
								Costituzione	Utilizzo	
Aree Urbane S.r.l.	8.167	18	-	-	-	-	(265)	-	-	7.920
Artemide S.à r.l.	714	(78)	-	-	-	-	1.781	-	-	2.417
Austin S.à.r.l.	-	1.445	(2.706)	-	-	-	5.051	-	-	3.790
Bernini Immobiliare S.r.l.	1.323	(570)	-	(472)	-	-	(281)	-	-	-
Capitol Immobiliare S.r.l.	3	165	-	-	-	-	(129)	-	-	39
Castello S.r.l.	44	-	-	-	-	-	100	-	-	144
Colombo S.à.r.l.	1.346	1.113	-	-	-	-	3.071	-	-	5.530
Consorzio ARP	-	53	-	-	-	-	-	-	-	53
Consorzio G6 Advisor	22	-	-	-	-	-	-	-	-	22
Continuum S.r.l.	6.226	-	-	(2.702)	-	-	1.164	-	-	4.688
Dallas S.à.r.l.	-	1.445	(2.706)	-	-	-	5.051	-	-	3.790
Dolcetto Otto S.r.l.	-	18	-	-	-	-	(7)	-	-	11
Domogest S.r.l. (in liquidazione)	908	-	-	-	-	-	117	-	-	1.025
Doria S.à.r.l.	1.357	1.002	-	-	-	-	3.063	-	-	5.422
Elle Dieci S.c.a.r.l.	40	-	-	-	-	-	-	-	-	40
Elle Tre S.c.a.r.l.	40	-	-	-	-	-	-	-	-	40
Erice S.r.l.	1.053	-	-	-	-	-	198	-	-	1.251
Espeha - Serviços de Consultadoria L.d.A.	-	35.177	-	-	-	-	4.045	-	-	39.222
European NPL S.A.	-	9.166	-	-	-	-	30	-	-	9.196
Fattoria Medicea S.r.l.	-	549	-	-	-	-	(24)	-	-	525
Galatea S.r.l.	-	348	-	-	-	-	(384)	36	-	-
Geolidro S.p.A.	10.497	(10.330)	-	-	-	-	(167)	-	-	-
Gestioni Immobiliari 2003 S.r.l.	-	105	-	-	-	-	(7)	-	-	98
Golfo Aranci S.p.A. - Società di trasformazione urbana	-	1.378	-	-	-	-	-	-	-	1.378
Immobiliare Prizia S.r.l.	4.178	(19)	-	-	-	-	2.192	-	-	6.351
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1010 Wien, Löwelstraße 8 OEG	-	-	-	-	23	-	(23)	-	-	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1120 Wien, SchönbrunnerSchloßstr. 38-42 OEG	-	-	-	-	7	-	(7)	-	-	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1010 Wien, Naglergasse 2 OEG	-	-	-	-	(25)	-	25	-	-	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1040 Wien, Prinz-Eugen-Str. 32 OEG	-	-	-	-	(6)	-	6	-	-	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1040 Wien, Goldeggasse 2 OEG	-	-	-	-	22	-	(22)	-	-	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1010 Wien, Esslinggasse 18 OEG	-	-	-	-	10	-	(10)	-	-	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1010 Wien, Kärntnerstr. 11 OEG	-	-	-	-	15	-	(15)	-	-	-

	31.12.2005	Acquisizioni Variazioni C.S. e riserve/altre	Riclassifiche	Distribuzione dividendi e riserve	Alienazioni e Liquidazioni	Altro diverso	Quota di risultato	Movimentazione fondi rischi ed oneri		31.12.2006
								Costituzione	Utilizzo	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1090 Wien, Schlickgasse 5 OEG	-	-	-	-	7	-	(7)	-	-	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1070 Wien, Westbahnstr. 28 OEG	-	-	-	-	1	-	(1)	-	-	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1050 Wien, Siebenbrunnengasse 19-21 OEG	-	-	-	-	(82)	-	82	-	-	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Eins OEG	-	-	-	-	11	-	(11)	-	-	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG	-	-	-	-	3	-	(3)	-	-	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Drei OEG	-	-	-	-	(23)	-	23	-	-	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Vier OEG	-	-	-	-	(13)	-	13	-	-	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Fünf OEG	-	-	-	-	(17)	-	17	-	-	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Sechs OEG	-	-	-	-	(2)	-	2	-	-	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Sieben OEG	-	-	-	-	(23)	-	23	-	-	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Acht OEG	-	-	-	-	(9)	-	9	-	-	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Neun OEG	-	-	-	-	(12)	-	12	-	-	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zehn OEG	-	-	-	-	(35)	-	35	-	-	-
IN Holdings I S.à.r.l.	2.184	-	-	(1.640)	-	-	(137)	-	-	407
Induxia S.r.l.	2.307	-	-	-	-	-	(501)	-	-	1.806
Inimm Due S.à.r.l.	2.192	-	-	-	-	-	1.767	-	-	3.959
Iniziative Immobiliari S.r.l.	14.188	-	-	(8.409)	-	-	1.606	-	-	7.385
Localto S.p.A.	615	536	-	-	(1.300)	-	149	-	-	-
Localto ReoCo S.r.l.	-	4	-	-	-	-	-	-	-	4
LSF Italian Finance Company S.r.l.	5	-	-	-	(5)	-	-	-	-	-
Maro S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Tre S.r.l.)	-	53	-	-	-	-	(11)	-	-	42
Masaccio S.r.l.	-	196	-	-	-	-	(1)	-	-	195
Masseto I B.V.	23.163	-	979	(23.107)	-	-	17.433	-	-	18.468
Max B.V.	692	(2)	-	-	-	-	4.444	-	-	5.134
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	17.533	88	-	(11.239)	-	-	6.145	-	-	12.527
Mirandia - Trading e Consultoria L.d.A.	41.607	-	-	-	(44.244)	-	2.637	-	-	-
MP Facility S.p.A.	2.062	210	-	(890)	-	-	(145)	-	-	1.237
MSPRE Luxembourg NPL S.à r.l. (in liquidazione)	898	(979)	-	-	-	-	81	-	-	-
Nashville S.à.r.l.	-	1.445	(2.705)	-	-	-	5.051	-	-	3.791
Nivola S.r.l.	-	-	-	-	(4)	-	-	-	4	-

	31.12.2005	Acquisizioni Variazioni C.S. e riserve/altre	Riclassifiche	Distribuzione dividendi e riserve	Alienazioni e Liquidazioni	Altro diverso	Quota di risultato	Movimentazione fondi rischi ed oneri		31.12.2006
								Costituzione	Utilizzo	
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.)	9.001	(5.023)	-	(1.895)	-	-	(2.083)	-	-	-
Polish Investments Real Estate Holding B.V.	-	2.475	-	-	(11)	-	(48)	-	-	2.416
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	557	-	-	-	-	-	(185)	-	-	372
Progetto Nuovo Sant'Anna S.r.l.	-	1.479	-	-	-	-	(21)	-	-	1.458
Popoy Holding B.V.	15.489	-	7.138	(12.223)	-	-	5.604	-	-	16.008
Progetto Gioberti S.r.l.	42	-	-	-	-	-	316	-	-	358
Quadrifoglio Milano S.p.A.	5.509	81	-	-	-	-	(216)	-	-	5.374
Resi S.r.l. (già Dolcetto Cinque S.r.l.)	-	5	-	-	-	-	3	-	-	8
Resident Berlin 1 P&K GmbH	-	7.665	-	(3.932)	-	-	122	-	-	3.855
Rinascente/Upim S.r.l.	9.819	(427)	-	-	-	-	(4.747)	-	-	4.645
Riva dei Ronchi S.r.l.	766	26	-	-	-	-	(73)	-	-	719
Roca S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Sei S.r.l.)	-	368	-	-	-	-	(27)	-	-	341
S.AN.CO S.c.a.r.l.	-	2	-	-	-	-	-	-	-	2
Sicily Investments S.à.r.l.	-	5	-	-	-	-	-	-	-	5
Solaris S.r.l.	9.463	-	-	(5.391)	-	-	236	-	-	4.308
Spazio Industriale B.V.	1.936	-	250	(113)	-	-	2.429	-	-	4.502
Spazio Industriale II B.V.	3.674	6.060	-	(206)	-	(31.797)	22.269	-	-	-
Tamerice Immobiliare S.r.l.	3.475	(77)	-	-	-	-	11.385	-	-	14.783
Tizian Wohnen 1 GmbH	12	2.766	-	-	-	-	(14)	-	-	2.764
Tizian Wohnen 2 GmbH	12	1.072	-	-	-	-	64	-	-	1.148
Trinacria Capital S.à.r.l.	-	5	-	-	-	-	-	-	-	5
Trinoro S.à.r.l.	-	11	-	-	-	-	(8)	-	-	3
Trixia S.r.l.	2.359	-	-	-	-	-	(1.561)	-	-	798
Tronador - Consultoria Economica L.d.A.	3.593	-	-	-	(3.605)	-	12	-	-	-
Vespucci S.à.r.l.	1.348	1.112	-	-	-	-	3.069	-	-	5.529
Vesta Finance S.r.l.	-	12	-	-	-	-	-	-	-	12
Waterfront Flegreo S.p.A.	-	173	-	-	-	-	(1)	-	-	172
Totale partecipazioni in joint venture	212.024	62.734	250	(72.219)	(49.317)	(31.797)	101.546	340	4	223.565
Totale partecipazioni	239.200	89.379	0	(85.618)	(49.317)	(9.807)	101.570	370	4	285.781

Si segnala che la "riclassifica" riportata nella tabella sopra esposta è volta a riflettere l'effetto di scritture di consolidato relative alla valutazione al patrimonio netto delle holding delle società che nel corso del 2006 hanno conferito portafogli immobiliari al Fondo Patrimonio Uffici, detenuto dalle società di diritto lussemburghese *Austin S.à.r.l.*, *Dallas S.à.r.l.* e *Nashville S.à.r.l.*, nonché a Spazio Industriale Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, direttamente controllato da Spazio Investment N.V..

Di seguito vengono riportate le operazioni degne di nota effettuate nel corso del 2006, con particolare riferimento alle distribuzioni di dividendi e riserve, nonché ai versamenti in conto capitale.

Collegate

Nel corso del 2006 la società *Agorà S.r.l. (in liquidazione)* ha distribuito dividendi di competenza del Gruppo per complessive 960 migliaia di euro.

In data 27 marzo 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha acquistato da *Pirelli & C. S.p.A.* una quota pari al 33% del capitale sociale della società *Centro Servizi Amministrativi Pirelli S.r.l.* per 28 migliaia di euro.

Nel corso del 2006 la società *Le Case di Capalbio S.r.l.* ha distribuito dividendi di competenza del Gruppo per 60 migliaia di euro.

In data 28 marzo 2006 l'assemblea della società *Orione Immobiliare Prima S.r.l.* ha deliberato la distribuzione di un dividendo di competenza del Gruppo di 11.435 migliaia di euro.

La società *Sci Roev Texas Partners L.P.* ha distribuito dividendi di competenza del Gruppo per 184 migliaia di euro nel corso del mese di marzo 2006 e 124 migliaia di euro nel corso del mese di giugno 2006.

A seguito della scissione di *Spazio Industriale II B.V.* avvenuta in data 4 ottobre 2006, il capitale sociale della *Spazio Investment N.V. (già Spazio Industriale Investments I B.V.)*, precedentemente interamente detenuto dalla *Spazio Industriale II B.V.*, risulta sottoscritto per il 35% dalla *Pirelli RE Netherlands B.V.* In data 18 ottobre 2006, a seguito della quotazione della *Spazio Investment N.V.*, a cui è stato riservato un aumento di capitale sociale destinato ai nuovi sottoscrittori, la quota di possesso complessivamente detenuta da *Pirelli RE Netherlands B.V.* è scesa all'11,48%. Si segnala che il *fair value* al 31 dicembre 2006 della società *Spazio Investment N.V.*, quotata all'Alternative Investment Market del London Stock Exchange, è pari a 52,3 milioni di euro, calcolato utilizzando il prezzo di riferimento del 29 dicembre 2006 pari a 14,95 euro.

Nel corso del 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha effettuato versamenti in conto capitale a favore della società *Turismo & Immobiliare S.p.A.* per complessive 855 migliaia di euro.

In data 6 aprile 2006 la società *Verdi S.r.l. (in liquidazione)* ha deliberato la distribuzione di un dividendo di competenza di *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* per complessive 636 migliaia di euro.

Joint venture

L'incremento della partecipazione in *Alceo B.V.* è riconducibile per 495 migliaia di euro alla rinuncia da parte di *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ad un finanziamento soci.

In data 1° dicembre 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha partecipato, con una quota del 36,247%, alla costituzione della società di diritto lussemburghese *Alimede Luxembourg S.à.r.l.*, per un importo pari a 5 migliaia di euro. Nel corso del mese di dicembre 2006 è stato effettuato un versamento in conto capitale di 124 migliaia di euro.

In data 31 maggio 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha partecipato, con una quota del 35%, alla costituzione della società di diritto lussemburghese *Alnitak S.à.r.l.*, per un importo pari a 4 migliaia di euro. Nel corso del mese di giugno 2006 è stato effettuato un versamento in conto capitale di 1.570 migliaia di euro.

In data 16 novembre 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha partecipato alla costituzione delle società di diritto lussemburghese *Austin S.à.r.l.*, *Dallas S.à.r.l.* e *Nashville S.à.r.l.* con una quota del 28,15% per un importo di 14 migliaia di euro ciascuna; in pari data *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha effettuato a favore di ciascuna società un versamento in conto riserve per 21 migliaia di euro. Successivamente, in data 29 novembre 2006, *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha sottoscritto, con un esborso di 1.411 migliaia di euro per ciascuna società, un aumento di capitale sociale, portando la propria percentuale di possesso al 28,46%.

In data 21 marzo 2006 l'assemblea della società *Bernini Immobiliare S.r.l.* ha deliberato la distribuzione di un dividendo di competenza del Gruppo di 472 migliaia di euro. In data 28 giugno 2006 e 5 luglio 2006, *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha acquistato rispettivamente un ulteriore 48% e il residuo 38% del capitale sociale, portando così la percentuale di possesso della società al 100%. I risultati della società sono stati consolidati con il metodo del patrimonio netto fino al 30 giugno 2006.

In data 25 ottobre 2006 *Partecipazioni Real Estate S.p.A.* (incorporata in corso d'esercizio dalla capogruppo *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.*) ha effettuato versamenti in conto capitale per 165 migliaia di euro a favore della società *Capitol Immobiliare S.r.l.*

Nel corso 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha effettuato versamenti in conto capitale per complessive 1.126 migliaia di euro alla società *Colombo S.à.r.l.*, per 1.015 migliaia di euro alla società *Doria S.à.r.l.* e 1.126 migliaia di euro alla società *Vespucci S.à.r.l.*

In data 25 settembre 2006 la società *Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A.* ha sottoscritto il 41,3% del capitale sociale del *Consorzio ARP* per 54 migliaia di euro.

In data 6 aprile 2006 l'assemblea degli azionisti della società *Continuum S.r.l.* ha deliberato la distribuzione di un dividendo di competenza di *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* di 2.702 migliaia di euro.

In data 22 maggio 2006 la società *Pirelli RE Credit Servicing S.p.A.* (già *Credit Servicing S.p.A.*) ha distribuito dividendi di competenza del Gruppo per 1.895 migliaia di euro. In data 30 novembre 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha acquistato un ulteriore 52,63% del capitale sociale, divenendone unico azionista. A seguito della suddetta acquisizione la società è stata consolidata con il metodo integrale.

In data 3 agosto 2006 *Centrale Immobiliare S.p.A.* ha ceduto a terzi il 50% della partecipazione totalitaria detenuta in *Dolcetto Otto S.r.l.* ed il restante 50% alla *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.*

In data 21 marzo 2006 *Partecipazioni Real Estate S.p.A.* ha acquistato il 49% delle quote della società *Espelha - Serviços de Consultadoria L.d.A.*, con un esborso di 2 migliaia di euro. In data 24 marzo 2006 è stato effettuato un versamento in conto capitale di 35.069 migliaia di euro.

In data 2 novembre 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha partecipato alla costituzione della società di diritto lussemburghese *European NPL S.A.* con un esborso di 413 migliaia di euro. In data 15 dicembre 2006 la società ha deliberato l'aumento del proprio capitale sociale da 1.250 migliaia di euro a 1.851 migliaia di euro. *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha sottoscritto pro-quota le azioni di nuova emissione di classe B, nonché un'azione privilegiata di classe C, con un esborso complessivo pari a 9.323 migliaia di euro.

In data 31 marzo 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha partecipato, con una quota pari al 40% ed un esborso di 544 migliaia di euro, alla costituzione della società *Fattoria Medicea S.r.l.* destinata ad accogliere un'iniziativa di sviluppo nel settore turistico-alberghiero. Nel corso del mese di luglio 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha effettuato un versamento in conto capitale per ulteriori 8 migliaia di euro.

In data 21 giugno 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha partecipato alla costituzione della società *Galatea S.r.l.* con una quota del 30%, per 348 migliaia di euro, a titolo di capitale e riserve.

In data 10 febbraio 2006 *Centrale Immobiliare S.p.A.* ha acquistato per 9.000 migliaia di euro il residuo 51% della partecipazione *Geolidro S.p.A.*, portando così la percentuale di possesso al 100%. La società è stata pertanto consolidata con il metodo integrale a partire da febbraio 2006, mentre i risultati precedenti sono stati recepiti con il metodo del patrimonio netto.

In data 3 agosto 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha acquistato da terzi il 50% del capitale sociale della *Gestioni Immobiliari 2003 S.r.l.* con un esborso complessivo pari a 107 migliaia di euro.

In data 13 dicembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha venduto il 6,29% del capitale sociale di *Golfo Aranci S.p.A. - Società di Trasformazione Urbana S.p.A.*. A seguito di suddetta operazione la quota di possesso complessivamente detenuta dal Gruppo è scesa al 49,995%; la società al 31 dicembre 2006 risulta valutata con il metodo del patrimonio netto, mentre i risultati fino alla data di cessione delle quote sono stati recepiti con il metodo del consolidamento integrale.

In data 20 dicembre 2006 ECOI-Immobilien GmbH ha ceduto la quota del 33,33% detenuta nelle 20 società austriache *Immobilien-Allianz Holding*, costituite nel corso del 2006.

Nel corso del 2006 la società *In Holdings I S.à.r.l.* ha distribuito dividendi per 1.640 migliaia di euro di competenza del Gruppo.

Nel corso del 2006 la partecipata *Iniziativa Immobiliari S.r.l.* ha distribuito riserve di competenza di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per complessive 8.409 migliaia di euro.

L'incremento della partecipazione in *Localto S.p.A.* è riconducibile per 536 migliaia di euro alla rinuncia da parte di Partecipazioni Real Estate S.p.A. (ora incorporata in Pirelli & C. Real Estate S.p.A.) ad un finanziamento soci. In data 27 luglio 2006 l'intera partecipazione azionaria detenuta nella società, pari al 35%, è stata ceduta a terzi.

In data 19 maggio 2006 Partecipazioni Real Estate S.p.A. (ora incorporata in Pirelli & C. Real Estate S.p.A.) ha partecipato alla costituzione della società *Localto ReoCo S.r.l.*, con un esborso pari a 4 migliaia di euro.

In data 21 dicembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto la partecipazione detenuta in *LSF Italian Finance Company S.r.l.*.

Il 6 dicembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquisito da Tiglio I S.r.l. il 25% del capitale sociale di *M.S.M.C. Immobiliare Tre S.r.l.*, che successivamente ha modificato la propria ragione sociale in *Maro S.r.l.* per un importo di 53 migliaia di euro.

In data 21 giugno 2006 è stata costituita la società *Masaccio S.r.l.* con una partecipazione da parte di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. del 40% ed un esborso di 200 migliaia di euro.

Nel corso del mese di novembre e dicembre 2006 la società *Masseto I B.V.* ha distribuito riserve di competenza del Gruppo per 2.011 migliaia di euro, nonché dividendi per 21.096 migliaia di euro.

La partecipata *M.S.M.C. Italy Holding B.V.* ha distribuito dividendi di competenza del Gruppo per 6.111 migliaia di euro in data 30 marzo 2006, 2.064 migliaia di euro il 29 giugno 2006, 2.064 migliaia di euro in data 28 settembre 2006 e 1.000 migliaia di euro il 29 novembre 2006.

In data 20 dicembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto la partecipazione detenuta nelle società *Mirandia-Trading e Consultoria Lda* e *Tronador-Consultoria Economica Lda*.

Il 6 aprile 2006 l'assemblea degli azionisti della società *MP Facility S.r.l.* ha deliberato la distribuzione di dividendi di competenza di Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. per un importo di 890 migliaia di euro.

In data 16 febbraio 2006 Pirelli & C. Real Estate ha acquistato il residuo 75% delle quote della partecipazione *MSPRE Luxembourg S.à.r.l. (in liquidazione)*, portando così la percentuale di possesso al 100%. A seguito della suddetta acquisizione la società è stata consolidata con il metodo integrale a partire da tale data. Al 31 dicembre 2006 la società risulta deconsolidata a seguito della conclusione del processo di liquidazione avvenuta in data 29 dicembre 2006.

In data 17 marzo 2006 è stata venduta la partecipazione del 35% in *Nivola S.r.l.*, società che non ha mai accolto iniziative immobiliari.

In data 1° settembre 2006 è stata costituita dalla Pirelli & C. Real Estate S.p.A. la società *Polish Investments Real Estate Holding B.V.* con capitale sociale pari a 18 migliaia di euro. In data 27 settembre 2006 è stato ceduto a terzi il 60% della partecipazione e contestualmente effettuato un versamento in conto capitale pari a 1.289 migliaia di euro. In data 8 dicembre 2006 la società ha aumentato il proprio capitale sociale, comportando un esborso da parte del Gruppo di 1 migliaia di euro. In data 19 dicembre 2006, la società è stata ricapitalizzata con un versamento in conto capitale pari a 1.167 migliaia di euro.

In data 25 luglio 2006 Consorzio Stabile Pirelli RE Servizi ha costituito la società *Progetto Nuovo Sant'Anna S.r.l.* con un esborso pari 1.485 migliaia di euro, corrispondente al 49,5% del capitale sociale della stessa.

Nel corso del mese di dicembre 2006 la società *Popoy B.V.* ha distribuito riserve di competenza del Gruppo per 3.046 migliaia di euro, nonché dividendi per 9.177 migliaia di euro.

In data 6 dicembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquisito da Alceo B.V. il 25% del capitale sociale di *Resi S.r.l.* (già *Dolcetto Cinque S.r.l.*) per un importo pari a 5 migliaia di euro.

In data 30 giugno 2006 P&K Real Estate GmbH ha ceduto il 60% delle quote detenute nella società *Resident Berlin 1 P&K GmbH*. Fino a tale data la società è stata consolidata integralmente, successivamente è stata valutata con il metodo del patrimonio netto. Nel corso del terzo e quarto trimestre 2006 P&K Real Estate GmbH ha effettuato versamenti in conto capitale per complessive 6.747 migliaia di euro e la società ha rimborsato riserve per 3.932 migliaia di euro.

In data 6 dicembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquisito da Tiglio I S.r.l. il 25% del capitale sociale di *Roca S.r.l.* (già *M.S.M.C. Immobiliare Sei S.r.l.*) con un esborso di 368 migliaia di euro.

In data 2 novembre 2006 è stata costituita la società *S.AN.CO S.c.a.r.l.* con una partecipazione del 37,5% da parte di Pirelli & C. Real Estate Project Management S.p.A. (ora incorporata nella Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A.) per un importo pari a 4 migliaia di euro.

In data 22 dicembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha partecipato alla costituzione della società di diritto lussemburghese *Marsala S.à.r.l.* con una quota del 40% e con un esborso di 5 migliaia di euro. In data 28 dicembre 2006 la società ha modificato la propria ragione sociale in *Sicily Investments S.à.r.l.*

La società *Solaris S.r.l.* ha deliberato la distribuzione di dividendi di competenza del Gruppo per complessive 5.391 migliaia di euro.

Nel mese di giugno 2006 *Spazio Industriale B.V.* ha distribuito a Pirelli & C. Real Estate S.p.A. un dividendo di 113 migliaia di euro.

Nel corso del 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha effettuato versamenti in conto capitale a favore della società *Spazio Industriale II B.V.* rispettivamente per 3.850 migliaia di euro il 28 marzo 2006 e per 2.275 migliaia di euro il 22 giugno 2006. Inoltre nel mese di giugno 2006 la società ha distribuito dividendi di competenza del Gruppo per 206 migliaia di euro. La quota di risultato del periodo relativa alla partecipazione detenuta in Spazio Industriale II BV, pari a 22.269 migliaia di euro, risulta principalmente attribuibile all'effetto derivante dalla valutazione al *fair value* degli immobili (IAS 40) detenuti da Spazio Industriale Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, il cui business plan prevede una valorizzazione nel lungo termine. Tali immobili erano precedentemente valutati al minore tra costo e valore di realizzo (IAS 2), in virtù della differente strategia e destinazione. Il decremento della partecipazione registrato nel periodo è riconducibile per 31.797 migliaia di euro alla scissione di *Spazio Industriale II B.V.* avvenuta in data 4 ottobre 2006, a seguito della quale la società ha cessato di esistere e sono state costituite le società Pirelli RE Netherlands B.V., con socio unico Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e Moabar B.V., di proprietà di terzi.

Nel corso del mese di gennaio e di dicembre 2006 P&K Real Estate GmbH ha partecipato pro-quota all'aumento di capitale sociale della società *Tizian Wohnen 1 GmbH* con un esborso complessivo di 2.459 migliaia di euro così suddiviso: 491 migliaia di euro per capitale e 1.968 migliaia di euro per sovrapprezzo.

Nel corso del mese di gennaio e di dicembre 2006 P&K Real Estate GmbH ha partecipato pro-quota all'aumento di capitale sociale della società *Tizian Wohnen 2 GmbH* con un esborso complessivo di 945 migliaia di euro così suddiviso: 145 migliaia di euro per capitale e 800 migliaia di euro per sovrapprezzo.

In data 22 dicembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha partecipato alla costituzione della società lussemburghese *Zibibbo S.à.r.l.* con una quota del 40% ed un esborso di 5 migliaia di euro. Il 28 dicembre 2006 la società ha modificato la propria denominazione sociale in *Trinacria Capital S.à.r.l.*

In data 6 aprile 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato il 35% del capitale sociale della società di diritto lussemburghese *Trinoro S.à.r.l.*, per un importo di 11 migliaia di euro.

Il 18 dicembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato il 35% del capitale sociale di *Vesta Finance S.r.l.* per un importo di 12 migliaia di euro.

In data 25 settembre 2006 è stata acquistata da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per 175 migliaia di euro una quota pari al 35% del capitale sociale di *Waterfront Flegreo S.p.A.*

In ottemperanza con gli obblighi di informativa previsti dallo IAS 28 (collegate) e dallo IAS 31 (*joint venture*), di seguito vengono riepilogati i dati patrimoniali ed economici inclusi nel bilancio consolidato delle società collegate e *joint venture*.

	Collegate	Joint venture
Attività non correnti	701.319	1.747.663
Attività correnti	940.116	6.112.156
Passività non correnti	747.976	3.930.602
Passività correnti	311.332	2.454.390
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	371.703	3.387.096
Costi della produzione	(356.074)	(3.743.147)
Risultato netto	3.818	415.997

Il valore delle partecipazioni in società collegate e *joint venture* include un avviamento di 2.500 migliaia di euro della società MP Facility S.p.A., 200 migliaia di euro della società Telepost S.p.A. ed, infine, 561 migliaia di euro della società Rinascente/Upim S.r.l.

Nota 5. ATTIVITÀ FINANZIARIE DISPONIBILI PER LA VENDITA

Ammontano a 47.185 migliaia di euro con un decremento di 1.315 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Sono così composte:

	31.12.2006	31.12.2005
Fondi immobiliari chiusi	46.074	47.442
Partecipazioni in altre società	1.111	1.058
Totale	47.185	48.500

5.1 Fondi immobiliari chiusi

Presentano la seguente movimentazione nel 2006 e nel precedente esercizio:

Nome della società	% di possesso al 31.12.2006	31.12.2005	Incrementi	Decrementi	Adegua-mento Fair Value	31.12.2006
Armillia	2,26%	-	2.000	-	(172)	1.828
Berenice Fondo Uffici	5,13%	14.316	-	(75)	500	14.741
Cloe Fondo Uffici	5,03%	13.856	-	(4.482)	299	9.673
Fondo Abitare Sociale 1	5,70%	-	127	-	-	127
Olinda Fondo Shops	5,18%	12.725	-	(690)	800	12.835
Tecla Fondo Uffici	2,00%	6.545	-	(361)	686	6.870
Totale		47.442	2.127	(5.608)	2.113	46.074

Nome della società	% di possesso al 31.12.2005	31.12.2004	Adozione 01.01.2005 IAS 32 e 39	Incrementi	Decrementi	Adegua-mento Fair Value	31.12.2005
Berenice Fondo Uffici	5,13%	-	-	15.529	-	(1.213)	14.316
Cloe Fondo Uffici	5,03%	15.000	-	-	(1.967)	823	13.856
Olinda Fondo Shops	5,18%	13.261	209	429	-	(1.174)	12.725
Tecla Fondo Uffici	2,00%	6.330	317	-	(113)	11	6.545
Totale		34.591	526	15.958	(2.080)	(1.553)	47.442

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 2,26% del totale delle quote emesse in data 29 settembre 2006 di *Armillia*, Fondo Immobiliare chiuso non quotato riservato ad investitori qualificati e gestito dalla *Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.*, per un valore di 1.828 migliaia di euro;
- quota pari al 5,13% di *Berenice Fondo Uffici*, valorizzata 14.741 migliaia di euro (pari ad un valore di mercato per quota al 31 dicembre 2006 di 478,5 euro). Il Fondo ha rimborsato nel corso del 2006 quote di competenza di *Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.* per complessive 75 migliaia di euro;
- quota del 5,03% di *Cloe Fondo Uffici*, per un valore di 9.673 migliaia di euro. Il Fondo ha rimborsato nel corso del 2006 quote di competenza di *Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.* per complessive 4.482 migliaia di euro;
- quota del 5,7% del *Fondo Abitare Sociale 1* – Fondo Comune Chiuso di Investimento Immobiliare Etico Riservato ad Investitori Qualificati. Ad oggi la società di gestione del fondo (CAAM Sgr) ha effettuato il richiamo del 5% dell'impegno, pertanto al 31 dicembre 2006 sono stati versati 127 migliaia di euro;
- quota complessiva del 5,18% di *Olinda Fondo Shops*, per un valore di 12.835 migliaia di euro (pari ad un valore di mercato per quota al 31 dicembre 2006 di 475 euro). Il Fondo ha effettuato nel corso del 2006 rimborsi parziali di quote di competenza di *Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.* per complessive 690 migliaia di euro;
- quota del 2% di *Tecla Fondo Uffici*, per un valore di 6.870 migliaia di euro (pari ad un valore di mercato per quota al 31 dicembre 2006 di 531,21 euro). Il Fondo ha effettuato nel corso del 2006 rimborsi parziali di quote di competenza di *Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.* per complessive 361 migliaia di euro.

5.2 Partecipazioni in altre società

Ammontano a 1.111 migliaia di euro con un incremento di 53 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Sono così composte:

Nome della società	31.12.2005	Variazioni area cons.	Incrementi	Decrementi	Adegua-mento Fair Value	31.12.2006
Aste Immobili.it S.p.A.	-	117	-	-	-	117
Ceat	1	-	-	-	-	1
Consorzio CIS-E	4	-	-	-	-	4
Consorzio GSPA (in liquidazione)	16	-	-	-	-	16
Cuea Consorzio Formazione Universitaria	4	-	-	-	-	4
Gestione Beni Stabili S.r.l.	-	-	-	-	-	-
I.G.E.I. S.p.A. (in liquidazione)	744	-	-	-	-	744
Istambul Reassurance AS	10	-	-	-	-	10
Moabar B.V.	-	-	2	-	-	2
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)	-	-	-	-	-	-
Tirrena Assicurazioni	1	-	-	-	-	1
Totale	1.058	117	2	(66)	0	1.111

Si segnala che nel corso del precedente esercizio la posta non ha subito alcuna variazione.

La variazione relativa alla partecipazione nella società *Aste Immobili.it S.p.A.* è riconducibile al consolidamento della società *Pirelli RE Credit Servicing S.p.A.* avvenuta nel corso del 2006.

In data 12 ottobre 2006 *Pirelli RE Netherlands B.V.* ha acquistato il 5% del capitale sociale della società di diritto olandese *Moabar B.V.* per l'importo di 2 migliaia di euro.

In data 4 ottobre 2006 Partecipazioni Real Estate S.p.A. (incorporata nel corso del 2006 da *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.*) ha ceduto le quote detenute nella società *Rita S.r.l.*

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

Nota 6. IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE E PASSIVE

Sono così composte:

	31.12.2006	31.12.2005
Imposte differite attive	38.697	37.057
Imposte differite passive	(1.203)	(606)
Totale	37.494	36.451

Poiché la contabilizzazione in bilancio delle imposte differite attive e passive è stata effettuata, ove ne esistano i presupposti, tenendo conto delle compensazioni per entità giuridica, la composizione delle stesse al lordo delle compensazioni effettuate è la seguente:

	31.12.2006	31.12.2005
Imposte differite attive	48.916	42.311
Imposte differite passive	(11.422)	(5.860)
Totale	37.494	36.451

Le imposte differite attive sono relative al carico fiscale rilevato anticipatamente che verrà recuperato nei periodi successivi, originatesi da differenze temporanee tra il valore di bilancio di attività e passività ed il loro valore fiscale. Attengono principalmente alla rilevazione degli effetti fiscali connessi alle scritture di consolidato, 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.

Nel dettaglio le differenze temporanee che compongono la voce delle imposte differite attive al 31 dicembre 2006 sono riportate nel seguente prospetto:

Descrizione	Movimentazione					31.12.2006
	31.12.2005	Variazione area cons.	Accantonamenti	Utilizzi	Altre moviment.	
Fondi rischi e oneri futuri	5.519	336	8.205	(2.955)	3.195	14.300
Costi da sostenere per impegni assunti	3.985	–	2.189	(1.099)	8	5.083
Operazioni infragruppo	5.352	–	1.239	(234)	(456)	5.901
Incentivi/unatantum	4.379	233	4.645	(4.433)	(3)	4.821
Perdite fiscali recuperabili	5.809	1.435	203	(3.979)	–	3.468
Costi con fatture da ricevere/SAL	3.118	–	2.252	(2.541)	43	2.872
Ammortamenti non deducibili	1.484	140	1.155	(151)	4	2.632
Compensi amministratori	1.807	10	1.439	(1.819)	(1)	1.436
Svalutazioni di partecipazioni/attività finanziarie	2.253	–	–	(1.734)	–	519
Attività finanziarie disponibili per la vendita: adeguamento al <i>fair value</i> quote fondi in portafoglio	719	–	–	–	(370)	349
Altre	7.886	104	3.106	(3.586)	(25)	7.535
Totale	42.311	2.258	24.433	(22.531)	2.445	48.916
di cui stima recuperabili entro 12 mesi:	25.816					
di cui stima recuperabili oltre 12 mesi:	23.100					

Si rileva inoltre che nel corso del 2006 sono state rilevate imposte differite attive in contropartita al patrimonio netto per complessive 337 migliaia di euro, con riferimento prevalentemente all'effetto fiscale correlato alla valutazione a *fair value* delle quote dei fondi immobiliari classificate nel portafoglio attività finanziarie disponibili per la vendita.

Le imposte differite passive attengono principalmente alla rilevazione degli effetti fiscali connessi alle scritture di consolidato ed agli effetti IAS/IFRS, 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/IFRS ad *impairment test* e all'effetto fiscale relativo al costo ammortizzato dei titoli junior inclusi nell'attivo di consolidato.

Le differenze temporanee che compongono la voce delle imposte differite passive al 31 dicembre 2006 sono riportate nel seguente prospetto:

Descrizione	Movimentazione					31.12.2006
	31.12.2005	Variaz. area cons.	Accantonamenti	Utilizzi	Altre moviment.	
Immobilizzazioni immateriali: Avviamento	4.113	–	1.972	–	(2)	6.083
Fondi del Personale	550	86	277	–	288	1.201
Altri crediti: costo ammortizzato titoli	118	–	1.274	(243)	–	1.149
Attività finanziarie disponibili per la vendita: adeguamento al <i>fair value</i> quote fondi in portafoglio	380	–	–	–	328	708
Strumenti di copertura di flussi finanziari (<i>cash flow hedge</i>): adeguamento <i>fair value</i>	–	–	–	–	402	402
Immobilizzazioni materiali: Leasing	60	553	74	(583)	–	104
Scorte: adeguamento margine magazzino	46	–	53	(40)	–	59
Altre	593	2.621	111	(1.264)	(345)	1.716
Totale	5.860	3.260	3.761	(2.130)	671	11.422
di cui stima riversabili entro 12 mesi:	1.982					
di cui stima riversabili oltre 12 mesi:	9.440					

Si rileva che nel corso del 2006 sono state rilevate imposte differite passive in contropartita al patrimonio netto per complessive 1.018 migliaia di euro, con riferimento all'effetto fiscale correlato alla valutazione a *fair value* di attività finanziarie disponibili per la vendita per 328 migliaia di euro, all'allineamento *fair value* per strumenti di copertura di flussi finanziari (*cash flow hedge*) 402 migliaia di euro ed alla rilevazione degli utili/perdite attuariali sul fondo T.F.R. per 288 migliaia di euro.

Nota 7. CREDITI COMMERCIALI

Sono così suddivisi:

	31.12.2006			31.12.2005		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Crediti commerciali verso Pirelli & C. S.p.A.	5.679	–	5.679	4.857	–	4.857
Crediti commerciali verso imprese collegate	13.243	–	13.243	11.946	–	11.946
Crediti commerciali verso <i>joint venture</i>	101.441	–	101.441	122.143	–	122.143
Crediti commerciali verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	3.712	–	3.712	3.237	–	3.237
Crediti commerciali verso terzi	205.827	–	205.827	146.145	–	146.145
Crediti per commesse	4.395	–	4.395	5.334	–	5.334
Totale	334.297	0	334.297	293.662	0	293.662

Alla data di bilancio il *fair value* della voce in oggetto approssima il relativo valore contabile di iscrizione.

Crediti commerciali verso Pirelli & C. S.p.A.

Ammontano a 5.679 migliaia di euro con un incremento netto di 822 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Sono vantati dalle seguenti società:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Lambda S.r.l.	-	-	-	3.706
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	-	-	-	76
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	-	357	-	950
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	-	110	-	2
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	-	8	-	8
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	5.204	-	115
Totale	0	5.679	0	4.857

Si riferiscono prevalentemente al recupero di costi sostenuti per la bonifica di aree (4.600 migliaia di euro) e a prestazioni di facility management (357 migliaia di euro).

Crediti commerciali verso imprese collegate

Ammontano a 13.243 migliaia di euro con un decremento netto di 1.297 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Sono relativi a prestazioni effettuate alle seguenti società:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Agorà S.r.l. (in liquidazione)	-	1	-	12
Centro Servizi Amministrativi Pirelli S.r.l.	-	45	-	-
Dixia S.r.l.	-	501	-	418
Dolcetto Otto S.r.l.	-	-	-	5
Elle Nove S.c.a.r.l.	-	60	-	30
Golf Tolcinasco S.r.l.	-	-	-	9
Le Case di Capalbio S.r.l.	-	301	-	85
Malaspina Energy S.c.a.r.l.	-	30	-	-
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	-	5.132	-	6.733
Progetto Corsico S.r.l.	-	2.200	-	2.252
Progetto Fontana S.r.l.	-	16	-	16
Progetto Lainate S.r.l.	-	648	-	632
Spazio Industriale Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso	-	2.403	-	-
Spazio Investment N.V.	-	456	-	-
Tau S.r.l.	-	817	-	602
Telepost S.p.A.	-	633	-	1.128
Verdi S.r.l. (in liquidazione)	-	-	-	26
Totale	0	13.243	0	11.946

Crediti commerciali verso *joint venture*

Ammontano a 101.441 migliaia di euro con decremento netto di 20.702 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 e sono relativi principalmente a prestazioni di asset management, di property, facility, agenzia ed amministrazione, nonché, per quanto riguarda il credito residuo verso Kappa S.r.l., alla cessione di alcune aree.

I crediti sono vantati verso le seguenti società:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Aida S.r.l.	-	1.480	-	2.668
Altair Zander Italia S.r.l.	-	142	-	75
Aree Urbane S.r.l.	-	307	-	748
Bernini Immobiliare S.r.l.	-	-	-	1.622
Capitol Immobiliare S.r.l.	-	89	-	74
Castello S.r.l.	-	-	-	430
Colombo S.à.r.l.	-	-	-	2.615
Consorzio ARP	-	15	-	-
Consorzio G6 Advisor	-	27	-	3.676
Continuum S.r.l.	-	219	-	793
Dolcetto S.r.l.	-	417	-	409
Dolcetto Cinque S.r.l.	-	2	-	-
Dolcetto Due S.r.l.	-	449	-	1.573
Dolcetto Otto S.r.l.	-	31	-	-
Doria S.à.r.l.	-	-	-	2.694
Elle Dieci Società consortile a r.l.	-	125	-	72
Elle Tre Società consortile a r.l.	-	131	-	73
Erice S.r.l.	-	222	-	1.205
Fattoria Medicea S.r.l.	-	212	-	-
Fondo Hospitality & Leisure	-	629	-	-
Fondo Patrimonio Uffici – Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso	-	4.363	-	-
Fondo Portafogli Misti – Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso	-	362	-	-
Fondo Residenziale Diomira – Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso non quotato riservato	-	3.425	-	911
Galatea S.r.l.	-	177	-	-
Ganimede S.r.l. (in liquidazione)	-	-	-	489
Ganimede Due S.r.l.	-	3.886	-	11.799
Geolidro S.p.A.	-	-	-	788
Golfo Aranci S.p.A. – Società di trasformazione urbana	-	356	-	-
Gromis S.r.l.	-	104	-	213
Immobiliare Prizia S.r.l.	-	1.434	-	1.365
Induxia S.r.l.	-	1.297	-	834
Iniziativa Immobiliare Due S.r.l.	-	1.580	-	381
Iniziative Immobiliari S.r.l.	-	1.929	-	4.465
Iniziative Retail S.r.l.	-	453	-	1.647
Kappa S.r.l.	-	18.660	-	17.861
Lamaione S.r.l.	-	3.483	-	9.501

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Localto S.p.A.	-	-	-	91
LSF Italian Finance Company S.r.l.	-	-	-	212
Lupicaia S.r.l.	-	4.720	-	2.366
Maro S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Tre S.r.l.)	-	1	-	-
M.S.M.C. Immobiliare Due S.r.l.	-	322	-	263
M.S.M.C. Immobiliare Quattro S.r.l.	-	19	-	58
M.S.M.C. Immobiliare Cinque S.r.l.	-	1	-	-
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	-	12	-	60
MP Facility S.p.A.	-	18.253	-	20.647
Newton 1 Real Estate S.r.l.	-	255	-	-
Nivola S.r.l.	-	-	-	17
Nowe Ogrody Sp.zo.o.	-	3.376	-	-
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.)	-	-	-	1.517
Pirelli RE Fund – Raissa Fondo Comune di Investimento Immobiliare speculativo di tipo chiuso non quotato riservato	-	8.551	-	-
Popoy Holding B.V.	-	6	-	7
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	-	249	-	277
Progetto Gioberti S.r.l.	-	-	-	307
Progetto Nuovo Sant'Anna S.r.l.	-	330	-	-
Quadrifoglio Milano S.p.A.	-	500	-	-
Resident Berlin 1 P&K GmbH	-	264	-	-
Rinascenze/Upim S.r.l.	-	-	-	1.072
Riva dei Ronchi S.r.l.	-	965	-	60
Roca S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Sei S.r.l.)	-	1	-	-
S.AN.CO S.c.a.r.l.	-	963	-	-
Solaris S.r.l.	-	1.186	-	2.062
Spazio Industriale Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso	-	-	-	18
Spazio Industriale 1 S.r.l.	-	116	-	1.081
Spazio Industriale 2 S.r.l.	-	669	-	219
Spazio Industriale 3 S.r.l.	-	616	-	120
Tamerice Immobiliare S.r.l.	-	795	-	3.558
Tiglio I S.r.l.	-	7.665	-	12.114
Tiglio II S.r.l.	-	728	-	999
Tizian Wohnen 1 GmbH	-	265	-	955
Tizian Wohnen 2 GmbH	-	87	-	324
Trinoro S.r.l.	-	703	-	-
Trixia S.r.l.	-	937	-	2.145
Upim S.r.l.	-	2.880	-	-
Vespucci S.à.r.l.	-	-	-	2.615
Totale	0	101.441	0	122.143

Crediti commerciali verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C.

Ammontano a 3.712 migliaia di euro con un incremento netto di 475 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 e sono relativi sostanzialmente a prestazioni di facility management, effettuate alle medesime condizioni applicate a soggetti terzi, nonchè al recupero di costi di varia natura.

Sono vantati verso le seguenti società:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Agom S.A.	-	-	-	45
Altofim S.r.l.	-	-	-	36
Centro Servizi Amministrativi Pirelli S.r.l.	-	-	-	2
Pirelli & C. Ambiente Bonifiche	-	2	-	-
Pirelli & C. Ambiente Holding S.p.A.	-	32	-	60
Pirelli & C. Ambiente S.p.A.	-	6	-	21
Pirelli Broadband Solutions S.p.A.	-	65	-	128
Pirelli Labs S.p.A.	-	95	-	155
Pirelli North America Inc.	-	41	-	58
Pirelli Pneumatici S.p.A.	-	3.038	-	2.520
Pirelli Servizi finanziari S.p.A.	-	1	-	-
Polo Viaggi S.r.l.	-	21	-	3
Servizi aziendali Pirelli S.c.p.a.	-	2	-	-
Shared Service Center S.c.r.l.	-	409	-	208
Altre società del Gruppo	-	-	-	1
Totale	0	3.712	0	3.237

Crediti commerciali verso terzi

Ammontano a 205.827 migliaia di euro con un incremento netto di 59.682 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Sono vantati dalle seguenti società:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Alfa S.r.l.	-	811	-	3.041
Asset Management NPL S.r.l.	-	1.681	-	1.991
Bernini Immobiliare S.r.l.	-	114	-	-
Botticino S.r.l.	-	124	-	-
Casaclick S.p.A.	-	164	-	157
Centrale Immobiliare S.p.A.	-	99	-	216
CFT Finanziaria S.p.A. ⁽¹⁾	-	3	-	78
Consorzio Stabile Pirelli RE Servizi	-	-	-	125
Edilnord Gestioni S.p.A.	-	11.352	-	8.983
Elle Uno Società consortile a r.l.	-	3.604	-	3.738
Esedra S.r.l.	-	165	-	7
Geolidro S.p.A.	-	514	-	-
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	-	36.000	-	-
Lambda S.r.l.	-	164	-	271
P.B.S. Società consortile a r.l.	-	1.978	-	1.857
Parceggi Bicocca S.r.l.	-	91	-	77
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	-	51	-	253
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A. ⁽²⁾	-	14.667	-	9.488
Pirelli & C. R.E. Energy S.p.A.	-	522	-	364

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. ⁽³⁾	-	83.018	-	74.952
Pirelli & C. R.E. Franchising S.p.A.	-	8.473	-	9.794
Pirelli & C. R.E. Franchising Servizi Finanziari S.r.l.	-	2.424	-	-
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	-	9.370	-	16.848
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	-	5.965	-	4.631
Pirelli & C. Real Estate Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	-	171	-	-
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	6.825	-	6.574
Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o.	-	146	-	-
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.)	-	15.502	-	-
Portolegno S.a.s. (in liquidazione)	-	-	-	2
Progetto Bicocca Università S.r.l.	-	1.119	-	1.119
Progetto Perugia S.r.l. (già Progetto Salute Bollate S.r.l.)	-	13	-	14
Resident Berlin 1 P&K GmbH	-	-	-	59
Resident Berlin Zwei P&K GmbH	-	29	-	-
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	-	230	-	107
Servizi Immobiliari Banche S.r.l.	-	438	-	-
Somogi S.r.l.	-	-	-	1.399
Totale	0	205.827	0	146.145

(1) Il saldo al 31 dicembre 2005 include 9 migliaia di euro relative a Repeg Italian Finance S.r.l. incorporata nel corso del 2006.

(2) Il saldo al 31 dicembre 2005 include 687 migliaia di euro relative a FIM Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l. incorporata nel corso del 2006.

(3) Il saldo al 31 dicembre 2005 include 3.955 migliaia di euro relative a Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A. incorporata nel corso del 2006.

Il saldo è esposto al netto del fondo svalutazione crediti pari, al 31 dicembre 2006, a 12.695 migliaia di euro, dopo avere recepito un accantonamento del periodo pari a 6.221 migliaia di euro. Il fondo al 31 dicembre 2005 ammontava a 10.182 migliaia di euro.

Crediti per commesse

I crediti per commesse si riferiscono all'ammontare lordo dovuto dai committenti, 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 2006 la voce in oggetto ammonta a 4.395 migliaia di euro con un decremento netto di 939 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 ed è così dettagliata:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	-	3.603	-	4.910
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. ⁽¹⁾	-	792	-	424
Totale	0	4.395	0	5.334

(1) Comprende Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A. incorporata in corso d'anno.

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 2006 ammontano a 66.632 migliaia di euro (66.079 migliaia di euro al 31 dicembre 2005), mentre gli acconti ricevuti a fronte della fatturazione ad avanzamento dei lavori ammontano a 62.237 migliaia di euro (60.745 migliaia di euro al 31 dicembre 2005).

Si segnala che nel corso del 2006 le commesse in oggetto sono state svalutate per complessive 762 migliaia di euro.

Nota 8. ALTRI CREDITI

Sono così suddivisi:

	31.12.2006			31.12.2005		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Altri crediti verso Pirelli & C. S.p.A.	3.047	-	3.047	9.503	-	9.503
Altri crediti verso imprese collegate	3.785	154	3.631	572	-	572
Altri crediti verso <i>joint venture</i>	8.022	703	7.319	666	250	416
Altri crediti verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	5	-	5	5	1	4
Altri crediti	284.345	96.413	187.932	199.539	19.019	180.520
Ratei e risconti attivi	4.469	-	4.469	2.779	-	2.779
Crediti finanziari	335.777	334.099	1.678	264.126	262.000	2.126
Ratei e risconti attivi finanziari	77	-	77	129	-	129
Totale	639.527	431.369	208.158	477.319	281.270	196.049

Altri crediti verso Pirelli & C. S.p.A.

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Altri Crediti verso Pirelli & C. S.p.A. per Iva consolidata				
Alfa S.r.l.	-	54	-	29
Beta S.r.l.	-	16	-	-
Casaclick S.p.A.	-	9	-	-
Centrale Immobiliare S.p.A.	-	1.111	-	4.557
Edilnord Gestioni S.p.A.	-	5	-	61
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	-	-	-	30
Lambda S.r.l.	-	-	-	222
P.B.S. Società consortile a r.l.	-	34	-	-
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	-	50	-	354
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	-	593	-	1.629
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	-	367	-	76
Pirelli & C. Real Estate Franchising S.p.A.	-	88	-	-
Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A.	-	-	-	149
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	-	365	-	829
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	352	-	1.497
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	-	-	-	69
Totale	-	3.044	-	9.502
Altri crediti diversi:				
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	3	-	1
Totale	-	3	-	1
Totale	0	3.047	0	9.503

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.

Si segnala che i crediti verso la controllante Pirelli & C. S.p.A. per IVA consolidata al 31 dicembre 2005 erano indicati nella voce "Crediti tributari" e sono stati riclassificati per omogeneità di confronto con il valore al 31 dicembre 2006.

Altri crediti verso imprese collegate – Altri crediti verso *joint venture*

Il significativo incremento delle voci in oggetto è riconducibile a crediti per dividendi deliberati, ma ancora da incassare vantati da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. nei confronti delle seguenti società: Orione Immobiliare Prima S.p.A. (3.415 migliaia di euro) per quanto concerne le imprese collegate, Continuum S.r.l. (2.702 migliaia di euro) e Solaris S.r.l. (3.791 migliaia di euro) per quanto attiene invece alle *joint venture*.

Altri crediti

Sono così composti:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Crediti verso Erario:				
Erario c/IVA a saldo	860	4.630	–	8.223
Crediti per altre Imposte non correlate al reddito	3	121	–	91
Ritenute d’acconto su imposte non corr.al reddito	–	1	–	493
Totale	863	4.752	–	8.807
Altri crediti:				
Crediti per acquisto partecipazioni	–	140.000	–	–
Titoli obbligazionari - <i>junior notes</i>	94.177	–	16.669	–
Crediti portafoglio NPL	–	16.011	–	160.429
Crediti verso Regione Campania	–	10.259	–	–
Costi sospesi	–	4.911	–	1.729
Crediti per dividendi da incassare	–	3.029	–	–
Depositi cauzionali e caparre	360	892	329	1.343
Anticipi	–	1.016	7	76
Crediti verso Istituti Previdenziali	–	889	–	991
Partite da regolare	–	884	–	1.018
Crediti verso Comune di Milano	–	854	–	854
Polizza investimento TFR/Assicurazioni	282	280	550	–
Crediti verso Imm.re Zima	–	456	–	456
Crediti verso Dipendenti	341	100	–	131
Crediti diversi	390	3.731	1.464	4.818
– fondo svalutazione crediti diversi	–	(132)	–	(132)
Totale	95.550	183.180	19.019	171.713
Totale	96.413	187.932	19.019	180.520

Crediti verso Erario

Sono relativi alle posizioni delle società consolidate integralmente non aderenti all’IVA di Gruppo, nonché a crediti relativi ad imposte non correlate al reddito.

Si segnala che nel bilancio al 31 dicembre 2005 la suddetta voce era inclusa tra i “Crediti tributari”; sono stati riclassificati per omogeneità di confronto con il valore al 31 dicembre 2006.

Crediti per acquisto partecipazioni

La posta fa riferimento agli anticipi versati dalle società Projekt Northwind GmbH e Tigotan GmbH rispettivamente per un importo di 7.167 migliaia di euro e di 132.833 migliaia di euro per l’acquisizione della Deutsche Grundvermogen AG (DGAG), una delle principali società immobiliari in Germania con sedi ad Amburgo e Kiel, come meglio descritto nella relazione sulla gestione alla quale si rimanda.

Titoli obbligazionari-junior notes

L'incremento della voce in commento è riconducibile all'acquisizione avvenuta in data 30 giugno 2006 da parte della Capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A., per un importo di 80.000 migliaia di euro, di *junior notes* classe E e DPP rivenienti dalla cartolarizzazione di un portafoglio crediti *non performing* ex Banco di Sicilia, principalmente composto da crediti derivanti da finanziamenti garantiti da immobili e per la restante parte da crediti chirografari.

Per effetto della fusione per incorporazione di Partecipazioni Real Estate S.p.A., Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquisito titoli junior notes classe C per un valore di 10.701 migliaia di euro, relativi alla cartolarizzazione di un portafoglio di crediti *non performing* in capo alla società Cairoli Finance S.r.l., e titoli junior notes classe D2 per un valore di 6.707 migliaia di euro, relativi alla cartolarizzazione di un portafoglio di crediti *non performing* della società LSF Italian Finance Company S.r.l.; questi ultimi sono poi stati ceduti in data 22 dicembre 2006.

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 per 2.693 migliaia di euro ai crediti chirografari acquistati nel 2005 dalla Banca Popolare di Intra, per 945 migliaia di euro al credito residuo vantato dalla Repeg Italian Finance S.r.l. (ora incorporata nella CFT Finanziaria S.p.A.) verso la società Golfo Aranci S.r.l., nonché per 8.569 migliaia di euro ai crediti acquistati nel mese di dicembre 2006 da parte della controllata Vindex S.r.l. dalla Banca Antonveneta.

Al 31 dicembre 2005 i crediti portafoglio NPL includevano anche 120.820 migliaia di euro relativi all'impegno irrevocabile all'acquisto di un portafoglio di crediti ex Banca Nazionale del Lavoro. Tale impegno è stato estinto a seguito del perfezionamento dell'operazione in data 16 febbraio 2006 attraverso l'acquisto da parte di Espelha - Serviços de Consultadoria L.d.A. (partecipata al 49% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A.) del 35% dei titoli rivenienti dalla cartolarizzazione del predetto portafoglio.

Crediti verso Regione Campania

Si tratta di crediti relativi ai contributi regionali che saranno corrisposti dalla Regione Campania, ai sensi della L.R. n° 15 del 26 luglio 2002 e successive proroghe e modifiche, a favore ed a sostegno degli acquirenti di unità immobiliari facenti capo alla società Geolidro S.p.A.. Le agevolazioni concesse agli acquirenti rappresentano un credito in capo a Geolidro S.p.A. vantato nei confronti della Regione Campania.

Costi sospesi

Sono così composti:

	31.12.2006	31.12.2005
Studi di fattibilità/Investment & Asset management	3.733	1.403
Costi di commercializzazione	627	262
Altri costi diversi	551	64
Totale	4.911	1.729

I costi per gli studi di fattibilità sono relativi a progetti, seguiti prevalentemente da asset ed advisory, per i quali è ragionevole prevedere che vi sarà uno sviluppo nei prossimi esercizi.

Crediti per dividendi da incassare

Si tratta del credito per dividendi deliberati, ma ancora da incassare vantato dalla Pirelli RE Netherlands B.V. verso la società Moabar B.V..

Ratei e risconti attivi commerciali

La quota corrente dei ratei e risconti attivi commerciali ammonta a 4.469 migliaia di euro con un incremento di 1.690 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005.

La voce presenta la seguente composizione:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Ratei attivi verso terzi	-	-	-	44
Risconti attivi verso terzi	-	3.899	-	2.735
Ratei/Risconti attivi Gruppo	-	570	-	-
Totale	0	4.469	0	2.779

I risconti attivi si riferiscono a premi assicurativi passivi, canoni di affitto, spese EDP e costi sostenuti in via anticipata per manutenzioni e forniture di servizi.

Crediti Finanziari

Al 31 dicembre 2006 i crediti finanziari non correnti ammontano a 334.099 migliaia di euro con un incremento netto di 72.099 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005, mentre i crediti finanziari correnti ammontano a 1.678 migliaia di euro (a fronte di un valore di 2.126 migliaia di euro del precedente esercizio). Sono così suddivisi:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Crediti verso imprese collegate	42.792	-	41.284	-
Crediti verso <i>joint venture</i>	290.562	9	220.716	19
Crediti verso altri	745	1.669	-	2.107
Totale	334.099	1.678	262.000	2.126

Il saldo suddiviso per società è il seguente:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Crediti finanziari verso imprese collegate				
Agorà S.r.l. (in liquidazione)	-	-	920	-
Dixia S.r.l.	2.867	-	-	-
Elle Nove Società consortile a r.l.	174	-	174	-
Le Case di Capalbio S.r.l.	61	-	65	-
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	26.478	-	24.434	-
Malaspina Energy S.c.a.r.l.	130	-	-	-
Progetto Corsico S.r.l.	3.332	-	4.312	-
Progetto Fontana S.r.l.	353	-	341	-
Progetto Lainate S.r.l.	9.397	-	8.955	-
Sci Roev Texas Partners L.P.	-	-	415	-
Verdi S.r.l. (in liquidazione)	-	-	1.668	-
Totale	42.792	-	41.284	-
Crediti finanziari verso joint venture				
Afrodite S.à.r.l.	9.718	-	9.410	-
Alceo B.V.	11.281	-	12.694	-
Alnitak S.à.r.l.	6.398	9	-	-
Alimede Luxembourg S.à.r.l.	732	-	-	-
Aree Urbane S.r.l.	25.273	-	22.713	-
Artemide S.à.r.l.	5.875	-	5.689	-
Austin S.à.r.l.	8.160	-	-	-
Capitol Immobiliare S.r.l.	1.012	-	353	-
Castello S.r.l.	1.215	-	3.100	-
Colombo S.à.r.l.	9.585	-	7.918	-
Continuum S.r.l.	11.035	-	11.577	-
Dallas S.à.r.l.	8.160	-	-	-
Doria S.à.r.l.	9.724	-	7.977	-
Elle Dieci Società consortile a r.l.	1.360	-	1.120	-
Erice S.r.l.	950	-	1.188	-
Espelha - Serviços de Consultadoria L.d.A.	22.245	-	-	-
European NPL S.A.	45.690	-	-	-
Fattoria Medicea S.r.l.	989	-	-	-
Galatea S.r.l.	560	-	-	-
Gestioni Immobiliari 2003 S.r.l.	401	-	-	-
Immobiliare Prizia S.r.l.	801	-	798	-
IN Holdings I S.à.r.l.	27	-	27	-
Induxia S.r.l.	1.793	-	1.332	-
Localto S.p.A.	-	-	536	-
LSF Italian Finance Company S.r.l.	-	-	-	-
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	1.721	-	1.637	-
Maro S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Tre S.r.l.)	137	-	-	-
Masseto I B.V.	-	-	12.625	-
Max B.V.	7.390	-	6.099	-

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Mirandia - Trading e Consulteria L.d.A.	-	-	36	-
MSPRE Luxembourg NPL S.à.r.l. (in liquidazione)	-	-	10.166	-
Nashville S.à.r.l.	8.160	-	-	-
Polish Investments Real Estate Holding B.V.	7.552	-	-	-
Popoy Holding B.V.	-	-	20.330	-
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	6.440	-	6.440	-
Progetto Gioberti S.r.l.	3.770	-	2.655	-
Quadrifoglio Milano S.p.A.	3.308	-	3.308	-
Resident Berlin 1 P&K GmbH	4.879	-	-	-
Rinascente/Upim S.r.l.	5.215	-	5.215	-
Riva dei Ronchi S.r.l.	3.236	-	3.099	-
Roca S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Sei S.r.l.)	1.083	-	-	-
S.AN.CO. S.c.a.r.l.	1.500	-	-	-
Solaris S.r.l.	10.700	-	10.924	-
Spazio Industriale B.V.	2.473	-	7.105	-
Spazio Industriale II B.V.	-	-	14.709	19
Tamerice Immobiliare S.r.l.	14.557	-	13.665	-
Tizian Wohnen 1 GmbH	2.978	-	-	-
Tizian Wohnen 2 GmbH	881	-	-	-
Trixia S.r.l.	11.593	-	8.339	-
Tronador - Consulteria Economica L.d.A.	-	-	14	-
Vespucci S.à.r.l.	9.585	-	7.918	-
Waterfront Flegreo S.p.A.	420	-	-	-
Totale	290.562	9	220.716	19
Crediti finanziari verso altri				
Finanziamento CEE	-	1.217	-	1.217
Titoli Senior	745	-	-	-
Altri	-	452	-	890
Totale	745	1.669	-	2.107
Totale	334.099	1.678	262.000	2.126

I crediti non correnti sono così classificati in virtù 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 tassi in linea con quelli applicati dai principali operatori 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 20.276 migliaia di euro al 31 dicembre 2006 (35.181 migliaia di euro al 31 dicembre 2005).

La voce "Crediti finanziari verso altri non correnti", pari a 745 migliaia di euro, è rappresentata da titoli *senior notes* rivenienti dalla cartolarizzazione di crediti *non performing ex-BNL*; tali titoli sono stati acquistati da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. in data 20 ottobre 2006 per un valore complessivo di 7.818 migliaia di euro (ripartiti fra titoli classe A1 in dollari per 4.282 migliaia di euro e titoli classe A2 per 3.536 migliaia di euro) e sono stati rimborsati in data 23 ottobre 2006 per l'intero ammontare dei titoli di classe A2 e per l'importo di 3.492 migliaia di euro relativamente ai titoli di classe A1.

La movimentazione avvenuta nel corso del 2006 dei crediti non correnti verso società del Gruppo Pirelli & C. Real Estate è la seguente:

	31.12.2005	Incrementi	Decrementi	31.12.2006
Crediti finanziari verso imprese collegate				
Agorà S.r.l. (in liquidazione)	920	–	(920)	–
Dixia S.r.l.	–	2.867	–	2.867
Elle Nove Società consortile a r.l.	174	–	–	174
Le Case di Capalbio S.r.l.	65	5	(9)	61
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	24.434	2.044	–	26.478
Malaspina Energy S.c.a.r.l.	–	130	–	130
Progetto Corsico S.r.l.	4.312	–	(980)	3.332
Progetto Fontana S.r.l.	341	14	(2)	353
Progetto Lainate S.r.l.	8.955	442	–	9.397
Sci Roev Texas Partners L.P.	415	–	(415)	–
Verdi S.r.l. (in liquidazione)	1.668	114	(1.782)	–
Totale	41.284	5.616	(4.108)	42.792
Crediti finanziari verso joint venture				
Afrodite S.à.r.l.	9.410	308	–	9.718
Alceo B.V.	12.694	583	(1.996)	11.281
Alnitak S.à.r.l.	–	6.398	–	6.398
Alimede Luxembourg S.à.r.l.	–	732	–	732
Aree Urbane S.r.l.	22.713	2.560	–	25.273
Artemide S.à.r.l.	5.689	186	–	5.875
Austin S.à.r.l.	–	8.160	–	8.160
Capitol Immobiliare S.r.l.	353	687	(28)	1.012
Castello S.r.l.	3.100	59	(1.944)	1.215
Colombo S.à.r.l.	7.918	3.645	(1.978)	9.585
Continuum S.r.l.	11.577	2.058	(2.600)	11.035
Dallas S.à.r.l.	–	8.160	–	8.160
Doria S.à.r.l.	7.977	3.672	(1.925)	9.724
Elle Dieci Società consortile a r.l.	1.120	240	–	1.360
Erice S.r.l.	1.188	62	(300)	950
Espelha - Serviços de Consultadoria L.d.a.	–	107.526	(85.281)	22.245
European NPL S.A.	–	45.690	–	45.690
Fattoria Medicea S.r.l.	–	989	–	989
Galatea S.r.l.	–	1.445	(885)	560
Gestioni Immobiliari 2003 S.r.l.	–	401	–	401
Immobiliare Prizia S.r.l.	798	45	(42)	801
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1010 Wien, Löwelstraße 8 OEG	–	1.074	(1.074)	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1120 Wien, Schönbrunner Schloßstr. 38-42 OEG	–	770	(770)	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1040 Wien, Prinz-Eugen-Str. 32 OEG	–	298	(298)	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1040 Wien, Goldeggasse 2 OEG	–	768	(768)	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1010 Wien, Esslinggasse 18 OEG	–	527	(527)	–

	31.12.2005	Incrementi	Decrementi	31.12.2006
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1010 Wien, Kärntnerstr. 11 OEG	-	1.690	(1.690)	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1090 Wien, Schlickgasse 5 OEG	-	240	(240)	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1070 Wien, Westbahnstr. 28 OEG	-	167	(167)	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1050 Wien, Siebenbrunnengasse 19-21 OEG	-	2.288	(2.288)	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Eins OEG	-	1.172	(1.172)	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG	-	801	(801)	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Drei OEG	-	731	(731)	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Vier OEG	-	581	(581)	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Fünf OEG	-	1.074	(1.074)	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Sechs OEG	-	177	(177)	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Sieben OEG	-	1.462	(1.462)	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Acht OEG	-	406	(406)	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Neun OEG	-	390	(390)	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zehn OEG	-	1.481	(1.481)	-
IN Holdings I S.à.r.l.	27	-	-	27
Induxia S.r.l.	1.332	461	-	1.793
Localto S.p.A.	536	8	(544)	-
LSF Italian Finance Company S.r.l.	-	45.554	(45.554)	-
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	1.637	84	-	1.721
Maro S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Tre S.r.l.)	-	137	-	137
Masseto I B.V.	12.625	533	(13.158)	-
Max B.V.	6.099	1.291	-	7.390
Mirandia - Trading e Consultoria L.d.A.	36	1	(37)	-
MSPRE Luxembourg NPL S.à.r.l. (in liquidazione)	10.166	30.690	(40.856)	-
Nashville S.à.r.l.	-	8.160	-	8.160
Polish Investments Real Estate Holding B.V.	-	7.552	-	7.552
Popoy Holding B.V.	20.330	798	(21.128)	-
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	6.440	-	-	6.440
Progetto Gioberti S.r.l.	2.655	1.115	-	3.770
Quadrifoglio Milano S.p.A.	3.308	-	-	3.308
Resident Berlin 1 P&K GmbH	-	5.938	(1.059)	4.879
Rinascenza/Upim S.r.l.	5.215	-	-	5.215
Riva dei Ronchi S.r.l.	3.099	137	-	3.236
Roca S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Sei S.r.l.)	-	1.083	-	1.083

	31.12.2005	Incrementi	Decrementi	31.12.2006
S.AN.CO. S.c.a.r.l.	-	1.500	-	1.500
Solaris S.r.l.	10.924	869	(1.093)	10.700
Spazio Industriale B.V.	7.105	854	(5.486)	2.473
Spazio Industriale II B.V.	14.709	773	(15.482)	-
Tamerice Immobiliare S.r.l.	13.665	892	-	14.557
Tizian Wohnen 1 GmbH	-	2.978	-	2.978
Tizian Wohnen 2 GmbH	-	881	-	881
Trixia S.r.l.	8.339	3.254	-	11.593
Tronador - Consultoria Economica L.d.A.	14	1	(15)	-
Vespucci S.à.r.l.	7.918	3.645	(1.978)	9.585
Waterfront Flegreo S.p.A.	-	420	-	420
Totale	220.716	329.312	(259.466)	290.562
Totale	262.000	334.928	(263.574)	333.354

Ratei e risconti attivi finanziari

I risconti attivi finanziari correnti ammontano a 77 migliaia di euro e sono principalmente relativi alle commissioni per fidejussioni.

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Risconti attivi				
Finanziari	-	77	-	129
Totale	0	77	0	129

Nota 9. CREDITI TRIBUTARI

Ammontano a complessive 38.451 migliaia di euro, a fronte di un valore di 29.689 migliaia di euro del precedente esercizio.

Sono così composti:

	31.12.2006			31.12.2005		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Crediti verso Erario						
Crediti per Imposte correlate al reddito	7.408	68	7.340	3.392	80	3.312
Totale	7.408	68	7.340	3.392	80	3.312
Altri Crediti verso terzi per adesione consolidato fiscale						
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.)	1.492	-	1.492	-	-	-
Totale	1.492	-	1.492	-	-	-
Altri Crediti verso Pirelli & C. S.p.A. per adesione consolidato fiscale						
Acquario S.r.l. (in liquidazione)	4	-	4	1	-	1
Alfa S.r.l.	36	-	36	-	-	-
Beta S.r.l.	65	-	65	-	-	-
Centrale Immobiliare S.p.A.	1.806	-	1.806	3.528	-	3.528
Edilnord Gestioni S.p.A.	861	-	861	352	-	352
FIM - Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l.	-	-	-	201	-	201
Lambda S.r.l.	-	-	-	563	-	563
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	10.093	-	10.093	13.745	-	13.745
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.)	1	-	1	-	-	-
Pirelli & C. R.E. Energy S.p.A.	21	-	21	-	-	-
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	2.985	-	2.985	550	-	550
Pirelli & C. Real Estate Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	4	-	4	-	-	-
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	1.090	-	1.090	874	-	874
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	12.365	-	12.365	6.321	-	6.321
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	220	-	220	162	-	162
Totale	29.551	-	29.551	26.297	-	26.297
Totale	38.451	68	38.383	29.689	80	29.609

Crediti verso Erario

Sono relativi alle posizioni delle società consolidate integralmente non aderenti al consolidato fiscale, con riferimento alle imposte correlate al reddito.

Altri Crediti verso terzi per adesione consolidato fiscale

Si tratta del credito vantato da Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. verso la precedente controllante Fonspa S.p.A. per l'adesione al consolidato fiscale. Si rammenta che la società Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. è stata consolidata integralmente al 31 dicembre 2006 a seguito dell'acquisto del residuo 52,63% del capitale sociale, avvenuto in data 30 novembre 2006.

Altri Crediti verso Pirelli & C. S.p.A per adesione consolidato fiscale

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.

Si segnala che al 31 dicembre 2005 la voce "Crediti verso Erario" comprendeva i crediti per IVA consolidata che, nel corso del 2006, sono stati riclassificati fra gli "Altri crediti verso Pirelli & C. S.p.A." e il credito per IVA che è stato riclassificato fra gli "Altri crediti"; per omogeneità di confronto sono stati riclassificati anche i valori al 31 dicembre 2005.

Nota 10. RIMANENZE

	31.12.2006	31.12.2005
Immobili di trading in vendita	56.807	41.129
Materie prime - sussidiarie e di consumo	5.004	7.332
Aree da edificare	37.795	22.102
Immobili in costruzione/ristrutturazione	20.929	42.041
Acconti	106	16.164
Totale	120.641	128.768

Immobili di trading in vendita

Ammontano a 56.807 migliaia di euro con un incremento netto di 15.678 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Sono in capo alle società: Alfa S.r.l., Bernini Immobiliare S.r.l., Beta S.r.l., Centrale Immobiliare S.p.A. (siti principalmente a Pontedera, Milano, Montereale Valcellina), Geolidro S.p.A. (siti in Napoli), Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (siti a Paderno Dugnano e Milano), Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o. (siti a Varsavia e suoi dintorni), nonché Resident Berlin Zwei P&K GmbH (siti in Berlino) e Resident Sachsen P&K GmbH (siti prevalentemente in Sassonia).

L'incremento è dovuto principalmente al consolidamento delle società Geolidro S.p.A., Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o. e Resident Sachsen P&K GmbH, in parte compensato dalla vendita realizzata da Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. di un immobile sito in Milano.

Si segnala che gli oneri finanziari capitalizzati al 31 dicembre 2005 sulla voce in esame erano pari a 36 migliaia di euro; nel corso del 2006 non sono stati capitalizzati ulteriori oneri finanziari.

Materie prime sussidiarie e di consumo

Ammontano a 5.004 migliaia di euro con un decremento netto di 2.328 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. 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 37.795 migliaia di euro con un incremento netto di 15.693 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005.

L'incremento della voce in commento è riconducibile per 6.384 migliaia di euro al consolidamento della società Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o. avvenuto nel corso del primo semestre 2006. La società ha acquistato in corso d'anno un'area da sviluppare sita in Ostrobramska (Varsavia), successivamente ceduta alla società Nowe Ogrody Sp.zo.o..

Nel corso del 2006 la società Centrale Immobiliare S.p.A. ha perfezionato l'acquisizione di alcuni terreni siti in Golfo Aranci per un valore complessivo di 7.500 migliaia di euro. L'area oggetto di acquisto, destinata ad accogliere iniziative a sviluppo residenziale, è stata venduta alla società Golfo Aranci S.p.A. - Società di Trasformazione Urbana in data 29 dicembre 2006.

Nel corso del 2006 la società Acquario S.r.l. (in liquidazione) ha perfezionato la vendita a terzi dell'area sita a Pero - Molino Dorino (Milano) ed Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. ha ceduto al fondo di nuova costituzione Fondo Progetti Residenza l'area ex Besta situata in Bicocca (Milano).

Rimangono altresì a magazzino le aree in capo a Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. ubicate a Milano in Viale Sarca (area ex Ansaldo) e a Quinto Romano ed a Trezzo d'Adda, nonché a Perugia (in capo a Progetto Perugia S.r.l.).

Si segnala che gli oneri finanziari capitalizzati al 31 dicembre 2006 ammontano complessivamente a 791 migliaia di euro, contro un valore cumulato al 31 dicembre 2005 di 727 migliaia di euro.

Immobili in costruzione/ristrutturazione

Ammontano a 20.929 migliaia di euro con un decremento netto di 21.112 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005.

Le rimanenze a magazzino al 31 dicembre 2006 si riferiscono per 13.685 migliaia di euro ad immobili in costruzione in fase di realizzazione siti a Varsavia e dintorni di proprietà della società Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o., nonché ad immobili in ristrutturazione siti a Milano in zona Bicocca di proprietà delle società Lambda S.r.l. (per 2.130 migliaia di euro) ed Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (per 4.170 migliaia di euro).

Si segnala che gli oneri finanziari capitalizzati al 31 dicembre 2006 ammontano complessivamente a 3.283 migliaia di euro, a fronte di un valore cumulato al 31 dicembre 2005 di 3.507 migliaia di euro.

Nel corso del 2006 le rimanenze in oggetto sono state svalutate per complessive 852 migliaia di euro.

Acconti su rimanenze

Ammontano a 106 migliaia di euro con un decremento netto di 16.058 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005.

Il valore di mercato pro-quota del Gruppo degli asset immobiliari gestiti ammonta al 31 dicembre 2006 a 1.881,3 milioni di euro, di cui 366,6 milioni di euro riferiti alle iniziative di sviluppo, a fronte di un valore di libro di 1.555,7 milioni di euro, di cui 312,5 milioni di euro riferiti alle iniziative di sviluppo.

Le rimanenze sono in parte oggetto di ipoteca a fronte di finanziamenti ricevuti.

Nota 11. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Sono così composte:

	31.12.2006	31.12.2005
Conti correnti bancari e postali	47.843	22.857
Assegni	11.948	675
Denaro e valori in cassa	67	72
Totale	59.858	23.604

La voce accoglie temporanee giacenze di liquidità ad eccezione di 91 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. 111 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 6.698 migliaia di euro al 31 dicembre 2006 ed a 5.769 migliaia di euro al 31 dicembre 2005.

Nota 12. STRUMENTI FINANZIARI

Al 31 dicembre 2006 la voce in questione risulta essere pari a 1.661 migliaia di euro e si riferisce alla valutazione al *fair value* di tre strumenti derivati (Collar) sottoscritti dalla Capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A. nel corso del periodo a copertura del rischio di tasso su una linea di finanziamento.

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto ha subito la seguente movimentazione nel corso del 2006:

	Capitale Sociale	Riserva da sovrapp.	Riserva di Rival.	Riserva Legale	Riserva di conversione	Altre Riserve	Utile (Perdite) a nuovo	Utile (Perdita) del periodo	Patrimonio Netto
Patrimonio Netto del Gruppo al 31.12.2005	20.149	128.007	15	4.160	0	20.337	217.326	145.408	535.402
- valutazione al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-	-	-	-	1.435	-	-	1.435
- strumenti di copertura di flussi finanziari (<i>cash flow hedge</i>)	-	-	-	-	-	648	-	-	648
- rilevazione utili/perdite attuariali	-	-	-	-	-	571	-	-	571
- riserva di conversione	-	-	-	-	455	-	-	-	455
Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto	-	-	-	-	455	2.654	-	-	3.109
Movimentazione azioni proprie	535	47.963	-	-	-	-	-	-	48.498
Destinazione risultato 2005	-	-	-	105	-	-	67.994	(145.408)	(77.309)
Aumento capitale sociale per esercizio <i>piano stock option 2002</i>	261	13.319	-	-	-	-	-	-	13.580
Utilizzo azioni proprie per <i>piano stock option 2004</i>	235	13.257	-	-	-	-	-	-	13.492
Costi relativi ad operazioni di capitale	-	-	-	-	-	(443)	-	-	(443)
<i>Stock option equity settled</i>	-	-	-	-	-	3.770	-	-	3.770
Altre movimentazioni	-	-	-	-	-	(1.726)	2.434	-	708
Utile (perdita) del periodo	-	-	-	-	-	-	-	159.460	159.460
Patrimonio Netto del Gruppo al 31.12.2006	21.180	202.546	15	4.265	455	24.592	287.754	159.460	700.267
Capitale e riserve di terzi	-	-	-	-	-	-	-	-	5.945
Utile (perdite) di competenza di terzi	-	-	-	-	-	-	-	-	2.505
Patrimonio Netto di Terzi al 31.12.2006	-	-	-	-	-	-	-	-	8.450
Patrimonio Netto Totale al 31.12.2006	21.180	202.546	15	4.265	455	24.592	287.754	159.460	708.717

La movimentazione intervenuta nelle voci del patrimonio netto durante il 2005 è esposta nella tabella seguente:

	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
Patrimonio Netto del Gruppo al 31.12.2004	20.580	119.386	15	4.060	32.934	20.083	171.353	117.126	485.537
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)
Totale Patrimonio Netto del Gruppo all'1.01.2005	19.861	120.457	15	4.060	0	19.731	170.671	117.126	451.921
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)
Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto	-	-	-	-	-	(558)	(1.321)	-	(1.879)
Movimentazione azioni proprie	(169)	(15.795)	-	-	-	384	-	-	(15.580)
Destinazione risultato 2004	-	-	-	100	-	-	48.759	(117.126)	(68.267)
<i>Stock option equity settled</i>	-	-	-	-	-	962	-	-	962
Aumento capitale sociale per esercizio <i>stock option</i>	457	23.345	-	-	-	(182)	-	-	23.620
Altre movimentazioni	-	-	-	-	-	-	(783)	-	(783)
Utile (perdita) del periodo	-	-	-	-	-	-	-	145.408	145.408
Patrimonio Netto del Gruppo al 31.12.2005	20.149	128.007	15	4.160	0	20.337	217.326	145.408	535.402
Capitale e riserve di terzi	-	-	-	-	-	-	-	-	15.190
Utili (perdite) di competenza di terzi	-	-	-	-	-	-	-	-	1.505
Patrimonio Netto di Terzi al 31.12.2005	-	-	-	-	-	-	-	-	16.695
Patrimonio Netto Totale al 31.12.2005	20.149	128.007	15	4.160	0	20.337	217.326	145.408	552.097

PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO

Nota 13. CAPITALE SOCIALE

Il capitale sociale al 31 dicembre 2006 ammonta, in relazione alle azioni in circolazione, a 21.179.767 euro a fronte di 20.148.885 euro di fine esercizio 2005; il capitale sociale deliberato ammonta a 22.402.491 euro.

L'incremento di 1.031 migliaia di euro rilevato al 31 dicembre 2006 è dovuto ai seguenti effetti:

- emissione di n° 522.250 azioni a seguito dell'esercizio di n° 522.250 *stock option* da parte di amministratori e dipendenti, che ha comportato un incremento di capitale sociale di 261 migliaia di euro;
- utilizzo di n° 469.000 azioni a seguito dell'esercizio di n° 469.000 *stock option* da parte di amministratori e dipendenti, che ha comportato un incremento di capitale sociale di 235 migliaia di euro;
- acquisto di n° 670.023 azioni effettuato dalla Capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A., vendita di complessive n° 1.740.537, di cui n° 1.670.000 azioni proprie in portafoglio cedute da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e n° 70.537 azioni cedute dall'incorporata Partecipazioni Real Estate S.p.A., che hanno comportato un aumento di capitale sociale per complessive 535 migliaia di euro.

Il capitale sociale versato al 31 dicembre 2006 (incluse le azioni proprie in portafoglio detenute ai fini di investimento e non con scopi di negoziazione e che, come tali, in base allo schema previsto dall'art. 2424 del codice civile, sarebbero state classificate alla voce "Immobilizzazioni finanziarie") è costituito da n° 42.597.232 azioni ordinarie del valore nominale di euro 0,50 cadauna a fronte di n° 42.074.982 azioni ordinarie del 31 dicembre 2005.

Piani di *stock option*

La Società, al fine di coinvolgere stabilmente il personale dipendente ed il *management* nella crescita di valore di Pirelli & C. Real Estate S.p.A., ha approvato in data 9 maggio 2002 un piano di *stock option* (di seguito il "Piano 2002"), che si è concluso in data 15 dicembre 2006.

In data 24 febbraio 2004, la Società – tenuto anche conto delle scadenze dei periodi di esercizio previste dal Piano 2002 – ha 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 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 nel nuovo piano triennale 2006-2008 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. di nuova emissione, in relazione all'aumento di capitale deliberato a servizio del piano medesimo.

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 poteva 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 2006 ammontavano a complessive n° 530.250; nel corso del 2006 sono state esercitate n° 522.250 opzioni. Le opzioni residue al 15 dicembre 2006 ammontano pertanto a complessive n° 8.000, peraltro oramai decadute, poichè – in conformità a quanto previsto dalla durata del piano – questo si è concluso in data 15 dicembre 2006.

In sede di transizione agli IFRS per tale piano non sono state applicate le previsioni dell'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.

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 2006 ammontano a complessive n° 947.000; nel corso del 2006 sono state annullate, per effetto di dimissioni, n° 14.000 opzioni e sono state esercitate n° 469.000 opzioni. Pertanto le opzioni residue assegnate al 31 dicembre 2006 ammontano a complessive n° 464.000.

Il *fair value* delle opzioni alla data di assegnazione, pari a euro 2,50 per la prima tranche e a euro 2,69 per la seconda tranche, è stato determinato secondo un modello valutativo del tipo Monte-Carlo.

Le ipotesi che sono state considerate nel modello di valutazione sono così sintetizzabili:

- prezzo medio ponderato delle azioni alla data di assegnazione pari a euro 26,75, pari al prezzo di esercizio della stesse;
- 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;
- durata prevista delle opzioni pari a 3 anni per la prima tranche e 3 anni e mezzo per la seconda;
- dividendi attesi pari al 6%;
- tasso di interesse *risk free* pari al 3%.

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, non 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 (1^a tranche) e per il restante 60% dal 1° luglio 2009 al 15 dicembre 2009 (2^a 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, qualora 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.

In data 9 marzo 2007, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato in merito all'allungamento del vesting period relativo alla 1^a tranche del piano in oggetto, modificandone il termine iniziale dal 1° luglio 2008 al 18 dicembre 2008, mantenendo invariato il termine finale del 15 dicembre 2009.

La modifica si è resa necessaria al fine di poter consentire ai beneficiari del piano di esercitare le *stock option* loro assegnate in conformità al nuovo regime fiscale in materia, introdotto dal Decreto Legge n° 262 del 2 ottobre 2006, che prevede un vesting period minimo di tre anni.

Si segnala che la modifica, non incidendo su elementi essenziali del piano, non ha comportato un incremento del *fair value* del piano e conseguentemente non si è resa necessaria una variazione nella relativa rilevazione contabile.

Numero massimo delle azioni del piano: 1.800.000.

Il *fair value* delle opzioni alla data di assegnazione, pari a euro 5,90 per la prima tranche e a euro 5,27 per la seconda tranche, è stato determinato secondo il modello valutativo del tipo Black-Scholes.

Le ipotesi che sono state considerate nel modello di valutazione sono così sintetizzabili:

- prezzo medio ponderato delle azioni alla data di assegnazione pari a euro 46,50, pari al prezzo di esercizio della stesse;
- 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;

- durata prevista delle opzioni è di 3 anni e 3 mesi per la prima tranche e 3 anni e 9 mesi per la seconda;
- dividendi attesi pari al 5%;
- tasso di interesse *risk free* pari al 3,07%.

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 2006 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	Opzioni detenute alla fine dell'esercizio	
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)=(1)+(4)-(7)-(10)	(12)
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 (b)
Carlo Alessandro Puri Negri	Chief Executive Officer	982.500	32,45	15.12.09	-	-	-	555.000	26,17	52,53	-	427.500	40,61
Carlo Bianco	Deputy Chairman	257.000	37,42	15.12.09	-	-	-	74.000	26,44	54,77	-	183.000	41,86
Emilio Biffi	Managing Director - Chief Technical Officer	226.000	38,98	15.12.09	-	-	-	43.000	26,75	52,60	40.000 (a)	143.000	41,86
Olivier de Poulpiquet	Director	400.000	36,63	15.12.09	-	-	-	100.000	26,75	52,60	-	300.000	39,92

(a) Opzioni decadute a seguito di rinuncia.

(b) Il prezzo medio di esercizio tiene conto di valori medi riferiti ai piani 2004 e 2006.

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 risultava esercitabile:

- 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
- 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
- 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, era 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 era 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 poteva 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.

Nel mese di giugno 2006, in conformità alle pattuizioni contrattuali, l'opzione è stata esercitata. Il prezzo di esercizio è stato pari al valore normale del 3% delle azioni di Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. determinato sulla base di apposita perizia redatta da Credit Suisse.

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 2006 relative alle varie società di servizi ammontano a complessive n° 41.160; nel corso del 2006 sono state esercitate n° 20.474 opzioni e sono scadute n° 20.686 opzioni. Per cui al 31 dicembre 2006 non residuano opzioni.

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 (1ª tranche) e di aprile 2007 (2ª 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 2006 ammontano a n° 9.420; nel corso del 2006 sono state esercitate n° 3.354 opzioni e sono state annullate n° 414 opzioni. Le opzioni residue assegnate al 31 dicembre 2006 ammontano pertanto a complessive n° 5.652.

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 2006 ammontano a complessive n° 73.284 e non hanno subito variazioni nel corso del 2006.

Al 31 dicembre 2006 il *fair value* dei piani di *stock option* del tipo *cash settled* in essere relativi a società controllate ammonta a 1.384 migliaia di euro (11.743 migliaia di euro al 31 dicembre 2005), calcolato ipotizzando una volatilità implicita determinata in base alla proiezione del capitale economico delle società interessate da piani di *stock option*.

Nota 14. ALTRE RISERVE

Riserva sovrapprezzo azioni

Ammonta a 202.546 migliaia di euro con un incremento netto di 74.539 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 dovuto all'esercizio delle *stock option* da parte dei dipendenti, nonché all'acquisto ed alla vendita di azioni proprie avvenuti nel corso del periodo in commento.

Riserva di rivalutazione

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

Riserva legale

Ammonta a 4.265 migliaia di euro con un incremento netto di 105 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 in esecuzione della delibera assembleare del 12 aprile 2006, al fine di adeguare la riserva della Capogruppo ai limiti previsti dalla legge.

Riserva di conversione

In ottemperanza allo IAS 21 le differenze di conversione derivanti dalla traduzione in moneta di conto dei bilanci in valuta estera delle società incluse nell'area di consolidamento sono state classificate come una componente separata del patrimonio netto. La riserva ammonta a 455 migliaia di euro ed è riconducibile al consolidamento della società polacca Pirelli Pekaó Real Estate Sp.zo.o..

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 5.523 migliaia di euro, nonché 13 migliaia di euro (al netto dell'effetto fiscale) relativi alla riserva destinata ad accogliere gli utili e le perdite attuariali connesse ai benefici a dipendenti successivi a rapporto di lavoro del tipo a benefici definiti, al netto dei relativi effetti fiscali.

La voce comprende inoltre una riserva negativa di 185 migliaia di euro (al netto del relativo effetto fiscale) rilevata direttamente con contropartita patrimonio netto per effetto della valutazione a *fair value* delle attività finanziarie disponibili per la vendita, principalmente costituite dalle quote detenute in fondi di investimento immobiliari, 649 migliaia di euro (al netto dell'effetto fiscale) relative alla riserva *cash flow hedge* rilevata in contropartita alla valutazione al *fair value* di strumenti di copertura finanziaria ed, infine, una riserva negativa di 822 migliaia di euro (al netto dell'effetto fiscale) relativa ai costi delle operazioni sul capitale.

Nota 15. UTILI (PERDITE) A NUOVO

Ammontano a 287.754 migliaia di euro con un incremento netto di 70.428 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 ed includono principalmente gli utili degli esercizi precedenti non distribuiti.

In data 12 aprile 2006 l'assemblea ordinaria della Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha deliberato la distribuzione di dividendi per 1,90 euro per ciascuna delle azioni ordinarie. I dividendi distribuiti sono stati pari a complessivi 77.309 migliaia di euro. La differenza rispetto al risultato consolidato dell'esercizio 2005 (pari a 145.408 migliaia di euro) è stata imputata a riserva legale per 105 migliaia di euro e per la restante parte 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	31.12.2006	Capitale e riserve	Risultato	31.12.2005
Asset Management NPL S.r.l.	(258)	258	-	2	277	279
CFT Finanziaria S.p.A.	-	-	-	4	(4)	-
ECOI Immobilien GmbH	(463)	463	-	-	-	-
Elle Uno Società consortile a r.l.	40	-	40	40	-	40
Erato Finance S.r.l.	1.247	377	1.624	1.225	435	1.660
Esedra S.r.l.	1	(1)	-	9.188	-	9.188
Golfo Aranci S.p.A.	46	(46)	-	431	(12)	419
Nowe Ogrody Sp.zo.o.	5	(259)	(254)	-	-	-
P&C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	(620)	620	-	2.514	1.045	3.559
P&K Real Estate GmbH	(103)	103	-	1.138	22	1.160
P.B.S. Società consortile a r.l.	40	4	44	39	-	39
Parcheggi Bicocca S.r.l.	569	(354)	215	685	(356)	329
Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o.	4.797	1.790	6.587	-	-	-
Progetto Bicocca Università S.r.l.	124	(425)	(301)	(79)	104	25
Progetto Vallata S.r.l.	164	-	164	-	-	-
Resident Baltic GmbH	3	(1)	2	-	-	-
Resident Berlin 1 P&K GmbH	14	(14)	-	-	-	-
Resident Berlin Zwei P&K GmbH	118	(9)	109	-	-	-
Resident Sachsen P&K GmbH	221	(1)	220	-	-	-
Somogi S.r.l.	-	-	-	-	(6)	(6)
Vindex S.r.l.	-	-	-	3	-	3
Totale	5.945	2.505	8.450	15.190	1.505	16.695

Le variazioni più significative intervenute nella voce in commento sono riconducibili alla movimentazione delle interessenze su società controllate consolidate integralmente. Più in dettaglio ricordiamo l'acquisto del residuo 25% delle quote di Asset Management NPL S.r.l., del 10% di Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A., del 40% di P&K Real Estate GmbH e delle quote del capitale sociale di Esedra S.r.l. che hanno comportato una riduzione del patrimonio netto di competenza di terzi, nonché l'acquisto del 75% di Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o..

La voce in commento include inoltre una riserva conversione negativa per 152 migliaia di euro, derivante dal consolidamento della società polacca Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o..

PASSIVITÀ

Le passività correnti e non correnti sono così composte:

	31.12.2006			31.12.2005		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Debiti verso banche e altri finanziatori	492.145	27.221	464.924	318.356	48.876	269.480
Debiti commerciali	192.976	–	192.976	169.113	–	169.113
Altri debiti	230.232	79.762	150.470	267.425	7.244	260.181
Fondo rischi e oneri futuri	38.199	26.457	11.742	18.308	12.427	5.881
Imposte differite passive	1.203	1.203	–	606	606	–
Fondi del personale	20.428	20.428	–	19.804	19.804	–
Debiti tributari	36.718	–	36.718	38.452	–	38.452
Totale	1.011.901	155.071	856.830	832.064	88.957	743.107

Nota 17. DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI FINANZIATORI

I debiti verso banche ed altri finanziatori sono così dettagliati:

	31.12.2006			31.12.2005		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Debiti verso banche	463.540	10.899	452.641	281.995	18.327	263.668
Debiti verso altri finanziatori	14.958	13.592	1.366	31.526	30.138	1.388
Debiti per leasing finanziario	1.366	1.366	–	60	60	–
Altri debiti finanziari	1.364	1.364	–	351	351	–
Debiti finanziari verso <i>joint venture</i>	242	–	242	–	–	–
Debiti finanziari verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C.	10.675	–	10.675	4.410	–	4.410
Ratei e Risconti passivi finanziari	–	–	–	14	–	14
Totale	492.145	27.221	464.924	318.356	48.876	269.480

Debiti verso banche

Al 31 dicembre 2006 l'indebitamento verso il sistema bancario ammonta complessivamente a 463.540 migliaia di euro, registrando un incremento di 181.545 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005.

La suddivisione per società dei debiti verso banche è riportata nella tabella seguente:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Parccheggi Bicocca S.r.l.	9.034	554	9.555	534
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	436.370	-	257.389
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.)	-	5.909	-	-
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	-	-	-	12
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	-	424	-	5.709
Pirelli & C. Real Estate Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	-	365	-	-
Portolegno S.a.s. (in liquidazione)	-	-	-	10
Progetto Bicocca Università S.r.l.	1.865	-	1.292	14
Resident Berlin 1 P&K GmbH	-	-	7.480	-
Resident Berlin Zwei P&K GmbH	-	9.019	-	-
Totale	10.899	452.641	18.327	263.668

Il debito della Parccheggi 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:

- 400.410 migliaia di euro sono relativi a linee di credito a termine, di cui 15.000 migliaia di euro con scadenza entro il 2007 e 385.410 migliaia di euro con scadenza oltre il 2007;
- 35.000 migliaia di euro afferiscono a linee di credito a revoca;
- 960 migliaia di euro si riferiscono ad interessi non ancora liquidati.

La durata media residua di tutte le linee di credito *committed* a favore di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. è pari, al 31 dicembre 2006, a oltre 2,5 anni.

Il debito della Progetto Bicocca Università S.r.l. si riferisce ad un finanziamento di 2.100 migliaia di euro, in parte *revolving*, con garanzia corporate, parzialmente da rimborsare in un'unica soluzione a scadenza. La scadenza di entrambe le tranches è dicembre 2007.

Il debito di Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. fa riferimento ad un fido accordato in data 31 maggio 2006 da Banca Popolare di Milano per un importo di 15 milioni di euro, quale credito da utilizzare in conto corrente per elasticità di cassa e la cui scadenza è il 31 gennaio 2007.

Il debito di Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. è riferito ad un debito in conto corrente bancario aperto presso Banca Intesa.

Il debito di Pirelli & C. Real Estate Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A. è riferito ad un conto corrente bancario presso Banca Intesa.

Il debito della società Resident Berlin 1 P&K GmbH al 31 dicembre 2005 faceva 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. Al 31 dicembre 2006 la società è uscita dal perimetro di consolidamento a seguito della cessione delle quote.

Il debito della società Resident Berlin Zwei P&K GmbH attiene ad un finanziamento *non recourse* sottoscritto in data 27 marzo 2006 con la Bayern LB per 40 milioni di euro, di durata pari a 5

anni *revolving*, erogato in più tranches a partire dal 31 marzo 2006 per un importo totale di 9 milioni di euro.

Relativamente alla presenza di *covenant* finanziari sulle linee accordate, si segnala quanto segue:

- sulla Linea Sindacata, cui partecipano 18 banche per un importo totale di 450 milioni di euro, Pirelli & C. Real Estate S.p.A. è tenuta a non superare un certo valore nel rapporto tra posizione finanziaria rettificata (espressa al lordo dei finanziamenti soci delle società partecipate con quote di minoranza) e risultato operativo comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni;
- sulla linea accordata da Banca Monte dei Paschi di Siena, la capogruppo è tenuta a non superare un certo valore nel rapporto tra posizione finanziaria rettificata (espressa al lordo dei finanziamenti soci delle società partecipate con quote di minoranza) e Patrimonio Netto.

Al 31 dicembre 2006 entrambi i *covenant* sono rispettati.

Sulla Linea Sindacata esiste anche una clausola di *negative pledge* sulle azioni e sui crediti delle società di servizi, mentre su tutti gli altri contratti di finanziamento non sono presenti clausole di *negative pledge* di natura significativa.

Alla data di bilancio il *fair value* dei debiti verso banche approssima il relativo valore contabile di iscrizione, in quanto regolati a tassi di interesse variabili.

Debiti verso altri finanziatori

Sono così composti:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Alfa S.r.l.	-	23	-	23
Elle Uno Società consortile a r.l.	400	-	400	-
Erato Finance S.r.l.	3.729	-	4.184	-
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	-	-	16.060	-
Parcheggi Bicocca S.r.l.	1.483	-	1.084	-
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	-
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	7.980	-	7.329	-
Resident Berlin 1 P&K GmbH	-	-	-	22
Totale	13.592	1.366	30.138	1.388

I debiti verso altri finanziatori si riferiscono per 5.612 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 3.729 migliaia di euro al debito della Erato Finance S.r.l. verso il socio Lehman Brothers Ltd ed, infine, per 1.483 migliaia di euro al debito della Parcheggi Bicocca S.r.l. verso il socio Saba Italia S.p.A..

Il debito verso altri finanziatori in capo alla società Iniziative Immobiliari 3 S.r.l., pari al 31 dicembre 2005 a 16.060 migliaia di euro, si riferiva all'acquisto di un immobile sito in Milano in Viale Legioni Romane. Il debito è stato estinto nel corso del primo semestre 2006.

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.

Debiti per leasing finanziario

Il debito accoglie la quota capitale residua di Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. per contratti di leasing per l'utilizzo di autoveicoli aziendali, attrezzature e di un fabbricato come meglio descritto nella sezione delle Immobilizzazioni Materiali.

Altri debiti finanziari

Includono i depositi cauzionali in capo alle seguenti società:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Alfa S.r.l.	9	-	9	-
Bernini Immobiliare S.r.l.	3	-	-	-
Centrale Immobiliare S.p.A.	7	-	7	-
Esedra S.r.l.	14	-	20	-
Geolidro S.p.A.	322	-	-	-
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	739	-	45	-
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	270	-	270	-
Totale	1.364	0	351	0

Debiti finanziari verso joint venture

Ammontano a 242 migliaia di euro, e sono riferiti per 167 migliaia di euro al saldo passivo del conto corrente infragruppo intrattenuto da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. con Progetto Bicocca La Piazza S.r.l. e per 75 migliaia di euro ad un finanziamento concesso da P&K Real Estate GmbH alla società Resident Berlin 1 P&K GmbH, regolati a tassi in linea con quelli applicati dai principali operatori di mercato.

Debiti finanziari verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C.

La voce presenta un saldo pari a 10.675 migliaia di euro e 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..

Alla data di bilancio il *fair value* dei debiti finanziari in oggetto rappresenta il relativo valore contabile di iscrizione, in quanto regolati a tassi di interesse variabili.

Nota 18. DEBITI COMMERCIALI

Sono così composti:

	31.12.2006			31.12.2005		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Debiti commerciali verso Pirelli & C. S.p.A.	5.116	-	5.116	4.481	-	4.481
Debiti commerciali verso imprese collegate	1.275	-	1.275	60	-	60
Debiti commerciali verso joint venture	7.091	-	7.091	10.489	-	10.489
Debiti commerciali verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	1.435	-	1.435	1.027	-	1.027
Debiti commerciali verso terzi	178.059	-	178.059	153.056	-	153.056
Totale	192.976	0	192.976	169.113	0	169.113

Alla data di bilancio il *fair value* della voce in oggetto approssima il relativo valore contabile di iscrizione.

Debiti commerciali verso Pirelli & C. S.p.A.

Ammontano a 5.116 migliaia di euro con un incremento netto di 635 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Sono così dettagliati:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Edilnord Gestioni S.p.A.	-	1	-	-
Pirelli & C. Real Estate Agency S.p.A.	-	-	-	16
Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. ⁽¹⁾	-	-	-	22
Pirelli & C. Real Estate Franchising S.p.A.	-	5	-	4
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	5.110	-	4.437
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	-	-	-	2
Totale	0	5.116	0	4.481

(1) Il saldo al 31 dicembre 2005 include 13 migliaia di euro facenti capo alla società Pirelli & C. Real Estate Project Management S.p.A., incorporata nel corso del 2006 da Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A..

Sono principalmente connessi 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 collegate

Ammontano a 1.275 migliaia di euro a fronte di 60 migliaia di euro al 31 dicembre 2005 e sono dovuti alle seguenti società:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Elle Nove Società consortile a r.l.	-	53	-	59
Malaspina Energy S.c.a.r.l.	-	48	-	-
Progetto Corsico S.r.l.	-	1.174	-	-
Tau S.r.l.	-	-	-	1
Totale	0	1.275	0	60

La voce si riferisce sostanzialmente a riaddebiti di varia natura alle collegate.

Debiti commerciali verso joint venture

Sono dovuti alle seguenti società:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Aida S.r.l.	-	-	-	210
Altair Zander Italia S.r.l.	-	356	-	253
Aree Urbane S.r.l.	-	31	-	-
Bernini Immobiliare S.r.l.	-	-	-	8
Castello S.r.l.	-	115	-	-
Consorzio ARP	-	5	-	-
Consorzio G6 Advisor	-	505	-	2.137
Elle Dieci Società consortile a r.l.	-	21	-	207
Elle Tre Società consortile a r.l.	-	129	-	132
Ganimede Due S.r.l.	-	-	-	32
Immobiliare Prizia S.r.l.	-	-	-	6
Iniziative Immobiliari S.r.l.	-	242	-	566
Iniziative Retail S.r.l.	-	-	-	1
Localto S.p.A.	-	-	-	20
MP Facility S.p.A.	-	28	-	1.553
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.)	-	-	-	1.498
S.AN.CO. S.c.a.r.l.	-	1.108	-	-
Spazio Industriale 1 S.r.l.	-	-	-	550
Tiglio I S.r.l.	-	853	-	910
Tiglio II S.r.l.	-	3.339	-	2.365
Trinoro S.r.l.	-	358	-	-
Trixia S.r.l.	-	1	-	41
Totale	0	7.091	0	10.489

La voce si riferisce sostanzialmente a riaddebiti di varia natura da parte delle *joint venture*.

Il decremento fatto registrare nel periodo in commento è principalmente riconducibile alla regolarizzazione della posizione debitoria tra la società Pirelli & C. Real Estate Agency S.p.A. e il Consorzio G6 Advisor con riferimento al riaddebito di oneri consortili, nonché al pagamento dei riaddebiti di MP Facility S.p.A. verso Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A..

Il debito evidenziato verso la società S.AN.CO. S.c.a.r.l. si riferisce al riaddebito di oneri consortili da parte della società Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A..

Debiti commerciali verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C.

Sono così dettagliati:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Pirelli & C. Ambiente Renewable Energy S.p.A. (già Pirelli Ambiente S.p.A.)	-	1	-	-
Pirelli & C. Ambiente Site Remediation S.p.A. (già Pirelli & C. Ambiente Bonifiche S.p.A.)	-	478	-	892
Pirelli & C. Ambiente Tecnologie S.p.A.	-	16	-	23
Pirelli North America CA	-	10	-	-
Pirelli UK Tyres Limited	-	64	-	61
Polo Viaggi S.r.l.	-	3	-	4
Servizi Aziendali Pirelli S.c.p.A.	-	66	-	24
Shared Service Center S.c.r.l.	-	797	-	21
Altre società del Gruppo	-	-	-	2
Totale	0	1.435	0	1.027

Il debito verso Pirelli & C. Ambiente Site Remediation S.p.A. si riferisce ad alcune attività di bonifica in corso su un'area in Corsico da parte della società Pirelli & C. Opere Generali S.p.A e da parte della società Pirelli & C. Real Estate Project Management S.p.A., ora incorporata nella società Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A..

Il debito verso Shared Service Center S.c.r.l. è relativo a fatture per servizi di Information Technology relativi al mese di dicembre 2006, nonché a fatture da ricevere per licenze e sviluppi su prodotti informatici.

Debiti commerciali verso terzi

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Debiti commerciali verso fornitori	-	172.048	-	152.604
Debiti commerciali verso clienti per commesse	-	7	-	452
Debiti commerciali verso fornitori di immobili	-	6.004	-	-
Totale	0	178.059	0	153.056

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.. In particolare i costi sostenuti ed i margini rilevati al 31 dicembre 2006 relativamente alla commessa in oggetto ammontano a 23.620 migliaia di euro (23.225 migliaia di euro al 31 dicembre 2005), mentre gli acconti ricevuti a fronte della fatturazione ad avanzamento dei lavori ammontano a 23.627 migliaia di euro (23.677 migliaia di euro al 31 dicembre 2005).

I *debiti verso fornitori di immobili* fanno riferimento al debito residuo in capo alla società Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o. per l'acquisto di un'area da sviluppare avvenuto nel corso del 2006.

Nota 19. ALTRI DEBITI

Sono così composti:

	31.12.2006			31.12.2005		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Altri debiti verso controllanti	34	-	34	-	-	-
Altri debiti verso imprese collegate	3.014	-	3.014	-	-	-
Altri debiti verso <i>joint venture</i>	242	-	242	252	-	252
Altri debiti verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	11	-	11	-	-	-
Altri debiti verso terzi	201.181	79.013	122.168	242.054	6.289	235.765
Ratei e risconti passivi	25.750	749	25.001	25.119	955	24.164
Totale	230.232	79.762	150.470	267.425	7.244	260.181

Altri debiti verso terzi

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Debiti verso Erario				
Erario conto IVA	-	22.683	-	18.078
Ritenute acconto lavoro dipend./prof.	-	4.206	-	3.588
Debiti per altre imposte	-	645	249	96
Totale	0	27.534	249	21.762
Titoli obbligazionari - junior notes	78.489	3.050	-	-
Debiti verso dipendenti	-	19.422	-	22.352
Debiti per caparre	-	16.358	-	2.614
Debiti per acquisto partecipazioni	-	10.888	5.146	5.148
Debiti verso istituti di previdenza	-	10.628	-	8.857
Debiti per portafoglio NPL	-	8.570	-	144.130
Partite da regolare	-	6.684	-	323
Debiti verso Amministratori e Org. di Vigilanza	-	4.539	-	5.635
Debiti verso mandanti	-	3.763	-	7.020
Debiti per <i>stock option</i>	-	1.384	-	11.743
Dividendi deliberati	-	1.240	-	-
Debiti per decimi da versare	520	-	520	-
Ricavi sospesi diversi	-	508	-	508
Altri debiti vari	4	7.600	374	5.673
Totale	79.013	94.634	6.040	214.003
Totale	79.013	122.168	6.289	235.765

La voce Debiti verso Erario per altre imposte comprende debiti per Imposta di Registro per 391 migliaia di euro. Al 31 dicembre 2005 la voce in esame era classificata tra i "Debiti tributari"; per omogeneità di confronto il saldo in oggetto è stato riclassificato nella posta in commento.

I debiti per titoli obbligazionari – *junior notes*, pari a 81.539 migliaia di euro (di cui 78.489 migliaia di euro con scadenza oltre i 12 mesi) sono relativi all’acquisto da parte di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. di *junior notes* classe E e DPP relativi ad un portafoglio di crediti non performing ex Banco di Sicilia come dettagliato nella voce “Altri crediti” nell’attivo patrimoniale.

I debiti verso dipendenti accolgono gli stanziamenti per ferie non godute, mensilità differite ed incentivi da erogare.

I debiti per caparre si riferiscono principalmente ad anticipazioni prezzo riconosciute dagli acquirenti di immobili in relazione a contratti definitivi ancora da perfezionare. L’incremento registrato rispetto al precedente esercizio è da ricondurre al consolidamento della società Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o..

I debiti per acquisto di partecipazioni accolgono 5.667 migliaia di euro per l’acquisto del 10% della società P&K Real Estate GmbH avvenuto in data 12 dicembre 2006, 5.146 migliaia di euro per il conguaglio relativo all’acquisto della partecipazione in Portolegno S.a.s., per la quale nel corso del 2006 si è concluso il processo di liquidazione, nonché 75 migliaia di euro per l’acquisto delle partecipazioni in LESTE Real Estate GmbH, ETESIAN Real Estate GmbH ed AUSTER Real Estate GmbH avvenuto in data 11 dicembre 2006 da parte della controllata Mistral Real Estate B.V..

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 10.628 migliaia di euro con un incremento netto di 1.771 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. La voce accoglie i debiti verso l’INPS per 9.877 migliaia di euro, verso l’INAIL per 519 migliaia di euro, nonché verso altri istituti previdenziali per un valore complessivo di 232 migliaia di euro.

I debiti per portafoglio NPL comprendono 8.570 migliaia di euro derivanti dall’acquisto da parte di Vindex S.r.l. di un portafoglio di crediti della Banca Popolare Antonveneta perfezionatosi nel mese di dicembre 2006. La posta, pari al 31 dicembre 2005 a 144.130 migliaia di euro, comprendeva i debiti derivanti dall’acquisto da parte di CFT Finanziaria S.p.A. del portafoglio della Banca Popolare di Intra (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. Tale impegno è stato estinto a seguito del perfezionamento dell’operazione in data 16 febbraio 2006, conclusa attraverso l’acquisto da parte di Espelha - Serviços de Consultadoria L.d.A. (partecipata al 49% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. tramite Partecipazioni Real Estate S.p.A.) del 35% dei titoli rivenienti dalla cartolarizzazione del predetto portafoglio.

Le partite da regolare accolgono degli incassi da riconoscere a terzi in relazione a pagamenti avvenuti a fine periodo, nonché importi incassati a fronte di crediti di terzi.

La voce debiti verso Amministratori e Organismo di Vigilanza, pari a 4.539 migliaia di euro (a fronte di 5.635 migliaia di euro al 31 dicembre 2005), include 3.668 migliaia di euro relativi ai compensi commisurati ai risultati conseguiti dal Gruppo nel corso dell’esercizio.

I debiti verso mandanti sono quasi totalmente riconducibili alla gestione immobiliare conto terzi.

I debiti per *stock option*, pari a 1.384 migliaia di euro a fronte di un valore di 11.743 migliaia di euro al 31 dicembre 2005, si riferiscono ai debiti residui riconducibili ai piani di *stock option cash settled* descritti in precedenza.

I debiti per dividendi deliberati accolgono il debito in capo alla Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o. per dividendi deliberati, ma non ancora distribuiti ai soci terzi della società.

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. Real Estate Property Management S.p.A..

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.

La voce "altri debiti vari" include 818 migliaia di euro dovuti ai Sindaci delle società consolidate (688 migliaia di euro al 31 dicembre 2005).

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.

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Ratei passivi				
Altri ratei passivi	-	96	-	144
Totale	0	96	0	144
Risconti passivi				
Plusvalenze sospese	-	19.112	-	17.766
Altri risconti passivi	749	5.774	955	6.235
Totale	749	24.886	955	24.001
Ratei e risconti passivi Gruppo				
Lamaione S.r.l.	-	19	-	19
Totale	0	19	0	19
Totale	749	25.001	955	24.164

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 2.569 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.

I risconti passivi con scadenza oltre l'anno, pari a 749 migliaia di euro, si riferiscono prevalentemente a premi per opzioni concesse a terzi dalla controllante Pirelli & C. S.p.A. in esercizi precedenti.

Nota 20. FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI

I fondi ammontano complessivamente a 38.199 migliaia di euro (di cui non correnti 26.457 migliaia di euro) a fronte di 18.308 migliaia di euro (di cui non correnti 12.427 migliaia di euro) al 31 dicembre 2005.

Fondo oneri futuri

Ammontano a 16.094 migliaia di euro con un incremento netto di 11.828 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Presentano la seguente composizione per società:

	31.12.2006			31.12.2005		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Centrale Immobiliare S.p.A. (equity Dolcetto Otto S.r.l.)	-	-	-	3	-	3
Centrale Immobiliare S.p.A. (fondo oneri futuri)	35	-	35	35	-	35
Edilnord Gestioni S.p.A. (fondo oneri futuri)	118	118	-	120	120	-
Geolidro S.p.A. (fondo oneri futuri)	11.916	11.916	-	-	-	-
Lambda S.r.l. (fondo lavori)	200	-	200	200	-	200
Lambda S.r.l. (Museo- Bonifiche)	811	-	811	811	-	811
P&C. Real Estate S.p.A. (equity Alceo B.V.)	304	-	304	-	-	-
P&C. Real Estate S.p.A. (equity Galatea S.r.l.)	36	-	36	-	-	-
P&C. Real Estate S.p.A. (equity Le Case di Capalbio S.r.l.)	27	-	27	-	-	-
P&C. Real Estate S.p.A. (equity Nivola S.r.l.)	-	-	-	4	-	4
P&C. Real Estate S.p.A. (equity Progetto Fontana S.r.l.)	60	-	60	57	-	57
P&C. Real Estate S.p.A. (fondo garanzie contratt.)	-	-	-	74	74	-
P&C. Real Estate S.p.A. (fondo arbitrati)	239	239	-	260	260	-
P&C. Real Estate S.p.A. (fondo lavori)	76	76	-	76	76	-
P&C. Real Estate S.p.A. (fondo oneri futuri)	1.270	1.270	-	947	947	-
P&C. Real Estate S.p.A. (fondo ristrutturazione)	381	-	381	381	-	381
P&C. R.E. Agency S.p.A. (fondo oneri futuri)	358	358	-	138	138	-
P&C. R.E. Facility Management S.p.A. (fondo ristrutturazione)	103	-	103	708	-	708
P&C. R.E. Franchising S.p.A. (fondo oneri ristr. rete)	40	40	-	106	106	-
P&C. R.E. Property Management S.p.A. (fondo ristrutturazione)	46	-	46	206	-	206
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A. (fondo ristrutturazione)	74	-	74	140	-	140
Totale	16.094	14.017	2.077	4.266	1.721	2.545

L'incremento è prevalentemente riconducibile al consolidamento integrale della società Geolidro S.p.A. avvenuto a seguito dell'acquisto di quote residue. In particolare il fondo oneri accantonato dalla società è relativo ad impegni contrattuali assunti con riferimento all'esecuzione di lavori straordinari di manutenzione su immobili ceduti.

Il fondo oneri accantonato da Lambda S.r.l. è relativo ad impegni contrattuali assunti sia per lavori su immobili ceduti, sia con riferimento a bonifiche che a lavori per la ristrutturazione di un edificio destinato a Spazio Espositivo/Museo.

Il fondo copertura rischi per arbitrati ed il fondo oneri futuri della Pirelli & C. Real Estate S.p.A., accantonati nei precedenti esercizi sulla base di una prudente valutazione delle richieste avanzate dalle controparti, sono stati adeguati, tenendo conto dei pareri dei legali, al valore degli oneri economici che potranno essere sostenuti a fronte delle cause in corso.

Nel corso del periodo in commento 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.

Fondo rischi

Ammonta a 22.105 migliaia di euro con un decremento netto di 8.063 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Presenta la seguente composizione per società:

	31.12.2006			31.12.2005		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Acquario S.r.l. (in liquidazione) (fondo altri rischi)	15	-	15	152	-	152
Alfa S.r.l. (fondo altri rischi)	1.143	-	1.143	2.743	1.000	1.743
Bernini Immobiliare S.r.l. (fondo altri rischi)	20	20	-	-	-	-
Beta S.r.l. (fondo rischi)	11	11	-	11	11	-
Casaclck S.p.A. (fondo altri rischi)	5	5	-	80	80	-
Centrale Immobiliare S.p.A. (fondo rischi)	1.522	1.522	-	1.025	1.025	-
Edilnord Gestioni S.p.A. (fondo rischi)	3.822	3.389	433	739	739	-
Esedra S.r.l. (fondo altri rischi)	70	-	70	-	-	-
Geolidro S.p.A. (fondo altri rischi)	21	21	-	-	-	-
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (fondo rischi garanzia)	2.500	-	2.500	-	-	-
Lambda S.r.l. (redd. garantito)	493	-	493	687	-	687
P.B.S. Società consortile a r.l. (fondo rischi)	89	60	29	39	30	9
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A. (fondo rischi)	925	925	-	935	935	-
P&C. Real Estate S.p.A. (fondo rischi)	248	248	-	261	261	-
P&C. Real Estate S.p.A. (fondo consolidato fiscale)	1.188	1.188	-	1.732	1.732	-
P&C. R.E. Agency S.p.A. (garanzie fondi)	3.320	-	3.320	2.591	2.591	-
P&C. R.E. Facility Management S.p.A. (fondo rischi)	1.315	-	1.315	164	164	-
P&C. R.E. Franchising S.p.A. (fondo rischi)	80	80	-	-	-	-
P&C. R.E. Project Management S.p.A. ora incorporata in P&C. R.E. F.M. S.p.A. (fondo rischi)	40	-	40	42	-	42
P&C. R.E. Property Management S.p.A. (garanzie fondi)	1.063	1.063	-	1.067	1.067	-
P&C. R.E. Property Management S.p.A. (fondo rischi)	2.758	2.758	-	896	896	-
Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o. (fondo altri rischi)	300	300	-	-	-	-
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (fondo rischi)	475	475	-	-	-	-
Progetto Bicocca Università S.r.l. (fondo rischi)	307	-	307	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)	325	325	-	125	125	-
Totale	22.105	12.440	9.665	14.042	10.706	3.336

Il fondo accantonato dalla società Alfa S.r.l., e parzialmente utilizzato nel periodo, è stato stanziato in precedenti esercizi a fronte di contenziosi con fornitori.

Le società Centrale Immobiliare S.p.A. e Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. hanno accantonato nel corso dell'esercizio rispettivamente 520 migliaia di euro e 450 migliaia di euro a fronte di alcune vertenze in corso.

Il fondo accantonato da Edilnord Gestioni S.p.A. si riferisce per 3.116 migliaia di euro alla migliore stima, tenuto conto del parere dei legali, dei possibili rischi derivanti da alcune contestazioni in corso da parte di clienti.

Il fondo accantonato da Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. è relativo ad alcuni meccanismi di sconto prezzo sulla cessione di aree in Milano-Bicocca.

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.

La società Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. ha accantonato 500 migliaia di euro a fronte di transazioni in corso con clienti.

Il fondo rischi accantonato da Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A., pari al 31 dicembre 2006 a 2.758 migliaia di euro (896 migliaia di euro al 31 dicembre 2005), si riferisce principalmente alla migliore stima, tenuto conto del parere dei legali, dei possibili rischi derivanti da alcune contestazioni in corso da parte di clienti.

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 2006, tenendo conto dell'aggiornamento delle previsioni dei canoni di locazione 2007 degli immobili di Olinda Fondo Shops, il fondo è stato adeguato a 3.320 migliaia di euro, a fronte di 2.591 migliaia di euro del 31 dicembre 2005;
- 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. Al 31 dicembre 2006 il fondo ammonta a 1.063 migliaia di euro, invariato rispetto al 31 dicembre 2005.

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 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 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.

I fondi accantonati dalle società Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. e Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o., entrate nel perimetro di consolidamento nel corso del 2006, riguardano i rischi connessi a vertenze legali.

Nel ricordare che il patrimonio immobiliare a suo tempo acquisito da UNIM è, ancora in parte, di proprietà di alcune società partecipate da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. con quote di minoranza qualificata, si informa che sono pendenti, in capo alle suddette società partecipate, alcuni contenziosi aventi ad oggetto l'accertamento dell'applicabilità dell'art. 3 comma 109 della Legge n° 662/1996 (che disciplina il diritto di prelazione a favore degli inquilini degli immobili delle società a prevalente partecipazione pubblica, delle società privatizzate e delle società controllate da quest'ultime in caso di vendita frazionata). In alcuni casi, è stata convenuta anche Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

Al riguardo, si precisa che Pirelli & C. Real Estate S.p.A., sulla base di valutazioni di fatto e di diritto, con particolare riferimento al ruolo svolto dalla società ed alle condizioni di applicabilità della richiamata normativa, ha ritenuto – anche sulla scorta delle favorevoli pronunce giudiziali già intervenute, nonché dei pareri rilasciati dai propri legali – assai remota e del tutto residuale l'eventualità di impatti diretti sfavorevoli e, pertanto, non ha effettuato stanziamenti a fondo rischi ed oneri.

Nota 21. FONDI DEL PERSONALE

I fondi del personale ammontano complessivamente a 20.428 migliaia di euro con un incremento netto di 624 migliaia di euro. La voce comprende il fondo trattamento di fine rapporto pari a 19.452 migliaia di euro ed altri benefici ai dipendenti per 976 migliaia di euro.

Il fondo trattamento di fine rapporto che, in base allo IAS 19 si qualifica come un piano a benefici definiti successivo al rapporto di lavoro, include sostanzialmente le indennità di fine rapporto di lavoro maturate dal personale in servizio al 31 dicembre 2006, al netto delle anticipazioni concesse ai dipendenti.

Le movimentazioni intervenute nel fondo T.F.R. nel corso del 2006 e del 2005 sono di seguito riportate:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Saldo iniziale	18.885	18.803
Variazione area consolidamento	1.754	(348)
Quota maturata e stanziata a conto economico	3.900	4.367
Variazione per personale ricevuto	-	29
Variazione per personale ricevuto dal Gruppo Pirelli & C.	286	43
Variazione per personale ceduto	(889)	-
Variazione per personale ceduto al Gruppo Pirelli & C.	(368)	(65)
Adeguamento patrimoniale per utili/perdite attuariali	(932)	834
Altre variazioni	(12)	(68)
Anticipi su TFR	(186)	(46)
Indennità liquidate	(2.986)	(4.664)
Saldo finale	19.452	18.885

Gli ammontari rilevati in conto economico sono inclusi nella voce "Costi del personale" (nota 30).

Le principali assunzioni attuariali utilizzate ai fini del costo previsto per l'anno 2006 sono le seguenti (invariate rispetto al 2005 ove non diversamente indicato): tasso di sconto 4,50% annuo (4% annuo nel 2005), tasso di inflazione 2%, aumento salariale per dirigenti 4,5%, aumento salariale per personale non dirigente 3,5%, utilizzo delle tabelle di mortalità RG 48, turnover 5% da anni 20 a 49.

A partire dal 1° gennaio 2007 la Legge Finanziaria ed i relativi decreti attuativi hanno introdotto modifiche rilevanti nella disciplina del TFR, tra cui la scelta del lavoratore in merito alla destinazione del proprio TFR maturando. In particolare i nuovi flussi di TFR potranno essere indirizzati dal lavoratore a forme pensionistiche prescelte oppure mantenuti in azienda (nel qual caso quest'ultima verserà i contributi TFR ad un conto di tesoreria istituito presso l'INPS). Allo stato attuale, l'incertezza interpretativa della sopra citata norma di recente emanazione, le possibili differenti interpretazioni della qualificazione secondo lo IAS 19 del TFR maturando e le conseguenti modifiche sui calcoli attuariali relativamente al TFR maturato, nonché l'impossibilità di stimare le scelte attribuite ai dipendenti sulla destinazione del TFR maturando (per le quali il singolo dipendente ha tempo sino al 30 giugno prossimo) rendono prematura ogni ipotesi di modifica attuariale del calcolo del TRF maturato al 31 dicembre 2006.

Il numero totale dei dipendenti, al 31 dicembre 2006, incluso il personale ausiliario preposto agli immobili, è pari a 1.848 unità (1.864 unità considerando anche le risorse con contratto interinale) contro 1.596 unità del 31 dicembre 2005 ed è così composto:

	Numero fine periodo		Numero medio periodo	
	31.12.2006	31.12.2005	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Dirigenti	194	166	180	165
Quadri	324	277	294	276
Impiegati	1.061	850	914	855
Operai/Personale ausiliario (*)	269	303	278	272
Totale	1.848	1.596	1.666	1.568

(*) Personale variabile in relazione alle attività legate alle commesse gestite.

La movimentazione del personale intervenuta nel corso dell'esercizio è così sintetizzabile:

	31.12.2005	Variazioni perimetro consolidato	Entrate	Uscite/ altro	Passaggi	31.12.2006
Dirigenti	166	15	17	(22)	18	194
Quadri	277	37	44	(49)	15	324
Impiegati	850	191	177	(125)	(32)	1.061
Operai/Personale ausiliario (*)	303	1	21	(55)	(1)	269
Totale	1.596	244	259	(251)	0	1.848

(*) Personale variabile in relazione alle attività legate alle commesse gestite.

Nota 22. DEBITI TRIBUTARI

Sono così composti:

	31.12.2006			31.12.2005		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Debiti verso Erario						
Debiti per imposte dell'esercizio	5.355	-	5.355	15.377	-	15.377
Debiti per Altre Imposte	3.091	-	3.091	317	-	317
Totale	8.446	-	8.446	15.694	-	15.694
Altri debiti verso joint venture per oneri per trasparenza fiscale						
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	688	-	688	-	-	-
Totale	688	-	688	-	-	-
Altri debiti verso Pirelli & C. S.p.A. per adesione al consolidato fiscale						
Alfa S.r.l.	-	-	-	182	-	182
Centrale Immobiliare S.p.A.	-	-	-	1.992	-	1.992
CFT Finanziaria S.p.A.	1.121	-	1.121	-	-	-
Edilnord Gestioni S.p.A.	1.049	-	1.049	1.025	-	1.025
Lambda S.r.l.	1.109	-	1.109	-	-	-
Pirelli & C. Real Estate Agency S.p.A.	14.222	-	14.222	12.388	-	12.388
Pirelli & C. Real Estate Energy S.p.A.	38	-	38	25	-	25
Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A.	5.514	-	5.514	3.417	-	3.417
Pirelli & C. Real Estate Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	486	-	486	-	-	-
Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A.	3.088	-	3.088	1.293	-	1.293
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	445	-	445	2.178	-	2.178
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	512	-	512	258	-	258
Totale	27.584	-	27.584	22.758	-	22.758
Totale	36.718	0	36.718	38.452	0	38.452

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 joint venture per oneri per trasparenza fiscale

A partire dall'esercizio 2006 la partecipata Trixia S.r.l. ha esercitato l'opzione per la trasparenza fiscale ai sensi dell'art. 115 del Tuir, con regolazione dei rapporti emergenti dall'adesione alla trasparenza fiscale mediante un apposito accordo che prevede una procedura comune per l'applicazione delle disposizioni normative e regolamentari.

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 fin dall'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.

La voce in esame accoglieva al 31 dicembre 2005 altri debiti verso Erario riclassificati per omogeneità di confronto alla voce "Altri debiti", cui si rimanda.

IMPEGNI E RISCHI**Garanzie personali*****Fidejussioni***

A garanzia di finanziamenti concessi da istituti di credito a società collegate e *joint venture*, sono state rilasciate fidejussioni per un importo complessivo pari a 38.929 migliaia di euro e costituiti in pegno titoli di società collegate e *joint venture* per un importo pari a 44.853 migliaia di euro.

Sono state inoltre rilasciate da istituti bancari e da compagnie di assicurazione a favore di terzi e nell'interesse di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. varie fidejussioni principalmente riferite ad adempimenti contrattuali di società del Gruppo Pirelli & C. Real Estate per un importo complessivo di 221.314 migliaia di euro.

Impegni per acquisto di partecipazioni/quote di fondi

Si riferiscono ad opzioni di acquisto e riguardano:

- l'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 2006, dalla stessa Marzotto S.p.A. nei confronti della *joint venture* 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 della Capogruppo 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%);
- l'impegno assunto da Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. a sottoscrivere quote del Fondo Abitare Sociale 1 – Fondo Comune Chiuso di Investimento Immobiliare Etico Riservato ad Investitori Qualificati, per un controvalore complessivo di 2.422 migliaia di euro.

Altre garanzie

Si riferiscono a:

- garanzie di reddito rilasciate a terzi da società controllate a fronte della vendita di immobili a destinazione terziario per 2.107 migliaia di euro;
- garanzie rilasciate nell'ambito di operazioni di acquisto di immobili effettuate da *joint venture* per l'adempimento degli obblighi di pagamento in capo alle stesse per complessivi 5.250 migliaia di euro;
- garanzie rilasciate nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione condotte da veicoli del corretto e puntuale adempimento degli obblighi di pagamento per complessivi 61.435 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. 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.

Impegni per acquisto di immobili

Gli impegni per acquisto di immobili si riferiscono:

- all'impegno assunto dalla Capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ad acquistare alcuni immobili che dovessero risultare 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;
- all'impegno assunto da Pirelli & C. Real Estate Agency S.p.A. nei confronti di Pirelli & C. Real Estate Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A. ad acquistare un immobile sito in Segrate al prezzo di 9.100 migliaia di euro, qualora lo stesso non sia stato venduto entro il 22 dicembre 2007;
- all'impegno assunto dalla Resident Baltic GmbH per l'acquisto di immobili siti in Rostock (Germania) per un importo di 13.200 migliaia di euro e dalla Resident Sachsen GmbH per l'acquisto di un immobile sito in Germania per un importo di 500 migliaia di euro, come meglio descritti nella relazione sulla gestione cui si rinvia.

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 2006 e del 2005.

Nota	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
24 Ricavi per vendite e prestazioni	701.964	700.180
25 Variazione nelle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(4.287)	(11.194)
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	3.604	549
26 Altri proventi	38.275	31.388
23 Totale valore della produzione	739.556	720.923
28 Materie prime e materiali di consumo utilizzati	(150.095)	(202.549)
29 Costi del personale	(128.396)	(121.825)
30 Ammortamenti	(9.371)	(8.967)
31 Altri costi	(347.976)	(303.705)
27 Totale costi della produzione	(635.838)	(637.046)
Risultato operativo	103.718	83.877
32 Proventi finanziari	29.762	17.409
– di cui proventi da fondi	5.057	3.482
33 Oneri finanziari	(27.080)	(12.479)
34 Dividendi	4.029	–
35 Valutazione di attività finanziarie	(690)	(197)
36 Quota di risultato di società collegate	101.570	98.786
Risultato al lordo delle imposte	211.309	187.396
37 Imposte	(49.344)	(40.483)
Utile/(perdita) derivante dalle attività in funzionamento	161.965	146.913
Utile/(perdita) del periodo	161.965	146.913
Attribuibile a:		
38 Interessenze di minoranza	(2.505)	(1.505)
Utile/(perdita) del periodo del gruppo	159.460	145.408
39 Utile per azione (in unità di euro):		
– Utile base per azione (in unità di euro)	3,91	3,61
– Utile diluito per azione (in unità di euro)	3,84	3,45

Nota 23. VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione al 31 dicembre 2006 ammonta a 739.556 migliaia di euro a fronte di un valore di 720.923 migliaia di euro al 31 dicembre 2005.

Si riporta di seguito un'analisi delle singole voci che compongono il valore della produzione.

Nota 24. RICAVI PER VENDITE E PRESTAZIONI

I ricavi per vendite e prestazioni ammontano a 701.964 migliaia di euro contro un valore di 700.180 migliaia di euro al 31 dicembre 2005 e sono così formati:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Ricavi su commesse	5.977	10.730
Ricavi per vendite	219.222	236.885
Ricavi per prestazioni di servizi	476.765	452.565
Totale	701.964	700.180

Ricavi su commesse

La voce in oggetto risulta così dettagliata per società:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Alfa S.r.l.	394	4.607
Lambda S.r.l. ⁽¹⁾	–	33
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	5.132	5.563
Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. ⁽²⁾	451	527
Totale	5.977	10.730

(1) Comprende ricavi della società Progetto Grande Bicocca S.r.l. incorporata nel corso del 2005.

(2) Comprende ricavi della società Pirelli & C. Real Estate Project Management S.p.A. incorporata nel corso del 2006.

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:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Vendite di aree da edificare		
Acquario S.r.l. (in liquidazione)	10.200	–
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	40.000	–
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	415	–
Lambda S.r.l. ⁽¹⁾	–	70
Totale	50.615	70
Vendita di aree da edificare a imprese del Gruppo Pirelli & C. Real Estate		
Centrale Immobiliare S.p.A.	8.908	31.194
Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o.	11.390	–
Portolegno S.a.s. (in liquidazione)	1.438	25.704
Totale	21.736	56.898
Vendite di immobili residenziali		
Beta S.r.l. ⁽²⁾	–	1.915
Centrale Immobiliare S.p.A. ⁽³⁾	3.560	18.617
Geolidro S.p.A.	29.505	–
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	177	295
Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o.	29.293	–
Stella Polare S.r.l. (liquidata)	–	32
Totale	62.535	20.859
Vendite di immobili terziari		
Beta S.r.l.	390	–
Centrale Immobiliare S.p.A. ⁽³⁾	–	27.300
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	25.000	–
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	118	997
Totale	25.508	28.297
Vendite di immobili a imprese del Gruppo Pirelli & C. Real Estate		
Lambda S.r.l.	–	243
Totale	–	243
Vendita aree/immobili mediante vendita quote		
Erice S.r.l.	–	48.217
Lupicaia S.r.l.	–	82.301
Nowe Ogrody Sp.zo.o.	45.350	–
Resident Berlin 1 P&K GmbH	13.478	–
Totale	58.828	130.518
Totale vendite	219.222	236.885

(1) Comprende ricavi della società Progetto Grande Bicocca S.p.A. incorporata nel corso del 2005.

(2) Comprende ricavi della società Tintoretto S.r.l. incorporata nel corso del 2005.

(3) Comprende ricavi delle società Iota S.r.l. e Progetto Bicocca Esplanade S.p.A. incorporate nel corso del 2005.

Vendita aree da edificare

Nel corso del 2006 la società Acquario S.r.l. (in liquidazione) ha venduto l'area sita a Pero-Molino Dorino (Milano) per un importo di 10.200 migliaia di euro.

In data 22 dicembre 2006 la società Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. ha ceduto al Fondo Progetti Residenza, fondo di tipo speculativo non partecipato dal Gruppo, un'area sita in Bicocca (Milano) per un valore di 40.000 migliaia di euro. L'area è destinata alla realizzazione di un complesso residenziale e commerciale.

L'importo consuntivato da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. al 31 dicembre 2006 si riferisce a scritture di consolidamento volte a riflettere la liberazione di plusvalenze a seguito della cessione a terzi di aree.

Vendita aree da edificare a imprese del Gruppo Pirelli & C. Real Estate

L'importo consuntivato da Centrale Immobiliare S.p.A. riguarda per 451 migliaia di euro la vendita a Spazio Industriale 1 S.r.l. di capacità edificatoria relativa ad un'area sita in Bicocca e per 8.457 migliaia di euro la vendita alla società Golfo Aranci S.p.A. - Società di Trasformazione Urbana di alcuni terreni siti in Golfo Aranci perfezionatasi in data 29 dicembre 2006.

Nel corso dell'ultimo trimestre 2006 Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o ha perfezionato la vendita di alcune aree site in Varsavia alla società Nowe Ogrody Sp.zo.o..

L'importo consuntivato da Portolegno S.a.s. (in liquidazione) al 31 dicembre 2006 si riferisce a scritture di consolidamento volte a riflettere la liberazione di plusvalenze relative ad aree da edificare.

Vendita immobili residenziali

Le vendite perfezionatesi nel 2006 sono relative alla cessione di unità abitative realizzate dalle varie società del Gruppo.

L'importo consuntivato da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. al 31 dicembre 2006 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

Riguardano la vendita di un immobile in Milano di proprietà di Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. acquistato nel corso del 2005 e di un immobile sito in Montecatini Terme di proprietà di Beta S.r.l., nonché scritture di consolidamento, in capo alla capogruppo Pirelli & C. Real Estate S.p.A., che riflettono la liberazione di plusvalenze a seguito di vendite a terzi di alcuni immobili.

Vendita aree/immobili mediante vendita quote

La voce "vendita aree/immobili mediante vendita quote" ammonta complessivamente a 58.828 migliaia di euro ed è relativa per 13.478 migliaia di euro al deconsolidamento della società Resident Berlin 1 P&K GmbH avvenuto a seguito della cessione del 60% delle quote societarie da parte della controllante P&K Real Estate GmbH perfezionatosi in data 30 giugno 2006 e per 45.350 migliaia di euro al deconsolidamento della Nowe Ogrody Sp.zo.o. riconducibile alla cessione totalitaria delle quote alla società Polish Investments Real Estate Holding B.V. avvenuta nel settembre 2006.

Ricavi per prestazioni di servizi

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

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Prestazioni di servizi verso terzi	274.500	245.899
Prestazioni verso Pirelli & C. S.p.A.	2.076	2.258
Prestazioni verso imprese collegate	21.288	16.869
Prestazioni verso imprese <i>joint venture</i>	170.167	179.047
Prestazioni verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C.	8.734	8.492
Totale	476.765	452.565

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

Nota 25. VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI

La variazione delle rimanenze nel 2006 è complessivamente negativa per 4.287 migliaia di euro contro una variazione, sempre negativa, di 11.194 migliaia di euro registrata nel 2005.

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Aree da edificare/immobili da ristrutturare	29.149	29.395
Immobili in costruzione	(33.436)	(40.589)
Totale	(4.287)	(11.194)

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 26. ALTRI PROVENTI

La voce in oggetto è così dettagliata:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Recuperi, rivalse ed altri proventi	27.798	24.516
Altri proventi verso Pirelli & C. S.p.A.	5.098	3.104
Altri proventi verso imprese collegate	334	29
Altri proventi verso <i>joint venture</i>	4.637	3.645
Altri proventi verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C.	408	94
Totale	38.275	31.388

I *recuperi, rivalse 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.

La voce comprende le plusvalenze realizzate da P&K Real Estate GmbH per la parziale cessione della partecipazione nella Resident Berlin 1 P&K GmbH, per un valore consolidato di 897 migliaia di euro e dalla ECOI-Immobilien GmbH per la cessione delle quote detenute nelle 20 società austriache Immobilien-Allianz Holding per un valore di 6.000 migliaia di euro.

L'incremento della voce è riconducibile, inoltre, per 1.686 migliaia di euro alla plusvalenza realizzata da Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. per la cessione della centrale di Agliè e per 1.750 migliaia di euro alla plusvalenza realizzata dalla stessa società per la cessione di un immobile in leasing.

Al 31 dicembre 2005 nella voce in commento erano comprese 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.

I ricavi verso Pirelli & C. S.p.A. si riferiscono per 4.600 migliaia di euro ad opere ed interventi di bonifica ambientale condotte su aree site nel quartiere Bicocca - Milano e riaddebitate da Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

Nota 27. COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione sono così rappresentati:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Materie prime e materiali di consumo utilizzati di cui:	150.095	202.549
<i>a) Acquisto beni</i>	<i>160.882</i>	<i>136.061</i>
<i>b) Variazione rimanenze immobili di trading, materie prime e materiali vari</i>	<i>(10.787)</i>	<i>66.488</i>
Costi per il personale	128.396	121.825
Ammortamenti	9.371	8.967
Altri costi	347.976	303.705
Totale	635.838	637.046

I costi della produzione ammontano a 635.838 migliaia di euro a fronte di 637.046 migliaia di euro al 31 dicembre 2005.

Nei successivi paragrafi si espone un'analisi dei costi consolidati della produzione suddivisi per natura di costo.

Nota 28. MATERIE PRIME E MATERIALI DI CONSUMO UTILIZZATI

Acquisto di beni

La voce presenta la seguente composizione per società:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Acquisti di aree da terzi		
Botticino S.r.l.	–	3.822
Centrale Immobiliare S.p.A.	7.500	–
Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o.	27.718	–
Totale	35.218	3.822
Acquisti di immobili da terzi		
Beta S.r.l.	134	232
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	–	17.150
Lupicaia S.r.l.	–	82.301
Resident Berlin 1 P&K GmbH	9.816	1.644
Resident Berlin Zwei P&K GmbH	9.770	–
Resident Sachsen P&K GmbH	6.300	–
Totale	26.020	101.327
Acquisti di immobili da terzi mediante acquisto quote		
Beta S.r.l. ⁽¹⁾	275	–
Bernini Immobiliare S.r.l.	190	–
Centrale Immobiliare S.p.A. ⁽²⁾	–	316
Lambda S.r.l. ⁽³⁾	–	400
Geolidro S.p.A.	23.960	–
Portolegno S.a.s. (in liquidazione)	–	21.476
Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o.	64.540	–
Progetto Bicocca Università S.r.l.	–	454
Totale	88.965	22.646
Totale acquisti di immobili	150.203	127.795
Acquisti di altri beni	10.679	8.266
Totale	160.882	136.061

(1) Comprende Altofim S.r.l. incorporata nel corso del 2006.

(2) Comprende Delta S.p.A. incorporata nel corso del 2005.

(3) Comprende Bicocca Center S.r.l. incorporata nel corso del 2005.

Acquisto di aree da terzi

In data 17 gennaio 2006 e 2 agosto 2006 a seguito dell'aggiudicazione della gara avvenuta rispettivamente lo scorso 3 novembre 2005 e 28 marzo 2006, la società Centrale Immobiliare S.p.A. ha perfezionato l'acquisizione di alcuni terreni siti in Golfo Aranci a destinazione sviluppo residenziale per un valore di 7.500 migliaia di euro.

L'importo in capo alla società Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o. si riferisce all'acquisizione di un'area da sviluppare sita in Ostrobramska (Varsavia) per 108 milioni di zloty, successivamente ceduta alla società Nowe Ogrody Sp.zo.o..

Acquisto di immobili da terzi

Il costo per l'acquisto di immobili ammonta a 26.020 migliaia di euro a fronte di 101.327 migliaia di euro del corrispondente periodo omogeneo 2005.

L'importo consuntivato dalla società Resident Berlin 1 P&K GmbH si riferisce all'acquisto di 8 immobili siti in Berlino per un importo complessivo di 9.816 migliaia di euro.

Nel corso del mese di gennaio 2006 la società Resident Berlin Zwei P&K GmbH ha perfezionato l'acquisto di due immobili a destinazione residenziale e di un tennis club siti in Berlino per un ammontare complessivo di 7.100 migliaia di euro. In data 1° novembre 2006 la società ha acquistato ulteriori due immobili situati in Berlino per un valore di 2.670 migliaia di euro.

In data 31 dicembre 2006 la società Resident Sachsen P&K GmbH ha acquistato in diverse città della Germania 14 immobili per un valore complessivo di 6.300 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.

Acquisto di altri beni

La voce ammonta al 31 dicembre 2006 a 10.679 migliaia di euro a fronte di 8.266 migliaia di euro del corrispondente periodo 2005.

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

Variazione rimanenze immobili di trading, materie prime e materiali vari

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Immobili di trading	13.075	(64.653)
Altre materie prime e materiali vari	(2.288)	(1.835)
Totale	10.787	(66.488)

Nel periodo in commento la variazione è positiva per 10.787 migliaia di euro a fronte di un valore negativo di 66.488 migliaia di euro del corrispondente periodo 2005.

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 29. COSTI PER IL PERSONALE

I costi per il personale ammontano a 128.396 migliaia di euro a fronte di 121.825 migliaia di euro al 31 dicembre 2005, con un incremento pari a 6.571 migliaia di euro, dovuto anche al rafforzamento della struttura.

La voce presenta la seguente composizione:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Salari e stipendi	88.150	83.125
Costi per <i>stock option</i>	5.844	7.247
Oneri sociali	27.120	24.608
Trattamento di fine rapporto	3.900	4.367
Contributi fondi pensioni a contributi definiti	1.135	613
Altri costi del personale	2.247	1.865
Totale	128.396	121.825

Per il numero dei dipendenti si rimanda a quanto indicato nel commento alla voce "Fondi del personale".

Negli altri costi sono inclusi 1.375 migliaia di euro relativi ai costi per piani di assistenza medica a contributi definiti.

Nota 30. AMMORTAMENTI

Presentano la seguente composizione:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	3.597	3.743
Ammortamento immobilizzazioni materiali	5.774	5.224
Totale	9.371	8.967

Per il dettaglio degli ammortamenti si rimanda ai prospetti presentati nei commenti alle voci dell'attivo immobilizzato.

Nota 31. ALTRI COSTI

Al 31 dicembre 2006 ammontano a 347.976 migliaia di euro a fronte di 303.705 migliaia di euro del corrispondente periodo del 2005.

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Altri costi verso Pirelli & C. S.p.A.	8.042	8.527
Altri costi verso imprese collegate	3.154	108
Altri costi verso <i>joint venture</i>	6.864	9.128
Altri costi verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	7.909	3.390
Altri costi verso terzi	322.007	282.552
Totale	347.976	303.705

La voce presenta la seguente composizione per natura:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Costi per servizi	288.858	264.736
Costi godimento beni di terzi	19.606	16.366
Svalutazioni crediti	6.221	5.272
Accantonamento rischi	18.936	6.579
Oneri diversi di gestione	14.355	10.752
Totale	347.976	303.705

Costi per servizi

I costi per servizi al 31 dicembre 2006 ammontano complessivamente a 288.858 migliaia di euro, a fronte di 264.736 migliaia di euro del 2005.

La voce presenta la seguente composizione:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Costi per servizi verso Pirelli & C. S.p.A.	3.973	5.837
Costi per servizi verso imprese collegate	3.147	108
Costi per servizi verso <i>joint venture</i>	5.330	7.936
Costi per servizi verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	7.899	3.388
Costi per servizi verso terzi di cui:	268.509	247.467
– Manutenzioni	47.880	45.490
– Costruzione fabbricati (SAL) - Oneri urbanizzazione	38.525	32.180
– Consulenze immobiliari/tecniche/altre	39.039	41.277
– Pulizie	34.609	27.175
– Spese utenze	23.309	22.884
– Spese viaggio-mensa-corsi formaz.-altri costi personale	12.502	10.328
– Costi di pubblicità e promozione	11.076	9.364
– Consulenze legali/notarili/fiscali	11.310	6.387
– Provvigioni passive e buonuscite	9.568	10.702
– Vigilanza	8.301	7.058
– Compenso Amministratori e Organismo di Vigilanza	8.006	8.933
– Trasporti di materiali	5.744	5.556
– Assicurazioni	2.926	3.397
– Assistenza informatica	1.753	3.626
– Spese di rappresentanza - omaggi	1.416	856
– Prestiti di personale	1.095	1.917
– Compensi a società di revisione	1.107	740
– Compensi a Sindaci	648	717
– Smaltimento rifiuti e fanghi	562	515
– Postali/telegrafiche/fax	270	257
– Altre spese generali	8.863	8.108
Totale	288.858	264.736

I costi per servizi sono prevalentemente rappresentati da costi di costruzione e manutenzione, 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 8.006 migliaia di euro e 648 migliaia di euro a fronte di 8.933 migliaia di euro e 717 migliaia di euro del 2005.

Costi di godimento beni

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Costi di godimento beni verso Pirelli & C. S.p.A.	4.053	2.666
Costi di godimento beni verso imprese collegate	7	-
Costi di godimento beni verso <i>joint venture</i>	1.534	1.192
Costi di godimento beni verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	10	-
Costi di godimento beni verso terzi	14.002	12.508
Totale	19.606	16.366

La voce è pari a 19.606 migliaia di euro contro un valore di 16.366 migliaia di euro del 2005 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 (6.221 migliaia di euro a fronte di 5.272 migliaia di euro) sono state effettuate a fronte dei potenziali rischi di insolvenza dei debitori.

Accantonamenti per rischi ed oneri

Al 31 dicembre 2006 sono stati effettuati accantonamenti per complessivi 18.936 migliaia di euro a fronte di 6.579 migliaia di euro del precedente periodo omogeneo.

Si riporta di seguito la suddivisione degli accantonamenti per rischi ed oneri per società:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Alfa S.r.l.	70	2.225
Centrale Immobiliare S.p.A.	520	-
Edilnord Gestioni S.p.A.	3.116	-
Geolidro S.p.A.	4.203	10
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	2.500	-
Lambda S.r.l. ⁽¹⁾	177	977
P.B.S. Società consortile a r.l.	50	39
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	3.540	2.679
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. ⁽²⁾	1.418	206
Pirelli & C. R.E. Franchising S.p.A.	62	18
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	1.929	254
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	579	171
Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o.	313	-
Progetto Bicocca Università S.p.A.	259	-
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	200	-
Totale	18.936	6.579

(1) Comprende Progetto Grande Bicocca S.r.l. incorporata nel corso del 2005.

(2) Comprende Pirelli & C. RE Project Management S.p.A. incorporata nel 2006.

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, mentre quelli effettuati da Geolidro S.p.A. attengono ad oneri per lavori a finire su immobili ceduti.

Oneri diversi di gestione

Ammontano a 14.355 migliaia di euro contro 10.752 migliaia di euro al 31 dicembre 2005.

Presentano la seguente composizione:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Oneri diversi di gestione verso Pirelli & C. S.p.A.	16	24
Oneri diversi di gestione verso <i>joint venture</i>	-	-
Oneri diversi di gestione verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	-	2
Oneri diversi di gestione verso terzi di cui:	14.339	10.726
- <i>Bolli, tributi e imposte varie</i>	4.896	2.214
- <i>Altri oneri diversi</i>	9.443	8.512
Totale	14.355	10.752

La voce “bolli, tributi e imposte varie” include prevalentemente l’ICI, le imposte di registro e IVA non recuperabile da attività finanziaria.

L'incremento rispetto al periodo precedente della voce "altri oneri diversi" è riconducibile prevalentemente alla contabilizzazione del pro-rata di indetraibilità dell'IVA introdotto dalla recente riforma fiscale (c.d. "Manovra Visco") per le cessioni di immobili abitativi.

Nota 32. PROVENTI FINANZIARI

I proventi finanziari ammontano al 31 dicembre 2006 a 29.762 migliaia di euro, a fronte di 17.409 migliaia di euro del precedente periodo omogeneo e presentano la seguente composizione:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Interessi attivi		
a) Interessi attivi derivanti da attività non correnti		
Interessi attivi da crediti finanziari verso imprese collegate		
Dixia S.r.l.	107	-
Le Case di Capalbio S.r.l.	5	5
Malaspina Energy S.c.a.r.l.	2	-
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	2.043	1.872
Progetto Fontana S.r.l.	13	11
Progetto Lainate S.r.l.	442	326
Sci Roev Texas Partners L.P.	-	37
Verdi S.r.l. (in liquidazione)	114	127
Totale	2.726	2.378
Interessi attivi da crediti finanziari verso joint venture		
Afrodite S.à.r.l.	308	78
Alceo B.V.	583	169
Alimede Luxembourg S.à.r.l.	4	-
Alnitak S.à.r.l.	182	-
Aree Urbane S.r.l.	934	662
Artemide S.à.r.l.	185	48
Austin S.à.r.l.	44	-
Capitol Immobiliare S.r.l.	27	8
Castello S.r.l. (1)	59	121
Colombo S.à.r.l.	507	4
Continuum S.r.l.	2.058	2.397
Dallas S.à.r.l.	44	-
Doria S.à.r.l.	511	4
Erice S.r.l.	62	43
Esedra S.r.l.	-	104
Espelha Servicos de Consultadoria L.d.A.	820	-
European NPL S.A.	79	-
Fattoria Medicea S.r.l.	23	-
Galatea S.r.l.	53	-
Gestioni Immobiliari 2003 S.r.l.	1	-
Immobiliare Prizia S.r.l.	45	41
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1010 Wien, Löwelstraße 8 OEG	22	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1120 Wien, Schönbrunner Schloßstr. 38-42 OEG	16	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1040 Wien, Prinz-Eugen-Str. 32 OEG	6	-

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1040 Wien, Goldeggasse 2 OEG	16	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1010 Wien, Esslinggasse 18 OEG	11	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1010 Wien, Kärntnerstr. 11 OEG	34	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1090 Wien, Schlickgasse 5 OEG	5	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1070 Wien, Westbahnstr. 28 OEG	3	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1050 Wien, Siebenbrunnengasse 19-21 OEG	46	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Eins OEG	24	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG	16	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Drei OEG	15	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Vier OEG	12	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Fünf OEG	22	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Sechs OEG	3	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Sieben OEG	31	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Acht OEG	8	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Neun OEG	8	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zehn OEG	30	–
Induxia S.r.l.	80	52
Iniziative Retail S.r.l.	–	282
Localto S.p.A.	8	650
LSF Italian Finance Company S.r.l.	955	60
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	84	79
Masseto I B.V.	533	1.227
Max B.V.	247	187
Mirandia Trading e Consultoria L.d.A.	2	1
MSPRE Luxembourg NPL S.à.r.l. (in liquidazione)	65	12
Nashville S.à.r.l.	44	–
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.)	–	30
Polish Investments Real Estate Holding B.V.	89	–
Popoy Holding B.V.	797	1.235
Progetto Gioberti S.r.l.	115	82
Regus Business Centres Italia S.p.A.	–	2
Riva dei Ronchi S.r.l.	138	19
Resident Berlin 1 P&K GmbH	24	–
Roca S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Sei S.r.l.)	1	–
Solaris S.r.l.	869	1.239
Spazio Industriale B.V.	432	502
Spazio Industriale II B.V.	773	9
Tamerice Immobiliare S.r.l.	892	–
Tizian Wohnen 1 GmbH	129	–
Tizian Wohnen 2 GmbH	38	–
Tronador-Consultori Economica LdA	1	–
Trixia S.r.l.	554	295
Vespucci S.à.r.l.	506	4
Totale	14.233	9.646

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Interessi attivi da crediti finanziari verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C.		
Pirelli International L.t.d.	–	1
Totale	0	1
Totale interessi attivi derivanti da attività non correnti	16.959	12.025
b) Interessi attivi derivanti da attività correnti		
Interessi diversi		
Interessi attivi bancari	287	334
Interessi attivi su altri crediti commerciali	130	5
Totale	417	339
Interessi attivi verso imprese collegate		
Agorà S.r.l.	–	1
Spazio Investment N.V.	6	–
Totale	6	1
Interessi attivi verso joint venture		
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	1	1
Totale	1	1
Interessi attivi verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C.		
Pirelli Servizi Finanziari S.p.A.	75	34
Totale	75	34
Totale interessi attivi derivanti da attività correnti	499	375
Altri proventi finanziari		
c) Proventi derivanti da attività non correnti		
Proventi da titoli		
MSPRE Luxembourg NPL S.à.r.l. (in liquidazione)	457	–
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	5.196	851
Totale	5.653	851
Proventi da fondi immobiliari		
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	5.057	3.482
Totale	5.057	3.482
Totale proventi finanziari derivanti da attività non correnti	10.710	4.333
d) Proventi derivanti da attività correnti		
Proventi da titoli		
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	24	–
Totale	24	–
Altri proventi verso imprese collegate		
Elle Nove Società Consortile a.r.l.	25	25
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	9	186
Progetto Lainate S.r.l.	1	1
Totale	35	212
Altri proventi verso joint venture		
Centrale Immobiliare S.p.A. (2)	–	45
Elle Dieci Società Consortile a.r.l.	33	–
Elle Tre Società Consortile a.r.l.	53	–
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	–	6

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Tamerice S.r.l.	–	19
Trinoro S.r.l.	60	–
Trixia S.r.l.	111	–
Totale	257	70
Altri proventi verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C.		
Pirelli & C. Ambiente Renewable Energy S.p.A. (già Pirelli Ambiente S.p.A.)	–	2
Pirelli & C. Ambiente Site Remediation S.p.A. (già Pirelli & C. Ambiente Bonifiche S.p.A.)	2	–
Pirelli International Limited	–	158
Totale	2	160
Totale proventi derivanti da attività correnti	318	442
Altri/vari	827	96
Utili su cambi	449	138
Totale	29.762	17.409

(1) Include Mistral S.r.l. fusa per incorporazione in Castello S.r.l. in data 23 dicembre 2005.

(2) Include Delta S.p.A. fusa per incorporazione nel corso del 2005.

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 Berenice, Tecla, Cloe e Olinda percepiti nel corso dell'esercizio in esame. Gli importi consuntivati dalle società Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e MSPRE Luxembourg NPL S.à.r.l. (in liquidazione) sono interamente riferiti ai proventi da titoli dalle stesse detenuti, e commentati nella corrispondente voce dell'attivo.

Gli utili su cambi sono così dettagliati per società:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	–	38
MSPRE Luxembourg NPL S.à.r.l. (in liquidazione)	70	–
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	7	3
Pirelli & C. Real Estate S.p.A. (1)	372	97
Totale	449	138

(1) Il saldo al 31 dicembre 2005 include 6 migliaia di euro relative a Partecipazioni Real Estate S.p.A. incorporata nel corso del 2006 da Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

Nota 33. ONERI FINANZIARI

Ammontano a 27.080 migliaia di euro contro un valore di 12.479 migliaia di euro consuntivato al 31 dicembre 2005.

Presentano la seguente composizione:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Interessi passivi bancari	18.378	8.979
Interessi passivi verso imprese collegate	12	-
Interessi passivi verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C.	54	58
Interessi passivi verso <i>joint venture</i>	20	58
Interessi passivi verso altri	5.035	1.001
Altri oneri finanziari verso altri	3.137	2.359
Altri oneri finanziari verso imprese collegate	-	1
Altri oneri finanziari verso <i>joint venture</i>	-	21
Perdite su cambi	444	2
Totale	27.080	12.479

Interessi passivi bancari

Sono così dettagliati per società:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Acquario S.r.l. (<i>in liquidazione</i>)	4	-
Alfa S.r.l.	-	1
Beta S.r.l.	-	24
CFT Finanziaria S.p.A.	-	48
Centrale Immobiliare S.p.A.	2	45
Erice S.r.l.	-	934
Esedra S.r.l.	19	4
Geolidro S.p.A.	20	-
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	147	126
Lupicaia S.r.l.	-	231
Parcheggi Bicocca S.r.l.	414	-
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	119	4
Pirelli & C. R.E. Franchising Servizi Finanziari S.r.l.	-	1
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	36	90
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	17.535	7.366
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A.	31	-
Portolegno S.a.s. (<i>in liquidazione</i>)	5	-
Progetto Bicocca Università S.r.l.	50	66
Projet Saint Maurice S.a.s. (<i>in liquidazione</i>)	-	39
Totale	18.378	8.979

Nota 34. DIVIDENDI

La voce fa riferimento ai dividendi percepiti nel corso del 2006 dalla controllata Pirelli RE Netherlands B.V. in relazione alla partecipazione detenuta nella Moabar B.V..

Nota 35. VALUTAZIONE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE

La voce, negativa per 690 migliaia di euro, accoglie l'impatto di alcuni strumenti di copertura del rischio tassi valutati al *fair value*.

Nota 36. QUOTA DI RISULTATO DI SOCIETÀ COLLEGATE E JOINT VENTURE

La voce, pari a 101.570 migliaia di euro, a fronte di 98.786 migliaia di euro al 31 dicembre 2005, è costituita dai risultati delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto.

Nella tabella di seguito esposta se ne evidenzia la composizione:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Utili su partecipazioni valutate a patrimonio netto		
Collegate		
Agorà S.r.l. (in liquidazione)	–	646
Centro Servizi Amministrativi Pirelli S.r.l.	3	–
Le Case di Capalbio S.r.l.	16	–
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	201	10.179
Progetto Corsico S.r.l.	–	140
Sci Roev Texas Partners L.P.	407	25
Spazio Investment N.V.	624	–
Verdi S.r.l. (in liquidazione)	–	636
Totale collegate	1.251	11.626
Joint venture		
Afrodite S.à.r.l.	2.980	–
Austin S.à.r.l.	5.051	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1010 Wien, Naglergasse 2 OEG	25	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1040 Wien, Prinz-Eugen-Str. 32 OEG	6	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1050 Wien, Siebenbrunnengasse 19-21 OEG	82	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Drei OEG	23	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Vier OEG	13	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Fünf OEG	17	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Sechs OEG	2	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Sieben OEG	23	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Acht OEG	9	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Neun OEG	12	–
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zehn OEG	35	–
Alnitak S.à.r.l.	262	–
Altair Zander Italia S.r.l.	9	9
Artemide S.à.r.l.	1.781	–
Bernini Immobiliare S.r.l.	–	541
Castello S.r.l.	100	–
Colombo S.à.r.l.	3.071	–
Continuum S.r.l.	1.164	2.742
Dallas S.à.r.l.	5.051	–
Domogest S.r.l. (in liquidazione)	117	65
Doria S.à.r.l.	3.063	–
Erice S.r.l.	198	148
Esedra S.r.l.	–	4.959
Espelha - Serviços de Consultadoria L.d.A.	4.045	–
European NPL S.A.	30	–

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Geolidro S.p.A.	–	4.836
Immobiliare Prizia S.r.l.	2.192	–
IN Holdings I S.à.r.l.	–	252
Inimm Due S.à.r.l.	1.767	749
Iniziative Immobiliari S.r.l.	1.606	4.523
Localto S.p.A.	149	–
Masseto I B.V.	17.433	25.189
Max B.V.	4.444	37
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	6.145	19.392
Mirandia - Trading e Consultoria L.d.A.	2.637	4.378
MP Facility S.p.A.	–	1.518
MSPRE Luxembourg S.à.r.l. (in liquidazione)	81	56
Nashville S.à.r.l.	5.051	–
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.)	–	3.263
Popoy Holding B.V.	5.604	13.651
Progetto Gioberti S.r.l.	316	–
Resi S.r.l. (già Dolcetto Cinque S.r.l.)	3	–
Resident Berlin 1 P&K GmbH	122	–
Solaris S.r.l.	236	6.181
Spazio Industriale B.V.	2.429	1.700
Spazio Industriale II B.V.	22.269	–
Tamerice Immobiliare S.r.l.	11.385	15.519
Tizian Wohnen 2 GmbH	64	–
Tronador – Consultoria Economica L.d.A.	12	620
Vespucci S.à.r.l.	3.069	–
Totale Joint venture	114.183	110.328
Totale	115.434	121.954
Perdite su partecipazioni valutate a patrimonio netto		
Collegate		
Agorà S.r.l. (in liquidazione)	(27)	–
Dixia S.r.l.	(249)	(310)
Le Case di Capalbio S.r.l.	–	(13)
Progetto Corsico S.r.l.	(78)	–
Progetto Fontana S.r.l.	(5)	(223)
Progetto Lainate S.r.l.	(31)	(19)
Turismo & Immobiliare S.p.A.	(826)	(106)
Verdi S.r.l. (in liquidazione)	(11)	–
Totale collegate	(1.227)	(671)
Joint venture		
Afrodite S.à.r.l.	–	(497)
Alceo B.V.	(1.420)	(1.072)
Alimede Luxembourg S.à.r.l.	(75)	–
Aree Urbane Italia S.r.l.	(265)	(1.082)
Artemide S.à.r.l.	–	(302)
Bernini Immobiliare S.r.l.	(281)	–
Capitol Immobiliare S.r.l.	(129)	(49)
Castello S.r.l.	–	(3.868)
Centrale Immobiliare S.p.A. ⁽¹⁾	–	(358)
Colombo S.à.r.l.	–	(56)
Dolcetto Otto S.r.l.	(7)	(5)

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Doria S.à.r.l.	-	(57)
Fattoria Medicea S.r.l.	(24)	-
Galatea S.r.l.	(384)	-
Geolidro S.p.A.	(167)	-
Gestioni Immobiliari 2003 S.r.l.	(7)	-
Holdim S.r.l.	-	(149)
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1010 Wien, Löwelstraße 8 OEG	(23)	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1120 Wien, Schönbrunner Schloßstr. 38-42 OEG	(7)	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1010 Wien, Naglergasse 2 OEG	-	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1040 Wien, Goldeggasse 2 OEG	(22)	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1010 Wien, Esslinggasse 18 OEG	(10)	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1010 Wien, Kärntnerstr. 11 OEG	(15)	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1090 Wien, Schlickgasse 5 OEG	(7)	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1070 Wien, Westbahnstr. 28 OEG	(1)	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Eins OEG	(11)	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG	(3)	-
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Sieben OEG	-	-
IN Holdings I S.à.r.l.	(137)	-
Immobiliare le Ghirlande S.r.l. (in liquidazione)	-	(3)
Immobiliare Prizia S.r.l.	-	(213)
Induxia S.r.l.	(501)	(114)
Lambda S.r.l. (2)	-	(16)
Localto S.p.A.	-	(1.737)
Maro S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Tre S.r.l.)	(11)	-
Masaccio S.r.l.	(1)	-
MP Facility S.p.A.	(145)	-
M.S.M.C. Solferino S.à.r.l. (in liquidazione)	-	(35)
Nivola S.r.l.	-	(8)
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.)	(2.083)	-
Polish Investments Real Estate Holding B.V.	(48)	-
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	(185)	(388)
Progetto Gioberti S.r.l.	-	(105)
Progetto Nuovo Sant'Anna S.r.l.	(21)	-
Quadrifoglio Milano S.p.A.	(216)	(130)
Rinascente/Upim S.r.l.	(4.747)	(10.203)
Riva dei Ronchi S.r.l.	(73)	(38)
Roca S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Sei S.r.l.)	(27)	-
Spazio Industriale II B.V.	-	(8)
Tizian Wohnen 1 GmbH	(14)	-
Trinoro S.à.r.l.	(8)	-
Trixia S.r.l.	(1.561)	(1.948)
Vespucci S.à.r.l.	-	(56)
Waterfront Flegreo S.p.A.	(1)	-
Totale Joint venture	(12.637)	(22.497)
Totale	(13.864)	(23.168)
Totale	101.570	98.786

(1) L'importo si riferisce al risultato pro-quota della società Delta S.p.A. incorporata nel corso del 2005 nella società Centrale Immobiliare S.p.A..

(2) L'importo al 31 dicembre 2005 si riferisce alla perdita pro-quota delle società Bicocca Center S.r.l. pari a 15 migliaia di euro e Moncalieri Center S.r.l. pari a 1 migliaia di euro, incorporate nel corso del 2005 nella società Lambda S.r.l..

Si segnala che la quota di risultato del periodo relativa alla partecipazione detenuta in Spazio Industriale II BV, pari a 22.269 migliaia di euro, risulta principalmente attribuibile all'effetto derivante dalla valutazione al *fair value* degli immobili (IAS 40) detenuti da Spazio Industriale Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, il cui business plan prevede una valorizzazione nel lungo termine. Tali immobili erano precedentemente valutati al minore tra costo e valore di realizzo (IAS 2), in virtù della differente strategia e destinazione.

Per quanto riguarda la descrizione delle attività e dei principali eventi del 2006 che hanno interessato le società valutate col metodo del patrimonio netto si rinvia a quanto indicato nell'allegato 1 "area 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 e *joint venture* 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:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Imposte correnti		
Imposte sul reddito	34.796	18.373
Proventi da consolidato fiscale	(347)	(702)
Oneri da consolidato fiscale	27.798	23.306
Oneri da trasparenza fiscale	688	0
Totale	62.935	40.977
Imposte differite attive		
Rilevate	(24.574)	(20.683)
Assorbite	22.531	23.583
Proventi da consolidato fiscale - anticipati	(10.394)	(4.940)
Totale	(12.437)	(2.040)
Imposte differite passive		
Rilevate	3.761	2.385
Assorbite	(4.915)	(839)
Totale	(1.154)	1.546
Totale	49.344	40.483

Le imposte del Gruppo, che ammontano complessivamente a 49.344 migliaia di euro, scontano un'aliquota media complessiva pari al 23,4% sul risultato lordo.

Escludendo dal risultato lordo le quote di risultato di società collegate e *joint venture*, in quanto hanno già scontato l'imposizione fiscale, e i dividendi esenti da imposta, l'aliquota effettiva passa al 46,7% rispetto al 45,7% dell'anno precedente con un incremento dell'1% dovuto principalmente ai maggiori oneri indeducibili dovuti al cambiamento della normativa sulle autovetture aziendali.

La riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES/IRAP) è così dettagliata:

	IRES	IRAP	
Risultato al lordo delle imposte	211.309	211.309	
Quota di risultato di società collegate e <i>Joint Venture</i>	(101.570)	(101.570)	
Dividendi	(4.029)	(4.029)	
Totale Imponibile	105.710	105.710	
Tax Rate	33%	4,25%	
Imposta teorica	(34.884)	(4.493)	(39.377)
Imposte bilancio	(37.642)	(11.702)	(49.344)
Differenza:	(2.758)	(7.209)	(9.967)
- Costo del lavoro	-	(5.176)	
- Dividendi (1,65% collegate)	(1.101)	-	
- <i>Stock Option</i>	(1.929)	(248)	
- Imposte esercizio precedente	(559)	32	
- Altre variazioni	831	(1.817)	

La voce "altre variazioni" riferita all'IRAP include principalmente la maggiore aliquota (5,25% contro il 4,25%) dovuta dal Gruppo per l'attività di alcune società oppure per la presenza in regioni con aliquota maggiorata e i costi non deducibili per compensi ad Amministratori.

Si evidenzia inoltre, che le aliquote fiscali nominali dei Paesi nei quali operano le società del Gruppo sono le seguenti:

Europa:	
Italia	37,25%
Olanda	29,60%
Polonia	19,00%
Germania	38,34%
Austria	25,00%

Nota 38. INTERESSENZE DI MINORANZA

Le interessenze di minoranza, complessivamente positive per i soci terzi, per 2.505 migliaia di euro, sono state dettagliate nella voce dello Stato Patrimoniale "Patrimonio Netto di Terzi".

Nota 39. UTILE PER AZIONE

	31.12.2006	31.12.2005
Utile base per azione (in unità di euro)	3,91	3,61
Utile diluito per azione (in unità di euro)	3,84	3,45

L'utile base per azione su base annuale è dato dal rapporto fra risultato di competenza del consolidato e la media ponderata del numero di azioni ordinarie in circolazione durante il periodo, con l'esclusione delle azioni proprie, pari per l'esercizio 2006 a n° 40.735.594 (n° 40.228.103 nel 2005).

L'utile diluito per azione su base annuale 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, pari per l'esercizio 2006 a n° 41.549.973 (n° 42.091.582 nel 2005).

5.5 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.

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 2006 le attività del Gruppo sono suddivise sulla base di 4 principali settori:

- Investment e Asset Management;
- Servizi;
- 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 2006 sono i seguenti:

(in migliaia di euro)	Investment and asset management	Servizi	Franchi- sing	Altro	Intereli- minazioni	Totale
1. Ricavi totali	302.191	372.893	22.938	45.769	(41.827)	701.964
2. M.O.L.	65.359	70.251	3.220	(25.741)	-	113.089
3. Ammortamenti	(926)	(3.392)	(861)	(4.192)	-	(9.371)
4. Risultato operativo	64.433	66.859	2.359	(29.933)	-	103.718
5. Risultati da partecipazioni (*)	113.582	(2.272)	-	(656)	-	110.654
6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni	178.015	64.587	2.359	(30.589)	-	214.372
7. Proventi finanziari da partecipazioni						22.635
8. Risultato operativo complessivo dei risultati e proventi da partecipazioni						237.007
9. Altri oneri e proventi finanziari						(25.698)
10. Risultato lordo (P.B.T.)						211.309
11. Oneri fiscali						(49.344)
12. Risultato netto						161.965
13. Risultato netto di terzi						(2.505)
14. Risultato netto di competenza						159.460

(*) Comprende 5.057 migliaia di euro di dividendi da fondi e 4.029 migliaia di euro di dividendi da partecipata.

I risultati suddivisi per settore al 31 dicembre 2005 sono i seguenti:

(in migliaia di euro)	Investment and asset management	Servizi	Franchi- sing	Altro	Intereli- minazioni	Consolidato
1. Ricavi totali	302.037	352.085	19.464	60.049	(33.455)	700.180
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
6. Risultato operativo e risultato da partecipazioni	141.656	68.484	1.322	(25.317)	-	186.145
7. Proventi finanziari da partecipazioni						12.876
8. Risultato operativo comprensivo dei risultati e proventi da partecipazioni						199.021
9. Altri oneri e proventi finanziari						(11.625)
10. Risultato lordo (P.B.T.)						187.396
11. Oneri fiscali						(40.483)
12. Risultato netto						146.913
13. Risultato netto di terzi						(1.505)
14. Risultato netto di competenza						145.408

(*) Include 3.482 migliaia di euro relativi a proventi da fondi.

Le vendite infrasettoriali sono avvenute alle medesime condizioni delle vendite a terzi.

Le attività, le passività, gli investimenti, nonché gli ammortamenti suddivisi per settore al 31 dicembre 2006 sono i seguenti:

(in migliaia di euro)	Investment and asset management	Servizi	Franchi- sing	Altro	Intereli- minazioni	Consolidato
Attività di settore	541.184	311.006	18.516	69.570	(48.759)	891.517
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto	276.434	3.225	-	6.274	(135)	285.798
Attività non allocate						543.300
Totale attività consolidate	817.618	314.231	18.516	75.844	(48.894)	1.720.615
Passività di settore	(148.396)	(199.181)	(5.669)	(148.574)	48.759	(453.061)
Passività non allocate	-	-	-	-	-	(558.839)
Totale passività consolidate	(148.396)	(199.181)	(5.669)	(148.574)	48.759	(1.011.900)
Investimenti in immobilizzazioni	38.422	16.662	693	3.726	-	59.503
- Immobilizzazioni materiali	494	8.831	305	2.828	-	12.458
- Immobilizzazioni immateriali	37.928	7.831	388	898	-	47.045
Ammortamenti e svalutazioni	1.990	3.392	861	3.128	-	9.371
- Immobilizzazioni materiali	557	2.619	363	2.235	-	5.774
- Immobilizzazioni immateriali	1.433	773	498	893	-	3.597

Le attività, le passività, gli investimenti, nonché gli ammortamenti suddivisi per settore al 31 dicembre 2005 sono i seguenti:

(in migliaia di euro)	Investment and asset management	Servizi	Franchi- sing	Altro	Intereli- minazioni	Consolidato
Attività di settore	405.255	274.422	13.935	65.190	(35.258)	723.544
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto	221.403	11.370	-	6.439	(12)	239.200
Attività non allocate	-	-	-	-	-	426.671
Totale attività consolidate	626.658	285.792	13.935	71.629	(35.270)	1.389.415
Passività di settore	(243.278)	(172.565)	(6.185)	(65.828)	35.258	(452.598)
Passività non allocate						(384.720)
Totale passività consolidate	(243.278)	(172.565)	(6.185)	(65.828)	35.258	(837.318)
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 migliorie apportate ad immobili di terzi, in particolare relative ai lavori effettuati presso gli uffici di Milano e di Roma Tor Marancia, alla centrale di cogenerazione di Ivrea di proprietà di Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A., ad acquisti di automezzi, di arredi e nuove attrezzature informatiche, effettuati principalmente per le sedi di Milano.

Gli incrementi delle immobilizzazioni immateriali si riferiscono principalmente ai costi finora sostenuti per la realizzazione dell'ospedale della Valpolcevera (Genova) da parte della società Progetto Vallata S.r.l., allo sviluppo del sistema di reportistica direzionale, nonché agli avviamenti originatisi nel corso del 2006 a fronte delle seguenti operazioni:

- acquisto della partecipazione totalitaria in Aponeo S.r.l., società successivamente incorporata da Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A.;
- acquisto del residuo 52,63% del capitale sociale di Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.), società attiva nella valutazione di portafogli di crediti ipotecari e nella gestione del processo di recupero dei crediti sia in via giudiziale sia in via stragiudiziale;
- acquisto dal socio terzo di Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. delle azioni possedute in seguito all'esercizio da parte di quest'ultimo dell'opzione di vendita;
- acquisto delle quote di P&K Real Estate GmbH;
- acquisto da Bank Pekao S.A. del 75% di Pekao Development Sp.zo.o., ora Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o., uno dei principali operatori immobiliari attivi sul mercato polacco che, con una struttura di circa 40 dipendenti, gestisce diverse iniziative di sviluppo residenziale nella città di Varsavia.

b) Segmento secondario – area geografica

Non viene fornita informativa relativa ai settori per area geografica in quanto i ricavi e i risultati prodotti al 31 dicembre 2006 nelle aree geografiche diverse dall'Italia sono trascurabili.

5.6 Operazioni con parti correlate

Le operazioni con le parti correlate, ivi incluse le operazioni infragruppo, non sono qualificabili nè come atipiche nè come inusuali, rientrando invece nell'ordinario corso degli affari delle società del Gruppo. Dette operazioni, quando non concluse a condizioni standard o dettate da specifiche condizioni normative, sono comunque regolate alle medesime condizioni applicate a soggetti terzi.

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

	01.01.2006/ 31.12.2006	Incidenza % (*)	01.01.2005/ 31.12.2005	Incidenza % (*)
Valore della produzione	267.682	36,2%	304.871	42,3%
Costi della produzione	(59.608)	9,4%	(51.704)	8,1%
Proventi finanziari	17.331	58,2%	13.351	76,7%
Oneri finanziari	(122)	0,5%	(216)	1,7%
Valutazione di attività finanziarie	(14)	2,0%	–	0,0%
Quota di risultato di società collegate e <i>joint venture</i>	101.570	100,0%	98.786	100,0%

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

	31.12.2006				31.12.2005			
	Totale	Incidenza % (*)	Non correnti	Correnti	Totale	Incidenza % (*)	Non correnti	Correnti
Crediti commerciali	134.246	40,2%	–	134.246	160.591	54,7%	–	160.591
Altri crediti di cui:	349.151	54,6%	334.211	14.940	273.117	57,2%	262.251	10.866
– <i>finanziari</i>	333.363	99,3%	333.354	9	262.019	99,2%	262.000	19
Crediti tributari	29.551	76,9%	–	29.551	26.297	88,6%	–	26.297
Debiti commerciali	21.500	11,1%	–	21.500	21.104	12,5%	–	21.104
Altri debiti	3.485	1,5%	–	3.485	276	0,1%	–	276
Debiti tributari	28.272	77,0%	–	28.272	22.758	59,2%	–	22.758
Debiti verso banche ed altri finanziatori	10.917	2,2%	–	10.917	4.410	1,4%	–	4.410

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

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

	31.12.2006		31.12.2005	
	Verso controllante Pirelli & C. S.p.A.	Verso imprese del Gruppo Pirelli & C.	Verso controllante Pirelli & C. S.p.A.	Verso imprese del Gruppo Pirelli & C.
Valore della produzione	7.174	9.142	5.362	8.586
Costi della produzione	(8.042)	(7.909)	(8.527)	(3.390)
Proventi finanziari	-	73	-	195
Oneri finanziari	(10)	(44)	-	(58)
Valutazione di attività finanziarie	-	(14)	-	-
Crediti commerciali correnti	5.679	3.712	4.857	3.237
Altri crediti correnti	3.047	5	9.503	4
Crediti tributari correnti	29.551	-	26.297	-
Debiti commerciali correnti	5.116	1.435	4.481	1.027
Altri debiti correnti	34	11	-	-
Debiti tributari correnti	27.584	-	22.758	-
Debiti verso banche ed altri finanziatori correnti	-	10.675	-	4.410

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

1. valore della produzione: l'importo attiene per 4.600 migliaia di euro (3.003 migliaia di euro al 31 dicembre 2005) al recupero di costi sostenuti per la bonifica di alcune aree e per 1.897 migliaia di euro (importo sostanzialmente invariato rispetto al precedente esercizio) a servizi di facility management svolti dalla controllata Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A.;
2. costi della produzione: si riferiscono principalmente agli addebiti per servizi di information technology e royalties per utilizzo del marchio;
3. crediti commerciali correnti: la voce include 4.600 migliaia di euro al 31 dicembre 2006 vantati dalla società Pirelli & C. Real Estate S.p.A. riferiti al recupero di costi sostenuti per la bonifica di aree. Al 31 dicembre 2005 il credito a stesso titolo ammontava a 3.706 migliaia di euro;
4. altri crediti correnti: sono inclusi i crediti per IVA consolidata derivanti dalle liquidazioni periodiche dell'IVA di Gruppo (3.044 migliaia di euro al 31 dicembre 2006 a fronte di 9.502 migliaia di euro del precedente esercizio);
5. crediti tributari correnti: si tratta dei crediti per acconti IRES, crediti per ritenute d'acconto e attività per imposte anticipate relative alle perdite fiscali a seguito dell'esercizio dell'opzione da parte di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per la tassazione consolidata congiuntamente con la sua consolidante Pirelli & C. S.p.A. (29.551 migliaia di euro al 31 dicembre 2006 a fronte di 26.297 migliaia di euro al 31 dicembre 2005);
6. debiti commerciali correnti: la voce si riferisce per 5.110 migliaia di euro (4.437 migliaia di euro nel precedente esercizio) 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;
7. debiti tributari correnti: la voce si riferisce 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.

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

1. valore della produzione: comprende principalmente ricavi riferiti a prestazioni di facility management rivolte al Gruppo Pirelli & C.;
2. crediti commerciali e altri correnti: sono relativi sostanzialmente a prestazioni di facility management rivolte al Gruppo Pirelli & C.;
3. debiti verso banche ed altri finanziatori 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..

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

	31.12.2006		31.12.2005	
	Verso collegate	Verso <i>joint venture</i> ed altre imprese	Verso collegate	Verso <i>joint venture</i> ed altre imprese
Valore della produzione	21.622	196.540	48.335	208.396
Costi della produzione	(3.154)	(6.864)	(108)	(9.726)
Proventi finanziari	2.767	14.491	2.591	10.565
Oneri finanziari	(12)	(20)	(1)	(80)
Quota di risultato di società collegate e <i>joint venture</i>	24	101.546	10.955	87.831
Crediti commerciali correnti	13.243	101.441	11.946	122.143
Altri crediti non correnti	42.946	291.265	41.284	220.966
– di cui finanziari	42.792	290.562	41.284	220.716
Altri crediti correnti	3.631	7.898	572	435
– di cui finanziari	–	9	–	19
Debiti commerciali correnti	1.275	7.091	60	10.489
Altri debiti correnti	3.014	261	–	271
Debiti tributari correnti	–	688	–	–
Debiti verso banche ed altri finanziatori correnti	–	242	–	–

1. I crediti di natura commerciale verso collegate, verso *joint venture*, nonché altre imprese e i relativi valori della produzione fanno riferimento ai mandati sottoscritti con le società di servizi relativi alle prestazioni di asset management, di property, facility, agenzia ed amministrazione, nonché alla cessione di alcune aree;
2. gli altri crediti di natura finanziaria non correnti verso collegate e *joint venture* sono riferiti ai finanziamenti erogati a fronte delle iniziative immobiliari gestite dalle singole società del Gruppo. Tali crediti sono erogati a tassi in linea con quelli applicati dai principali operatori di mercato e sono classificati come non correnti in virtù della loro tempistica di incasso, connessa ai piani di dismissione dei patrimoni immobiliari posseduti direttamente o indirettamente dalle società, che si realizzano mediamente in un arco temporale compreso tra i due e i cinque anni. Per alcune società non ancora operative o in fase di transizione sono stati concessi finanziamenti infruttiferi (importo totale al 31 dicembre 2006 pari a 20.276 migliaia di euro a fronte di un valore pari a 35.181 migliaia di euro del precedente esercizio);
3. i debiti commerciali ed altri correnti verso società collegate, *joint venture*, nonché altre imprese fanno riferimento principalmente a riaddebiti di varia natura, connessi tra l'altro anche ad oneri consortili;
4. i debiti tributari correnti verso società collegate, *joint venture*, nonché altre imprese si riferiscono al debito in capo a Pirelli & C. Real Estate S.p.A. verso la società Trixia S.r.l. per

oneri derivanti dall'adesione di quest'ultima al regime di trasparenza fiscale ai sensi dell'articolo 115 del TUIR, in virtù della quale gli imponibili positivi o negativi della società verranno imputati ai soci;

5. la voce "quota di risultato di società collegate e *joint venture*" è costituita dai risultati delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto.

Si segnalano, inoltre, ai fini di una completa informativa, i rapporti in essere al 31 dicembre 2006 tra il Gruppo Pirelli & C. Real Estate ed i Gruppi Telecom e Camfin, nonché con la società F.C. Internazionale Milano S.p.A. ed altre parti correlate.

Nella tabella seguente viene fornito un dettaglio dei suddetti rapporti:

	31.12.2006				31.12.2005			
	Verso Gruppo Telecom	Verso Gruppo Camfin	Verso F.C. Internazionale Milano S.p.A.	Altre parti correlate	Verso Gruppo Telecom	Verso Gruppo Camfin	Verso F.C. Internazionale Milano S.p.A.	Altre parti correlate
Valore della produzione	32.692	252	260	-	33.409	218	565	-
Costi della produzione	(8.097)	(14.192)	(25)	(212)	(6.718)	(12.485)	-	-
Oneri finanziari	(31)	(5)	-	-	(7)	(70)	-	-
Crediti commerciali correnti	8.940	342	889	-	16.347	1.435	626	-
Altri crediti correnti	359	-	-	-	352	-	-	-
Debiti commerciali correnti	1.636	4.947	-	-	1.125	3.922	-	-
Altri debiti correnti	165	-	-	-	5	-	-	-

Gruppo Telecom:

1. valore della produzione: relativo essenzialmente a prestazioni di agenzia, property, facility e project (32.692 migliaia di euro al 31 dicembre 2006 a fronte di 33.409 migliaia di euro al 31 dicembre 2005);
2. costi della produzione: relativi principalmente a servizi telefonici ricevuti (3.131 migliaia di euro al 31 dicembre 2006 a fronte di 2.700 migliaia di euro al 31 dicembre 2005), a fornitura di energia elettrica (4.584 migliaia di euro al 31 dicembre 2006 a fronte di 3.622 migliaia di euro al 31 dicembre 2005), nonché a canoni di locazione relativi ad alcuni immobili adibiti a magazzino (302 migliaia di euro a fronte di 292 migliaia di euro del precedente esercizio);
3. crediti commerciali e altri correnti: relativi alle prestazioni sopra descritte per un ammontare complessivo di 9.299 migliaia di euro al 31 dicembre 2006 a fronte di 16.699 migliaia di euro al 31 dicembre 2005);
4. debiti commerciali e altri correnti: pari a complessivi 1.801 migliaia di euro al 31 dicembre 2006 a fronte di 1.130 migliaia di euro al 31 dicembre 2005.

Gruppo Camfin:

1. valore della produzione: pari a complessivi 252 migliaia di euro, importo sostanzialmente in linea con quanto registrato nel precedente esercizio (218 migliaia di euro);
2. costi della produzione: relativi principalmente alla somministrazione continua da parte di Cam Gas S.p.A. di gas naturale per uso civile destinato alle forniture nei confronti dei clienti di Pirelli & C. Real Estate Facility Management (5.299 migliaia di euro al 31 dicembre 2006 a fronte di 4.878 migliaia di euro al 31 dicembre 2005) ed alla fornitura di combustibili da parte di Cam Petroli S.p.A. (8.783 migliaia di euro al 31 dicembre 2006 a fronte di 7.607 migliaia di euro al 31 dicembre 2005);

3. crediti commerciali correnti: pari a 342 migliaia di euro al 31 dicembre 2006 a fronte di 1.435 migliaia di euro al 31 dicembre 2005 e relativi principalmente ad un credito di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. verso Camfin S.p.A.;
4. debiti commerciali correnti: pari a complessivi 4.947 migliaia di euro al 31 dicembre 2006 a fronte di 3.922 migliaia di euro al 31 dicembre 2005. Si riferiscono alle forniture sopra descritte, in particolare per 2.393 migliaia di euro (1.471 migliaia di euro al 31 dicembre 2005) alla fornitura di gas ad uso civile e per 2.554 migliaia di euro (2.450 migliaia di euro al 31 dicembre 2005) alla fornitura di combustibili.

Si segnala che il Gruppo Pirelli & C. Real Estate vanta nei confronti della società F.C. Internazionale Milano S.p.A. crediti commerciali per 889 migliaia di euro (626 migliaia di euro al 31 dicembre 2005), a fronte di un contratto per la gestione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dello Stadio San Siro di Milano.

Flussi di cassa

Al 31 dicembre 2006 i flussi di cassa relativi ad operazioni con parti correlate degni di nota e non direttamente desumibili dagli schemi di bilancio, nonché dalle Note illustrative degli stessi attengono per 40.712 migliaia di euro ai dividendi erogati alla controllante Pirelli & C. S.p.A. (36.426 migliaia di euro al 31 dicembre 2005).

Dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa

Al 31 dicembre 2006 i compensi spettanti ai 15 dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa, ossia a 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 (esecutivi o meno) ammontano a 11.113 migliaia di euro (10.750 migliaia di euro al 31 dicembre 2005).

La parte relativa ai benefici al personale dipendente è stata rilevata nella voce di conto economico "costi per il personale" per 2.843 migliaia di euro, di cui la parte a lungo termine (TFR e LTI) ammonta a 328 migliaia di euro (2.729 migliaia di euro nell'esercizio 2005).

La parte relativa ai compensi agli amministratori include emolumenti per la carica, benefici non monetari, bonus ed altri incentivi, nonché altri compensi ed è stata rilevata nella voce di conto economico "altri costi" per 8.270 migliaia di euro, di cui a lungo termine (LTI) 130 migliaia di euro (8.021 migliaia di euro al 31 dicembre 2005).

Milano, 9 marzo 2007

Il Consiglio di Amministrazione

6. PROSPETTI SUPPLEMENTARI AL BILANCIO CONSOLIDATO

6.1 Dettaglio posizione finanziaria netta

(indicatore alternativo di performance non previsto dai principi contabili)

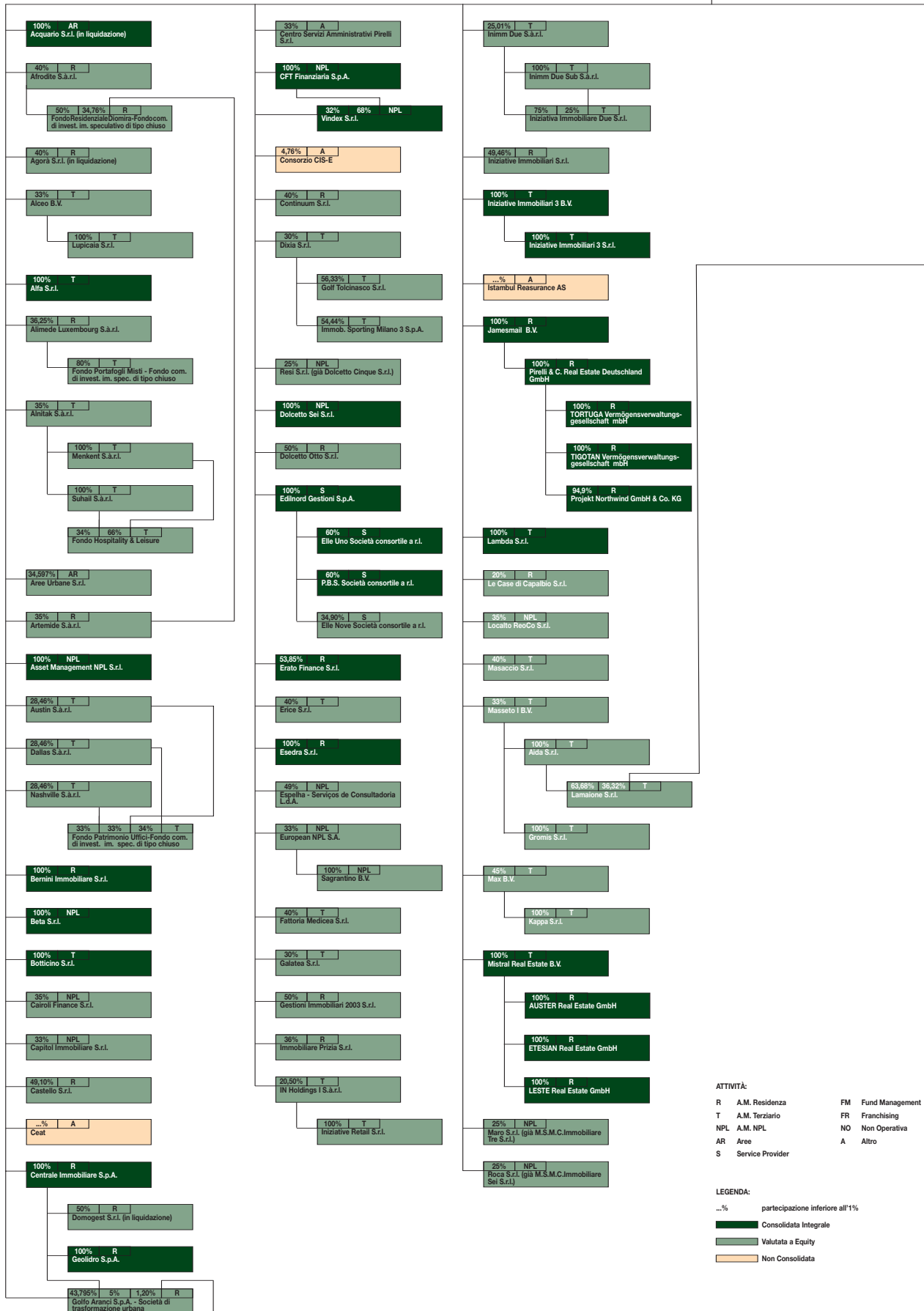
Si riporta di seguito, in continuità con l'informazione fornita nei bilanci precedenti, la composizione della posizione finanziaria netta, con evidenza anche dell'indebitamento finanziario netto:

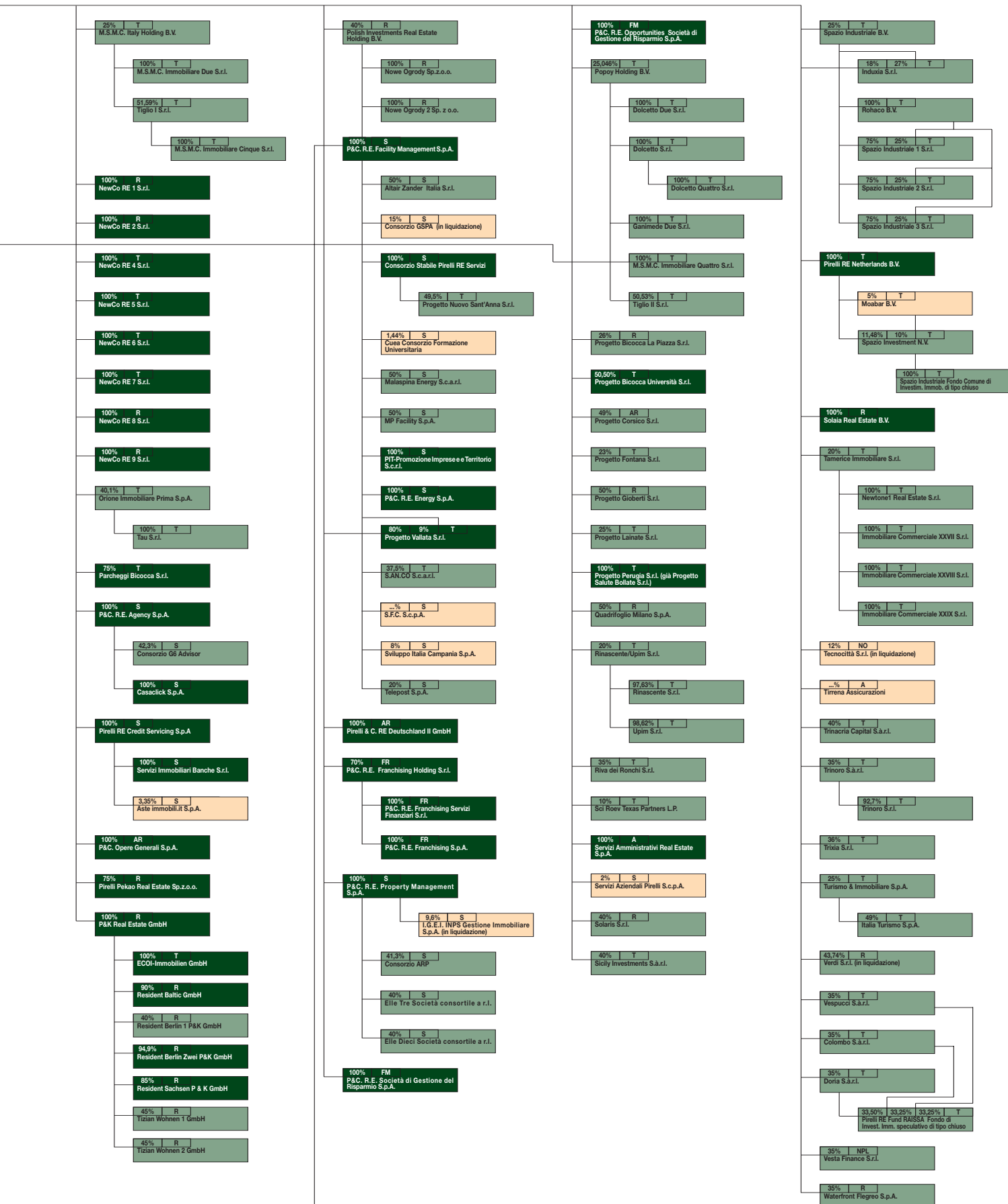
(in migliaia di euro)	31.12.2006	31.12.2005
ATTIVITÀ CORRENTI		
Altri crediti	1.755	2.255
- di cui verso parti correlate	9	19
Crediti finanziari	1.678	2.126
- verso imprese <i>joint venture</i>	9	19
- verso terzi di cui:	1.669	2.107
- <i>altri crediti</i>	1.669	229
Ratei e risconti attivi finanziari	77	129
Disponibilità liquide	59.858	23.604
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI - A	61.613	25.859
PASSIVITÀ CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(464.924)	(269.480)
- di cui verso parti correlate	(10.917)	(4.410)
- verso imprese <i>joint venture</i>	(242)	-
- verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	(10.675)	(4.410)
- verso terzi	(1.366)	-
- debiti verso banche	(452.641)	(263.668)
- debiti verso altri finanziatori	-	(1.388)
- ratei passivi finanziari	-	(14)
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI - B	(464.924)	(269.480)

(in migliaia di euro)	31.12.2006	31.12.2005
PASSIVITÀ NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(27.221)	(48.876)
– <i>di cui verso parti correlate</i>	–	–
– verso terzi	(1.364)	(351)
– debiti verso banche	(10.899)	(18.327)
– debiti verso altri finanziatori	(13.592)	(30.138)
– debiti per <i>leasing</i> finanziario I/t	(1.366)	(60)
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI – C	(27.221)	(48.876)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO – D = (A + B + C)	(430.532)	(292.497)
ATTIVITÀ NON CORRENTI		
Altri crediti	334.099	262.000
– <i>di cui verso parti correlate</i>	333.354	262.000
Crediti finanziari	334.099	262.000
– verso imprese collegate	42.792	41.284
– verso imprese <i>joint venture</i>	290.562	220.716
– verso terzi di cui:	745	–
– <i>titoli senior</i>	745	–
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI – E	334.099	262.000
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (DEBITO)/CREDITO – F = (D + E)	(96.433)	(30.497)

6.2 Struttura del Gruppo Pirelli & C. Real Estate al 31 dicembre 2006

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





6.3 Allegato 1: area di consolidamento

Settore attività al 31.12.2006			Posseduta al 31.12.2006 da	31.12.2006			31.12.2005		
				Capitale sociale versato	% possesso e di voto		Capitale sociale versato	% possesso e di voto	
Società consolidate integralmente									
Controllate									
Acquario S.r.l. (in liquidazione)	Altro	Aree	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	255	100,00%	€/000	255	100,00%
Alfa S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	2.600	100,00%	€/000	2.600	100,00%
Asset Management NPL S.r.l. (1)	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	100,00%	€/000	10	75,00%
Auster Real Estate GmbH	Inv. e A.M.	Residenza	Mistral Real Estate B.V.	€/000	25	100,00%	-	-	-
Bernini Immobiliare S.r.l. (2)	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	500	100,00%	-	-	-
Beta S.r.l. (3)	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A. Partecipazioni Real Estate S.p.A.	€/000	26	100,00%	-	-	-
				-	-	-	€/000	26	100,00%
Botticino S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	100,00%	€/000	10	100,00%
Casaclick S.p.A.	Service Prov.	Agenzia	Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	€/000	299	100,00%	€/000	299	100,00%
Centrale Immobiliare S.p.A.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	5.200	100,00%	€/000	5.200	100,00%
CFT Finanziaria S.p.A. (4)	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A. Partecipazioni Real Estate S.p.A.	€/000	10.010	100,00%	-	-	-
				-	-	-	€/000	10.010	100,00%
Consorzio Stabile Pirelli RE Servizi	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	200	100,00%	€/000	200	100,00%
Dolcetto Sei S.r.l.	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	100,00%	-	-	-
ECOI-Immobilien GmbH (5)	Inv. e A.M.	Terziario	P&K Real Estate GmbH	€/000	35	100,00%	-	-	-
Edilnord Gestioni S.p.A.	Service Prov.	Property	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	517	100,00%	€/000	517	100,00%
Elle Uno Società Consortile a r.l.	Service Prov.	Property	Edilnord Gestioni S.p.A.	€/000	100	60,00%	€/000	100	60,00%
Erato Finance S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	600	53,85%	€/000	600	53,85%
Esedra S.r.l. (6)	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	2.376	100,00%	€/000	2.376	55,00%
Etesian Real Estate GmbH	Inv. e A.M.	Residenza	Mistral Real Estate B.V.	€/000	25	100,00%	-	-	-
FIM - Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l. (7)	Service Prov.	Agenzia	Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	-	-	-	€/000	100	100,00%
Geolidro S.p.A. (8)	Inv. e A.M.	Residenza	Centrale Immobiliare S.p.A.	€/000	3.099	100,00%	-	-	-
Golfo Aranci S.p.A. - Società di Trasformazione Urbana (9)	Inv. e A.M.	Residenza	50,09% Pirelli & C. Real Estate S.p.A. 1,2% Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. 5% Centrale Immobiliare S.p.A.	-	-	-	€/000	1.000	56,29%
Iniziative Immobiliari 3 B.V.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	4.500	100,00%	€/000	4.500	100,00%
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Iniziative Immobiliari 3 B.V.	€/000	10	100,00%	€/000	10	100,00%
Jamesmail B.V.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	18	100,00%	-	-	-
Lambda S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	579	100,00%	€/000	579	100,00%
Leste Real Estate GmbH	Inv. e A.M.	Residenza	Mistral Real Estate B.V.	€/000	25	100,00%	-	-	-
Mistral Real Estate B.V.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	18	100,00%	-	-	-
MSPRE Luxembourg NPL S.à.r.l. (in liquidazione) (10)	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	-	-	-
NewCo RE 1 S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	30	100,00%	€/000	30	100,00%
NewCo RE 2 S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	100,00%	€/000	10	100,00%
NewCo RE 4 S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	100,00%	€/000	10	100,00%
NewCo RE 5 S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	40	100,00%	€/000	40	100,00%
NewCo RE 6 S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	40	100,00%	€/000	40	100,00%
NewCo RE 7 S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	40	100,00%	€/000	40	100,00%
NewCo RE 8 S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	40	100,00%	€/000	40	100,00%
NewCo RE 9 S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	40	100,00%	€/000	40	100,00%
Parcchegi Bicocca S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	1.500	75,00%	€/000	1.500	75,00%

Settore attività al 31.12.2006	Posseduta al 31.12.2006 da	31.12.2006			31.12.2005				
		Capitale sociale versato	% possesso e di voto		Capitale sociale versato	% possesso e di voto			
Partecipazioni Real Estate S.p.A. ⁽¹¹⁾	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	1.360	100,00%
P&K Real Estate GmbH ⁽¹²⁾	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	570	100,00%	€/000	35	60,00%
P.B.S. Società consortile a r.l.	Service Prov.	Property	Edilnord Gestioni S.p.A.	€/000	100	60,00%	€/000	100	60,00%
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	Altro	Aree	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	104	100,00%	€/000	104	100,00%
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A. ⁽⁷⁾	Service Prov.	Agenzia	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	832	100,00%	€/000	832	100,00%
Pirelli & C. R.E. Deutschland GmbH	Inv. e A.M.	Residenza	Jamesmail B.V.	€/000	25	100,00%	-	-	-
Pirelli & C. R.E. Deutschland II GmbH	Altro	Aree	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	25	100,00%	-	-	-
Pirelli & C. R.E. Energy S.p.A.	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	120	100,00%	€/000	120	100,00%
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. ⁽¹⁴⁾	Service Prov.	Facility-Project	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. ⁽¹⁵⁾	Franchising	-	Pirelli & C. R.E. Franchising Holding S.r.l.	€/000	500	100,00%	€/000	500	100,00%
Pirelli & C. R.E. Franchising Servizi Finanziari S.r.l.	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. ⁽¹⁶⁾	Franchising	-	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	120	70,00%	€/000	120	70,00%
Pirelli & C. R.E. LTD ⁽¹⁷⁾	Altro	Altro	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	-	-	-
Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A. ⁽¹⁴⁾	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	520	100,00%
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	Service Prov.	Property	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. ⁽¹⁸⁾	Inv. e A.M.	Fund	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	24.459	100,00%	€/000	23.725	90,00%
Pirelli & C. R.E. Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	Inv. e A.M.	Fund	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	1.000	100,00%	€/000	1.000	100,00%
Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o. (già Pekao Development Sp.zo.o.)	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	PLN/000	35.430	75,00%	-	-	-
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.) ⁽¹³⁾	Service Prov.	Credit Serv.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	1.809	100,00%	-	-	-
Pirelli RE Netherlands B.V.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	21	100,00%	-	-	-
P.I.T. - Promozione Imprese e Territorio S.c.r.l.	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	26	100,00%	€/000	26	100,00%
Portolegno S.a.s. di Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (in liquidazione) ⁽¹⁹⁾	Inv. e A.M.	Terziario	Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	-	-	-	€/000	40	100,00%
Progetto Bicocca Università S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	50	50,50%	€/000	116	50,50%
Progetto Perugia S.r.l. (già Progetto Salute Bollate S.r.l.)	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	100	100,00%	€/000	100	100,00%
Projekt Northwind GmbH & Co. KG	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. R.E. Deutschland GmbH	€/000	1	94,90%	-	-	-
Projet Saint Maurice S.a.s. (in liquidazione) ⁽²⁰⁾	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	-	-	-
Progetto Vallata S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	80% Pirelli & C. Real Estate S.p.A. 9% Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A.	€/000	1.500	89,00%	-	-	-
Repeg Italian Finance S.r.l. ⁽⁴⁾	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A. Partecipazioni Real Estate S.p.A.	- -	- -	- -	- €/000	- 600	- 100,00%
Resident Baltic GmbH	Inv. e A.M.	Residenza	P&K Real Estate GmbH	€/000	25	90,00%	-	-	-
Resident Berlin 1 P&K GmbH ⁽²¹⁾	Inv. e A.M.	Residenza	P&K Real Estate GmbH	-	-	-	€/000	125	100,00%
Resident Berlin Zwei P&K GmbH ⁽²²⁾	Inv. e A.M.	Residenza	P&K Real Estate GmbH	€/000	100	94,90%	€/000	100	100,00%

	Settore attività al 31.12.2006			Posseduta al 31.12.2006 da	31.12.2006			31.12.2005		
					Capitale sociale versato	% possesso e di voto		Capitale sociale versato	% possesso e di voto	
Resident Sachsen P&K GmbH	Inv. e A.M.	Residenza	P&K Real Estate GmbH	€/000	25	85,00%	-	-	-	
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	Altro	Altro	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	520	100,00%	€/000	520	100,00%	
Servizi Immobiliari Banche S.r.l. ⁽¹³⁾	Service Prov.	Credit Serv.	Pirelli RE Credit Servicing S.p.A.	€/000	10	100,00%	-	-	-	
Solaia Real Estate B.V.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	18	100,00%	-	-	-	
Somogj S.r.l. ⁽¹⁴⁾	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	-	-	-	€/000	90	100,00%	
TIGOTAN Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. R.E. Deutschland GmbH	€/000	25	100,00%	-	-	-	
TORTUGA Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. R.E. Deutschland GmbH	€/000	25	100,00%	-	-	-	
Vindex S.r.l. ⁽²³⁾	Inv. e A.M.	NPL	32% Pirelli & C. Real Estate S.p.A. 68% CFT Finanziaria S.p.A.	€/000	12	100,00%	€/000	12	69,00%	
Società valutate con il metodo del patrimonio netto										
Collegate										
Agorà S.r.l. (in liquidazione) ⁽²⁴⁾	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	40,00%	€/000	10	40,00%	
Cairoli Finance S.r.l.	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A. Partecipazioni Real Estate S.p.A.	€/000 -	10 -	35,00% -	- €/000	- 10	- 35,00%	
Centro Servizi Amministrativi Pirelli S.r.l.	Altro	Altro	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	51	33,00%	-	-	-	
Dixia S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	2.500	30,00%	€/000	2.500	30,00%	
Elle Nove Società Consortile a.r.l.	Service Prov.	Property	Edilnord Gestioni S.p.A.	€/000	100	34,90%	€/000	100	34,90%	
Le Case di Capalbio S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	20,00%	€/000	10	20,00%	
Malaspina Energy S.c.a.r.l.	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	100	50,00%	€/000	100	50,00%	
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	104	40,10%	€/000	104	40,10%	
Progetto Corsico S.r.l.	Altro	Aree	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	100	49,00%	€/000	100	49,00%	
Progetto Fontana S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	23,00%	€/000	500	23,00%	
Progetto Lainate S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	26	25,00%	€/000	26	25,00%	
Sci Roev Texas Partners L.P.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	\$/000	12.000	10,00%	\$/000	12.000	10,00%	
Spazio Investment N.V. ⁽²⁵⁾	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	6.096	11,48%	-	-	-	
Telepost S.p.A.	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	120	20,00%	€/000	120	20,00%	
Turismo & Immobiliare S.p.A.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	120	25,00%	€/000	120	25,00%	
Verdi S.r.l. (in liquidazione) ⁽²⁶⁾	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	20	43,74%	€/000	20	43,74%	
Joint venture										
Afrodite S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	4.129	40,00%	€/000	4.129	40,00%	
Alceo B.V.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	18	33,00%	€/000	18	33,00%	
Alimede Luxembourg S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	12	36,25%	-	-	-	
Alnitak S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	4.453	35,00%	-	-	-	
Altair Zander Italia S.r.l.	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	100	50,00%	€/000	100	50,00%	
Aree Urbane S.r.l.	Altro	Aree	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	308	34,60%	€/000	308	34,60%	
Artemide S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	2.857	35,00%	€/000	2.857	35,00%	
Austin S.à.r.l. ⁽²⁷⁾	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	125	28,46%	-	-	-	
Bernini Immobiliare S.r.l. ⁽²⁾	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	500	14,00%	
Capitol Immobiliare S.r.l.	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A. Partecipazioni Real Estate S.p.A.	€/000 -	10 -	33,00% -	- €/000	- 10	- 33,00%	

	Settore attività al 31.12.2006		Posseduta al 31.12.2006 da	31.12.2006			31.12.2005		
				Capitale sociale versato	% possesso e di voto		Capitale sociale versato	% possesso e di voto	
Castello S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	1.170	49,10%	€/000	1.170	49,10%
Colombo S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	960	35,00%	€/000	420	35,00%
Consorzio "ARP"	Service Prov.	Property	Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	€/000	130	41,30%	-	-	-
Consorzio G6 Advisor	Service Prov.	Agenzia	Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	€/000	50	42,30%	€/000	50	42,30%
Continuum S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	500	40,00%	€/000	500	40,00%
Dallas S.à.r.l. ⁽²⁷⁾	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	125	28,46%	-	-	-
Dolcetto Otto S.r.l. ⁽²⁸⁾	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	50,00%	-	-	-
Domogest S.r.l. (in liquidazione) ⁽²⁹⁾	Inv. e A.M.	Residenza	Centrale Immobiliare S.p.A.	€/000	1.050	50,00%	€/000	1.050	50,00%
Doria S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	993	35,00%	€/000	445	35,00%
Elle Tre Società Consortile a r.l.	Service Prov.	Property	Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	€/000	100	40,00%	€/000	100	40,00%
Elle Dieci Società Consortile a r.l.	Service Prov.	Property	Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	€/000	100	40,00%	€/000	100	40,00%
Erice S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	40,00%	€/000	10	40,00%
Espelha - Serviços de Consultadoria L.d.A.	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	5	49,00%	-	-	-
European NPL S.A.	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	1.851	33,00%	-	-	-
Fattoria Medicea S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	100	40,00%	-	-	-
Galatea S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	30,00%	-	-	-
Geolidro S.p.A. ⁽⁸⁾	Inv. e A.M.	Residenza	Centrale Immobiliare S.p.A.	-	-	-	€/000	3.099	49,00%
Gestioni Immobiliari 2003 S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	20	50,00%	-	-	-
Golfo Aranci S.p.A. - Società di Trasformazione Urbana ⁽⁹⁾	Inv. e A.M.	Residenza	43,795% Pirelli & C. Real Estate S.p.A. 1,2% Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. 5% Centrale Immobiliare S.p.A.	€/000	1.000	50,00%	-	-	-
Immobiliare Prizia S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	469	36,00%	€/000	469	36,00%
IN Holdings I S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	4.596	20,50%	€/000	4.596	20,50%
Induxia S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	18% Pirelli & C. Real Estate S.p.A. 27% Spazio Industriale B.V.	€/000	836	24,75%	€/000	836	24,75%
Inimm Due S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	241	25,01%	€/000	241	25,01%
Iniziative Immobiliari S.r.l. ⁽³⁰⁾	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	5.000	49,46%	€/000	5.000	44,07%
Localto S.p.A. ⁽³¹⁾	Inv. e A.M.	NPL	Partecipazioni Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	5.200	35,00%
Localto Reoco S.r.l.	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	35,00%	-	-	-
LSF Italian Finance Company S.r.l. ⁽³²⁾	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A. Partecipazioni Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	10	30,00%
Maro S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Tre S.r.l.)	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	20	25,00%	-	-	-
Masaccio S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	100	40,00%	-	-	-
Max B.V.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	18	45,00%	€/000	18	45,00%
Masseto I B.V.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	19	33,00%	€/000	19	33,00%
Mirandía - Trading e Consultoria L.d.A. ⁽³³⁾	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	5	25,00%
MP Facility S.p.A.	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	1.000	50,00%	€/000	1.000	50,00%
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	20	25,00%	€/000	20	25,00%
MSPRE Luxembourg NPL S.à.r.l. (in liquidazione) ⁽¹⁰⁾	Inv. e A.M.	NPL	Partecipazioni Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	13	25,00%
Nashville S.à.r.l. ⁽²⁷⁾	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	125	28,46%	-	-	-
Nivola S.r.l. ⁽³⁴⁾	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	10	35,00%

	Settore attività al 31.12.2006		Posseduta al 31.12.2006 da	31.12.2006			31.12.2005		
				Capitale sociale versato	% possesso e di voto		Capitale sociale versato	% possesso e di voto	
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.) ⁽¹³⁾	Service Prov.	Credit Serv.	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	1.810	47,37%
Polish Investments Real Estate Holding B.V. ⁽³⁵⁾	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	20	40,00%	-	-	-
Popoy Holding B.V.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	27	25,05%	€/000	27	25,05%
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	3.152	26,00%	€/000	3.152	26,00%
Progetto Gioberti S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	100	50,00%	€/000	100	50,00%
Progetto Nuovo Sant'Anna S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Consorzio Stabile Pirelli RE Servizi	€/000	3.000	49,50%	-	-	-
Quadrifoglio Milano S.p.A.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	11.230	50,00%	€/000	11.230	50,00%
Resi S.r.l. (già Dolcetto Cinque S.r.l.)	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	25,00%	-	-	-
Resident Berlin 1 P&K GmbH ⁽²¹⁾	Inv. e A.M.	Residenza	P&K Real Estate GmbH	€/000	125	40,00%	-	-	-
Rinascenza/Upim S.r.l. (già Tamerice Immobiliare S.r.l.)	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	20,00%	€/000	10	20,00%
Riva dei Ronchi S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	100	35,00%	€/000	100	35,00%
Roca S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Sei S.r.l.)	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	20	25,00%	-	-	-
S.AN.CO S.c.a.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	10	37,50%	-	-	-
Sicily Investments S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	13	40,00%	-	-	-
Solaris S.r.l.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	20	40,00%	€/000	20	40,00%
Spazio Industriale B.V.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	763	25,00%	€/000	763	25,00%
Spazio Industriale II B.V. ⁽²⁵⁾	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	20	35,00%
Tamerice Immobiliare S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	500	20,00%	€/000	500	20,00%
Tizian Wohnen 1 GmbH	Inv. e A.M.	Residenza	P&K Real Estate GmbH	€/000	1.114	45,00%	€/000	25	45,00%
Tizian Wohnen 2 GmbH	Inv. e A.M.	Residenza	P&K Real Estate GmbH	€/000	347	45,00%	€/000	25	45,00%
Trinacria Capital S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	13	40,00%	-	-	-
Trinoro S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	30	35,00%	-	-	-
Trixia S.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	1.210	36,00%	€/000	1.210	36,00%
Tronador - Consultoria Economica L.d.A. ⁽³⁶⁾	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	-	-	-	€/000	71	25,00%
Vespucci S.à.r.l.	Inv. e A.M.	Terziario	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	960	35,00%	€/000	420	35,00%
Vesta Finance S.r.l.	Inv. e A.M.	NPL	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	10	35,00%	-	-	-
Waterfront Flegreo S.p.A.	Inv. e A.M.	Residenza	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	500	35,00%	-	-	-
Altre partecipazioni rilevanti ai sensi della Deliberazione CONSOB 14 maggio 1999 n° 11971									
Consorzio GSPA (in liquidazione) ⁽³⁷⁾	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	€/000	103	15,00%	€/000	103	15,00%
Gestione Beni Stabili S.r.l. ⁽³⁸⁾	Service Prov.	Facility-Project	Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	-	-	-	€/000	10	10,00%
Tecnocità S.r.l. (in liquidazione)	Altro	Non operativa	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€/000	548	12,00%	€/000	548	12,00%

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

- (1) In data 30 novembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato il residuo 25% delle quote della società, portando così la percentuale di possesso al 100%.
- (2) In data 28 giugno 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A., che già deteneva il 14%, ha acquistato un ulteriore 48% delle quote della società, portando così la percentuale di possesso al 62%. In data 5 luglio 2006 la controllante Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato il residuo 38% del capitale sociale divenendo socio unico. I risultati della società sono stati consolidati con il metodo del patrimonio netto fino al 30 giugno 2006 e linea per linea dal 1° luglio 2006.
- (3) La società Beta S.r.l. ha acquistato in data 30 giugno 2006 il 100% della partecipazione nella società Altifim S.r.l., che a sua volta deteneva l'intero capitale sociale di Rofau S.r.l.. In data 27 ottobre 2006 è stato sottoscritto l'atto di fusione mediante incorporazione della società Altifim S.r.l. nella società Beta S.r.l.. Nella medesima data la società Altifim S.r.l. ha incorporato la società Rofau S.r.l..
- (4) In data 13 dicembre 2006 è stato sottoscritto l'atto di fusione mediante incorporazione della società Repeg Italian Finance S.r.l. nella società CFT Finanziaria S.p.A..

- (5) In data 20 dicembre 2006 la società ECOI-Immobilien GmbH ha ceduto a terzi il 33,33% che deteneva nelle seguenti 20 società austriache: Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1040 Wien, Prinz-Eugen-Straße 32 OEG, FN 280014; Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1120 Wien, Schönbrunner Schloßstraße 3 8-42 OEG, FN 280028; Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1010 Wien, Löwelstraße 8 OEG, FN 280031; Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1010 Wien, Eblinggasse 18 OEG, FN 280026; Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1010 Wien, Kärntner Straße 11 OEG, FN 280034; Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1050 Wien, Siebenbrunnengasse 19-21 OEG, FN 280027; Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Eins OEG, FN 280036; Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021; Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1070 Wien, Westbahnstraße 28 OEG, FN 280022; Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1090 Wien, Schlickgasse 5 OEG, FN 280035; Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Drei OEG, FN 280020; Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Vier OEG, FN 280023; Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Fünf OEG, FN 280038; Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Sechs OEG, FN 280019; Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Sieben OEG, FN 280018; Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1040 Wien, Goldegasse 2 OEG, FN 280037; Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Acht OEG, FN 280033; Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Neun OEG, FN 280016; Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zehn OEG, FN 280015; Immobilien Allianz Holding GmbH Co. 1010 Wien Naglergasse 2 OEG, FN 280024.
- (6) In data 12 giugno 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato il residuo 45% delle quote della società, portando così la percentuale di possesso al 100%.
- (7) In data 11 dicembre 2006 è stato sottoscritto l'atto di fusione mediante incorporazione della società F.I.M. - Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l. nella società Pirelli & C. Real Estate Agency S.p.A. con effetto civilistico 31 dicembre 2006.
- (8) In data 10 febbraio 2006 Centrale immobiliare S.p.A. ha acquistato il residuo 51% delle quote della società, portando così la percentuale di possesso al 100%. La società è stata consolidata con il metodo integrale a partire da febbraio 2006, mentre i risultati precedenti sono stati recepiti con il metodo del patrimonio netto.
- (9) In data 13 dicembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto a terzi il 6,295% della società, portando così la percentuale di possesso al 49,995%. Nel presente bilancio è stato recepito il conto economico 2006 della società linea per linea, mentre lo stato patrimoniale della stessa è stato deconsolidato.
- (10) In data 16 febbraio 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato il residuo 75% delle quote della partecipazione MSPRE Luxembourg S.à.r.l., portando così la percentuale di possesso al 100%. La società è stata valutata a partire dalla predetta data con il metodo integrale, mentre i risultati precedenti sono stati recepiti con il metodo del patrimonio netto. In data 29 dicembre 2006 la società è stata liquidata.
- (11) In data 30 novembre 2006 è stato sottoscritto l'atto di fusione mediante incorporazione della società Partecipazioni Real Estate S.p.A. nella controllante Pirelli & C. Real Estate S.p.A. con effetto civilistico 5 dicembre 2006.
- (12) Il 13 giugno 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato un ulteriore 30% delle quote di P&K Real Estate GmbH; in data 12 dicembre 2006, acquistando il rimanente 10%, Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha portato la propria percentuale di possesso al 100%.
- (13) In data 30 novembre 2006 la società Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato il 52,63% della società, portando così la percentuale di possesso al 100%. La società è stata valutata con il metodo del patrimonio netto fino al 30 novembre 2006 e consolidata line-by-line a partire da tale data. La società detiene l'intero capitale sociale della Servizi Immobiliari Banche S.r.l..
- (14) In data 11 dicembre 2006 è stato sottoscritto l'atto di fusione mediante incorporazione delle società Aponeo S.r.l., Pirelli & C. Real Estate Project Management S.p.A. e Somogi S.r.l. nella società Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. con effetto civilistico 31 dicembre 2006. La partecipazione nella società Aponeo S.r.l. era stata acquisita in data 27 luglio 2006.
- (15) In data 1° gennaio 2006 ha avuto efficacia l'atto di scissione stipulato in data 23 dicembre 2005 mediante il quale la società ha attribuito alla Pirelli & C. Real Estate Franchising Servizi Finanziari S.r.l. gli elementi attivi e passivi costituenti parte del suo patrimonio.
- (16) 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.
- (17) In data 16 maggio 2006 la società di diritto inglese Pirelli & C. Real Estate LTD è stata cancellata dal Companies Registry di Londra.
- (18) In data 20 giugno 2006, a seguito di un aumento di capitale sociale interamente sottoscritto da soggetti terzi, la percentuale detenuta da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. è scesa all'87,3%. In data 27 giugno 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato da soci terzi il 12,7% del capitale sociale di Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A., portando così la percentuale di possesso al 100%.
- (19) In data 23 giugno 2006 la società Portolegno S.a.s. di Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (*in liquidazione*) è stata cancellata dal Registro delle Imprese di Venezia, a seguito della chiusura del processo di liquidazione.
- (20) In data 23 gennaio 2006 la società Projet Saint Maurice S.a.s. (*in liquidazione*) è stata cancellata dal Registro delle Imprese.
- (21) In data 30 giugno 2006 P&K Real Estate GmbH ha ceduto a terzi il 60% delle quote detenute nella società Resident Berlin 1 P&K GmbH. A seguito dell'operazione la società è stata valutata con il metodo del patrimonio netto a partire da tale data, mentre i risultati precedenti sono stati recepiti con il metodo del consolidamento integrale.
- (22) In data 12 dicembre 2006 P&K Real Estate GmbH ha ceduto a terzi il 5,1% delle quote detenute nella società Resident Berlin Zwei P&K GmbH.
- (23) In data 12 dicembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato il residuo 31% delle quote della società, portando così la percentuale di possesso al 100%.
- (24) La società è stata posta in liquidazione in data 12 ottobre 2006.
- (25) In data 4 ottobre 2006, a seguito della scissione della società Spazio Industriale II B.V. e della costituzione delle società beneficiarie Pirelli RE Netherlands B.V. e Moabar B.V., il capitale sociale della Spazio Investments I B.V., precedentemente interamente detenuto dalla Spazio Industriale II B.V., è stato ripartito tra la Pirelli RE Netherlands B.V. e la Moabar B.V., rispettivamente per una quota pari al 35% e 65%. In data 12 ottobre 2006 la società Spazio Investments I B.V. ha modificato la propria ragione sociale in Spazio Investment N.V.. A seguito di successive operazioni le quote di possesso al 31 dicembre 2006 risultano così suddivise: Pirelli RE Netherlands B.V. 11%, Moabar 10% e terzi 79%.
- (26) La società è stata posta in liquidazione in data 20 novembre 2006.

- (27) In data 23 novembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato un ulteriore 0,31% delle quote delle società Austin S.à.r.l., Dallas S.à.r.l. e Nashville S.à.r.l., portando così la percentuale di possesso, per ognuna, al 28,46%.
- (28) In data 17 marzo 2006 Centrale Immobiliare S.p.A. ha acquistato il residuo 75% delle quote della società, portando così la percentuale di possesso al 100%. La società è tuttora non operativa. In data 3 agosto 2006 Centrale Immobiliare S.p.A. ha venduto a terzi il 50% della società e a Pirelli & C. Real Estate S.p.A. il restante 50% delle quote del capitale sociale. La società è stata consolidata con il metodo integrale fino al 30 giugno 2006 e valutata con il metodo del patrimonio netto a partire da tale data.
- (29) La società è stata posta in liquidazione in data 12 luglio 2006.
- (30) In data 28 giugno 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato un ulteriore 5,39% di Iniziative Immobiliari S.r.l. portando la percentuale di possesso al 49,46%.
- (31) In data 27 luglio 2006 la società Partecipazioni Real Estate S.p.A. ha ceduto a terzi l'intera partecipazione.
- (32) In data 21 dicembre 2006 la società Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto a terzi l'intera partecipazione.
- (33) In data 20 dicembre 2006 la società Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto a terzi l'intera partecipazione.
- (34) In data 17 marzo 2006 sono state vendute le quote della società.
- (35) In data 27 settembre 2006 la società Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto a terzi il 60% della partecipazione. In data 30 settembre 2006 la società ha acquistato il 100% della Nowe Ogrody Sp.zo.o., interamente posseduta da Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o.. Infine, in data 29 novembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto alla società Polish Investments Real Estate Holding B.V. il 100% della società Nowe Ogrody 2 Sp.zo.o. costituita in data 4 settembre 2006.
- (36) In data 20 dicembre 2006 la società Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto a terzi l'intera partecipazione.
- (37) La società è stata posta in liquidazione in data 15 febbraio 2006.
- (38) In data 12 luglio 2006 sono state vendute le quote della società.

Di seguito vengono brevemente descritte le attività delle società incluse nel perimetro di consolidamento.

Dove non diversamente indicato, le partecipazioni si intendono interamente detenute da Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

INVESTMENT 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

- *Bernini Immobiliare S.r.l.*: la società ha sostanzialmente completato la vendita del patrimonio a destinazione residenziale acquisito nel corso del 2002 dal Gruppo Capitalia. Rispettivamente in data 28 giugno 2006 e 5 luglio 2006, Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato un ulteriore 48% e il residuo 38% del capitale sociale, portando così la percentuale di possesso della società al 100%. In data 13 dicembre 2006 è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione della società in Centrale Immobiliare S.p.A., gli effetti civilistici, contabili e fiscali decorrono dal 1° gennaio 2007;
- *Centrale Immobiliare S.p.A.*: la società, attiva nel trading, detiene unità sparse nel territorio nazionale, concentrate principalmente a Pontedera (PI) e a Milano. In data 29 dicembre 2006 la società ha venduto alla società Golfo Aranci S.p.A.-Società di Trasformazione Urbana dei lotti di terreno edificabile in località Golfo Aranci che si era aggiudicata nelle gare dello scorso 3 novembre 2005 e del 28 marzo 2006. In data 13 dicembre 2006 è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione delle società Bernini Immobiliare S.r.l. ed Esedra S.r.l. in Centrale Immobiliare S.p.A., gli effetti civilistici, contabili e fiscali decorrono dal 1° gennaio 2007;
- *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 Continuum S.r.l.;
- *Esedra S.r.l.*: la società, posseduta da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. al 100% a seguito dell'acquisto del residuo 45% delle quote effettuato in data 12 giugno 2006, ha completato nel 2005 le vendite del suo patrimonio immobiliare. In data 13 dicembre 2006 è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione in Centrale Immobiliare S.p.A., gli effetti civilistici, contabili e fiscali decorrono dal 1° gennaio 2007;

- *Geolidro S.p.A.*: nel corso del 2006 ha proseguito la vendita degli immobili siti in Napoli rivenienti da parte del patrimonio immobiliare di Risanamento Napoli S.p.A.. In data 10 febbraio 2006 Centrale Immobiliare S.p.A. ha acquistato il residuo 51% di Geolidro S.p.A., portando così la percentuale di possesso al 100%;
- *Jamesmail B.V.*: la società olandese, posseduta al 100%, è stata acquistata in data 5 ottobre 2006 nell'ambito della più ampia strategia di espansione nei Paesi dell'Europa Centrale che, nel corso del mese di ottobre 2006, ha portato Pirelli & C. Real Estate S.p.A. a sottoscrivere un accordo vincolante per acquistare circa il 97% di Deutsche Grundvermögen (DGAG), una delle principali società immobiliari in Germania con sedi ad Amburgo e Kiel, come dettagliatamente descritto nella relazione sulla gestione alla quale si rimanda. La società possiede il 100% di *Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH* acquistata da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. in data 5 ottobre 2006, che l'aveva costituita in data 15 giugno 2006 con la denominazione Pirelli & C. Real Estate Germany GmbH, poi variata in data 3 agosto 2006. Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH a sua volta controlla:
 - il 94,90% di *Projekt Northwind GmbH & Co. KG*, società acquistata in data 6 ottobre 2006. La società è in attesa di accogliere nuove iniziative già individuate nell'ambito dell'operazione DGAG;
 - il 100% di *Tigotan Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH*, società acquistata in data 5 ottobre 2006. La società è in attesa di accogliere nuove iniziative già individuate nell'ambito dell'operazione DGAG;
 - il 100% di *Tortuga Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH*, società acquistata in data 5 ottobre 2006. La società è in attesa di accogliere nuove iniziative già individuate nell'ambito dell'operazione DGAG;
- *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 in attesa di accogliere nuove iniziative;
- *NewCo RE 9 S.r.l.*: la società è in attesa di accogliere nuove iniziative;
- *P&K Real Estate GmbH*: la società è interamente posseduta da parte di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. a seguito degli acquisti perfezionatisi in data 13 giugno 2006 e 12 dicembre 2006, rispettivamente del 30% e del 10% del capitale sociale della partecipata. La società, attiva sul mercato tedesco, possiede le seguenti partecipazioni:
 - il 100% della *ECOI-Immobilien GmbH*, società con sede in Vienna acquistata in data 26 giugno 2006 che il 20 dicembre 2006 ha venduto a terzi le quote del 33,33% possedute in 20 società austriache;
 - il 90% della *Resident Baltic GmbH*, società acquistata in data 28 dicembre 2006. La società ha sottoscritto in pari data impegni per l'acquisto di diverse unità immobiliari ubicate a Rostock nel nord della Germania per un controvalore pari a 13,2 milioni di euro;
 - il 40% della *Resident Berlin 1 P&K GmbH*, proprietaria di 22 immobili a destinazione residenziale siti in Berlino. La società ha inoltre sottoscritto impegni per l'acquisto di ulteriori immobili a destinazione residenziale ubicati a Berlino per un controvalore pari a circa 15,6 milioni di euro. In data 30 giugno 2006 il possesso della partecipata è passato dal 100% al 40% per effetto della cessione a terzi del 60% del capitale sociale;
 - il 94,90% della *Resident Berlin Zwei P&K GmbH*, società proprietaria di 4 immobili a destinazione residenziale e terreno in Berlino acquistati nel corso dell'esercizio per un importo di 9,8 milioni di euro. In data 12 dicembre 2006 la controllante P&K Real Estate GmbH ha ceduto a terzi il 5,1% del capitale sociale;
 - l'85% della *Resident Sachsen P&K GmbH*, acquistata in data 14 novembre 2006. La società è proprietaria di alcuni immobili a destinazione residenziale siti principalmente a Dresda acquistati in data 31 dicembre per un importo di 6,3 milioni di euro. In data 23 novembre 2006 la società ha sottoscritto un impegno per l'acquisto di un immobile a destinazione residenziale a Dresda per un controvalore di euro 0,5 milioni;
 - il 45% della *Tizian Wohnen 1 GmbH*, società proprietaria di alcuni immobili a destinazione residenziale siti in Berlino acquistati in data 12 gennaio 2006 per un ammontare pari a 54,4 milioni di euro. Gli immobili acquistati facevano parte del portafoglio immobiliare di Corpus Immobiliengruppe;

- il 45% della *Tizian Wohnen 2 GmbH*, società proprietaria di alcuni immobili a destinazione residenziale siti in Berlino acquistati in data 12 gennaio 2006 per un ammontare pari a 18,1 milioni di euro. Gli immobili acquistati facevano parte del portafoglio immobiliare di Corpus Immobiliengruppe;
- *Pirelli Pekao Real Estate Sp.zo.o.*: in data 3 aprile 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato il 75% del capitale sociale della società specializzata nello sviluppo di progetti residenziali in Polonia. In particolare la società si occupa della gestione e della commercializzazione di aree prevalentemente ad uso residenziale. A fine settembre 2006 è stato ceduto alla società Polish Investments Real Estate Holding B.V., l'intero capitale sociale detenuto nella *Nowe Ogrody Sp.zo.o.*, a cui, in pari data, sono state vendute delle aree ubicate in Varsavia;
- *Solaia Real Estate B.V.*: la società è stata costituita in data 23 novembre 2006 da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. nell'ambito del progetto DGAG, come meglio descritto nelle note a commento della società Jamesmail B.V. a cui si rimanda.

Società collegate e joint venture

- *Afrodite S.à.r.l.*: la società, partecipata al 40%, detiene al 31 dicembre 2006 il 50% delle quote del *Fondo Diomira*, descritto nella sezione relativa alla gestione dei fondi – prodotto residenza. Il possesso del fondo è passato dal 50,12% al 50%, a seguito della redistribuzione delle quote connessa al passaggio del fondo da ordinario a speculativo avvenuta il 29 dicembre 2006;
- *Agorà S.r.l. (in liquidazione)*: la società, partecipata al 40%, nel corso del 2005 ha ultimato le vendite del proprio patrimonio immobiliare. In data 12 ottobre 2006 la società è stata posta in liquidazione;
- *Artemide S.à.r.l.*: partecipata al 35%, detiene al 31 dicembre 2006 il 34,76% delle quote del *Fondo Diomira*, prodotto residenza. Il possesso del fondo è passato dal 34,68% al 34,76%, a seguito della redistribuzione delle quote dovuta al passaggio del fondo da ordinario a speculativo avvenuta il 29 dicembre 2006. Considerando anche la partecipazione detenuta dalla società Afrodite S.à.r.l., la quota complessivamente detenuta dal Gruppo nel Fondo Diomira ammonta al 32,17%;
- *Castello S.r.l.*: la società, partecipata al 49,10%, ha conferito a fine 2005 al fondo specializzato nel trading residenziale Diomira, tutto il proprio patrimonio immobiliare;
- *Continuum S.r.l.*: la società, partecipata al 40%, ha proseguito le vendite del patrimonio immobiliare ex-Assitalia acquistato nel 2003;
- *Dolcetto Otto S.r.l.*: in data 17 marzo 2006 Centrale Immobiliare S.p.A. ha acquistato il residuo 75% delle quote. In data 3 agosto 2006 Centrale Immobiliare S.p.A. ha ceduto l'intera partecipazione per una quota pari al 50% alla Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e per il residuo 50% a terzi. La società, da quando è stata costituita, non ha mai accolto iniziative d'investimento;
- *Domogest S.r.l. (in liquidazione)*: partecipata al 50% da Centrale Immobiliare S.p.A., nel 2006 ha esaurito il proprio patrimonio immobiliare composto da alcuni immobili siti nel comune di Firenze e in data 12 luglio 2006 è stata posta in liquidazione;
- *Gestioni Immobiliari 2003 S.r.l.*: in data 3 agosto 2006 è stato acquistato il 50% della società che è in attesa di accogliere nuove iniziative;
- *Golfo Aranci S.p.A - Società di Trasformazione Urbana*: in data 30 dicembre 2006 la società ha acquistato da Centrale Immobiliare S.p.A. alcuni terreni in località Golfo Aranci per un controvalore pari a 8,7 milioni di euro, destinati ad essere valorizzati tramite attività di sviluppo residenziale. A fine 2006, il Gruppo possiede complessivamente il 49,995% del capitale sociale della società (43,795% Pirelli & C. Real Estate S.p.A., 5% Centrale Immobiliare S.p.A. e 1,2% Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A.) dopo che in data 13 dicembre 2006 Pirelli & C. Real Estate ha venduto a terzi il 6,295%;
- *Immobiliare Prizia S.r.l.*: la società partecipata al 36%, detiene alcune attività di sviluppo in Pioltello (MI), di cui sono iniziate le vendite già dal primo semestre 2006, 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 corso del 2006 ha proseguito nella vendita del proprio patrimonio immobiliare. L'interessenza del Gruppo è salita, al 31 dicembre 2006, al 49,46% a seguito dell'acquisto in data 28 giugno 2006 da parte di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. di ulteriori quote pari al 5,39% del capitale sociale;
- *Le Case di Capalbio S.r.l.*: la società, partecipata al 20%, sta sviluppando un'iniziativa relativa ad immobili residenziali destinati a "seconde-case" nel Comune di Capalbio;
- *Polish Investments Real Estate Holding B.V.*: la società olandese è stata costituita il 1° settembre 2006. In data 27 settembre 2006 è stato venduto a terzi il 60% del capitale sociale. La società, al 31 dicembre 2006, possiede il 100% di:
 - *Nowe Ogrody Sp.zo.o.*: le quote della società polacca sono state acquistate da Pirelli Pekaó Real Estate Sp.zo.o. nel mese di settembre 2006. Nel corso del 2006 la società ha perfezionato una serie di acquisti con Pirelli Pekaó Real Estate Sp.zo.o. di alcuni terreni siti in Varsavia, destinati ad essere valorizzati tramite attività di sviluppo residenziale;
 - *Nowe Ogrody 2 Sp.zo.o.*: la società polacca, acquistata in data 29 novembre 2006 da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. che l'aveva costituita in data 4 settembre 2006, ha acquistato nel mese di dicembre 2006 un terreno in Danzica destinato ad essere valorizzato tramite attività di sviluppo residenziale;
- *Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.*: partecipata al 26% è attiva nel settore dello sviluppo residenziale, nell'ambito del più ampio Progetto Bicocca in Milano;
- *Progetto Gioberti S.r.l.*: la società, partecipata al 50%, è attiva nel settore dello sviluppo immobiliare per il trading su un immobile sito nel comune di Firenze di cui sono iniziate nel 2006 le vendite. Nel 2006 è stato inoltre venduto un immobile in Firenze di cui era stata completata la ristrutturazione;
- *Quadrifoglio Milano S.p.A.*: partecipata al 50%, la società è 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. (in liquidazione)*: la società partecipata al 43,74%, nel corso del 2006 ha ceduto un immobile sito nel comune di Napoli per il quale aveva completato la ristrutturazione. In data 20 novembre 2006 è divenuta efficace la delibera di messa in liquidazione della società;
- *Waterfront Flegreo S.p.A.*: in data 25 settembre 2006 è stato acquistato il 35% della società che è in attesa di accogliere nuove iniziative di sviluppo.

Nell'ambito della linea di prodotto residenza, l'attività di gestione di fondi per la tipologia opportunistico-value added, da parte della società *Pirelli & C. Real Estate Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A.*, si è concentrata su:

- *Fondo Residenziale Diomira - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso non quotato riservato*, fondo misto per cassa specializzato nel trading residenziale destinato ad investitori qualificati. È composto da diversi 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 dagli immobili apportati dalla società Castello S.r.l. per un valore complessivo di circa 150 milioni di euro. Nel corso del 2006 il fondo ha effettuato vendite di immobili con un ricavo di 140 milioni di euro. In data 1° ottobre 2006 ha avuto efficacia la trasformazione da fondo ordinario a fondo speculativo con il conseguente cambiamento del regolamento e della gestione dalla Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. alla Pirelli & C. Real Estate Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A.;

- *Fondo Progetti Residenza - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso* ad apporto specializzato in immobili a destinazione residenziale, è stato costituito in data 22 dicembre 2006 mediante apporto di un'area sita in Milano Bicocca effettuato dalla società Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.. Il valore di mercato dell'area in portafoglio al 31 dicembre 2006 è pari a 40,4 milioni di euro. Il Gruppo Pirelli Real Estate non possiede quote del Fondo.

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.

Uffici

Società controllate

- *Alfa S.r.l.*: la società, oltre all'attività di trading, ha gestito alcune commesse di sviluppo in Milano-Bicocca in fase di ultimazione;
- *Lambda S.r.l.*: la società è proprietaria di un complesso immobiliare in Milano Bicocca. In data 10 marzo 2006 la società ha ceduto a Pirelli & C. Real Estate S.p.A. una struttura industriale denominata "Hangar Bicocca" destinata a diventare un centro espositivo permanente per l'arte contemporanea. In data 10 ottobre 2006 la società ha ceduto l'area sita nel Comune di Perugia alla società Progetto Perugia S.r.l.. In data 30 novembre 2006 la società ha venduto alcune aree in Milano-Bicocca alla società Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.;
- *NewCo RE 4 S.r.l.*: la società è in attesa di accogliere nuove iniziative;
- *NewCo RE 5 S.r.l.*: la società è in attesa di accogliere nuove iniziative;
- *NewCo RE 6 S.r.l.*: la società è in attesa di accogliere nuove iniziative;
- *NewCo RE 7 S.r.l.*: la società è in attesa di accogliere nuove iniziative.

Società collegate e joint venture

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.*: la società di diritto olandese è partecipata con una quota del 33%. Nel 2006 ha venduto la partecipazione non operativa *Resi S.r.l.* (già *Dolcetto Cinque S.r.l.*) per il 25% a Pirelli & C. Real Estate e per il 75% a terzi. E' la holding che controlla il 100% di:
 - *Lupicaia S.r.l.*: la società nel corso del 2006 ha iniziato la vendita del portafoglio immobiliare a prevalente uso uffici acquistato nel 2005 per 253 milioni di euro da Glenbrook Operae;
- *Alimede Luxembourg S.à.r.l.*: la società lussemburghese è stata costituita in data 1° dicembre 2006 da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. con una quota pari al 36,25%. Possiede l'80% del Fondo Portafogli Misti, descritto nella sezione relativa alla gestione dei fondi - prodotto terziario;
- *Austin S.à.r.l.*: la società di diritto lussemburghese, costituita in data 16 novembre 2006, è partecipata da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. con una quota del 28,46%. Detiene il 33% del Fondo Patrimonio Uffici, descritto nella sezione relativa all'attività di gestione dei fondi - prodotto terziario;
- *Dallas S.à.r.l.*: la società di diritto lussemburghese, costituita in data 16 novembre 2006, è partecipata da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. con una quota del 28,46%. Detiene il 34% del Fondo Patrimonio Uffici;
- *Nashville S.à.r.l.*: la società di diritto lussemburghese, costituita in data 16 novembre 2006, è partecipata da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. con una quota del 28,46%. Detiene il 33% del Fondo Patrimonio Uffici. Considerando anche le quote possedute dalle società Austin S.à.r.l. e Dallas S.à.r.l., la percentuale complessiva detenuta dal Gruppo nel predetto fondo è pari al 28,46%;

- *Colombo S.à.r.l.*: la società, partecipata al 35%, detiene il 33,25% di Pirelli RE Fund – Raissa Fondo Comune di Investimento Immobiliare speculativo di tipo chiuso, descritto nella sezione relativa all'attività di gestione dei fondi – prodotto terziario;
- *Doria S.à.r.l.*: la società, partecipata al 35%, detiene il 33,50% di Pirelli RE Fund – Raissa Fondo Comune di Investimento Immobiliare speculativo di tipo chiuso;
- *Vespucci S.à.r.l.*: la società, partecipata al 35%, detiene il 33,25% di Pirelli RE Fund – Raissa Fondo Comune di Investimento Immobiliare speculativo di tipo chiuso. Considerando anche le quote possedute dalle società Colombo S.à.r.l. e Doria S.à.r.l., la percentuale complessiva detenuta dal Gruppo nel predetto fondo è pari al 35%;
- *Galatea S.r.l.*: in data 21 giugno 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha partecipato alla costituzione della società con una quota del 30%. La società in data 6 dicembre 2006 ha venduto al Fondo Portafogli Misti-Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso 139 immobili acquistati nel corso del 2006 da Banca Intesa ed ubicati in diverse città d'Italia;
- *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%, controlla le seguenti società:
 - *Aida S.r.l.*: partecipata al 100% nel corso del 2006 ha continuato le vendite del patrimonio a destinazione residenziale e terziario acquisito da RAS S.p.A. nel 2002, attraverso vendite a terzi ed al Fondo Patrimonio Uffici-Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso;
 - *Gromis S.r.l.*: la società, partecipata al 100%, è proprietaria di una struttura commerciale situata nel Centro Italia;
 - *Lamaione S.r.l.*: partecipata al 63,68% da Aida S.r.l. ed al 36,32% da M.S.M.C. Immobiliare 4 S.r.l. a seguito dell'acquisto effettuato in data 29 settembre 2006 rispettivamente del 10,42% e del 5,94% delle quote, ha proseguito l'attività di trading sul patrimonio immobiliare pervenuto nel 2004 da UniCredit (principalmente uffici) e sul patrimonio immobiliare a principale destinazione uffici ex-RAS ed ex-Toro, attraverso vendite a terzi ed al Fondo Patrimonio Uffici-Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso;
- *Max B.V.*: la società di diritto olandese, partecipata al 45% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A., controlla al 100%:
 - *Kappa S.r.l.*: la società possiede un edificio in corso di costruzione, oggetto di un contratto di vendita di cosa futura stipulato in data 27 settembre 2006, ed un'area destinata ad attività di sviluppo, entrambi siti in Bicocca;
- *M.S.M.C. Italy Holding B.V.*: la società, partecipata al 25%, 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 S.r.l.*: partecipata al 51,59% (partecipazione indiretta del Gruppo Pirelli & C. Real Estate pari al 12,90%) ha continuato la sua attività di trading sugli asset immobiliari ancora in portafoglio. La società possiede il 100% di *M.S.M.C. Immobiliare Cinque S.r.l.*, società in attesa di accogliere nuove iniziative e il 10% di Tecla Fondo Uffici. In data 6 dicembre 2006 la società ha venduto il 75% e il 25% delle quote delle società Maro S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Tre S.r.l.) e Roca S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Sei S.r.l.) rispettivamente a terzi e a Pirelli & C. Real Estate S.p.A.;
- *Orione Immobiliare Prima S.p.A.*: partecipata al 40,1%. Nel corso dell'esercizio è proseguita 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), Generali Properties (Padova), Risanamento & Sviluppo (Napoli), e Spinoffer (Nord, Centro e Sud Italia). In data 28 dicembre 2006 la società ha apportato al

Fondo Progetto Uffici tre unità immobiliari a prevalente uso commerciale, site in Padova. La società controlla al 100%:

- *Tau S.r.l.*: la società prosegue le vendite in via frazionata delle unità abitative dei due immobili che possiede in Napoli. Nel corso dell'esercizio in esame è stata inoltre effettuata la vendita in blocco di un immobile ubicato a Napoli a Immobiliare Commerciale XXIX S.r.l. per un controvalore di 33 milioni di euro;
- *Popoy Holding B.V.*: la società di diritto olandese, partecipata al 25,046%, controlla le seguenti società:
 - *Dolcetto S.r.l.*: la società, partecipata al 100%, controlla integralmente *Dolcetto Quattro S.r.l.*, società in attesa di accogliere nuove iniziative. In data 28 giugno 2006 con la cancellazione della società dal Registro delle Imprese di Milano, si è chiuso il processo di liquidazione di *Ganimede S.r.l.* (in liquidazione), precedentemente detenuta al 100% da Dolcetto S.r.l.. In data 28 luglio 2006 e 11 ottobre 2006 è stato ceduto il 100% delle quote detenute rispettivamente in *Dolcetto Sette S.r.l.* e in *Dolcetto Sei S.r.l.*, a terzi la prima ed a Pirelli & C. Real Estate S.p.A. la seconda;
 - *Dolcetto Due S.r.l.*: la società partecipata al 100% possiede alcuni immobili facenti parte del patrimonio ex-Banca di Roma acquistati nel 2003. Nel corso del 2006 sono procedute le vendite a terzi ed al Fondo Patrimoni Uffici-Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso;
 - *Ganimede Due S.r.l.*: la società, partecipata al 100%, possiede un patrimonio immobiliare non strumentale ex-Fondiarìa-Sai. Nel corso dell'anno in commento sono procedute le vendite a terzi ed al Fondo Patrimoni Uffici-Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso;
 - *M.S.M.C. Immobiliare Quattro S.r.l.*: partecipata al 100%, possiede il 36,32% di *Lamaione S.r.l.*. Per il commento delle attività della predetta società si rinvia a quanto indicato nella descrizione del Gruppo Masseto I B.V.;
 - *Tiglio II S.r.l.*: partecipata al 50,53%, (partecipazione indiretta del Gruppo Pirelli & C. Real Estate pari al 12,66%), procede con la valorizzazione degli ultimi tre immobili in portafoglio;
- *Progetto Fontana S.r.l.*: la società, partecipata al 23%, in data 27 dicembre 2006 ha venduto il suo patrimonio immobiliare consistente in una parte di un immobile a destinazione uffici sito a Roma;
- *Progetto Lainate S.r.l.*: la società, partecipata al 25%, possiede un'area sita nel comune di Lainate (MI);
- *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;
- *Sicily Investments S.à.r.l.*: la società, costituita con una quota del 40% in data 22 dicembre 2006, è in attesa di accogliere nuove iniziative;
- *Trinoro S.à.r.l.*: società di diritto lussemburghese, partecipata al 35%, detiene il 92,7% della società *Trinoro S.r.l.*, società destinata ad accogliere nuove iniziative;
- *Trinacria Capital S.à.r.l.*: la società, costituita con una quota del 40% in data 22 dicembre 2006, è in attesa di accogliere nuove iniziative;
- *Trixia S.r.l.*: partecipata al 36%, è destinata alla realizzazione di uffici nei comuni di Pioltello (MI) e Cusago (MI).

Retail

Società controllate

- *Mistral Real Estate B.V.*: società costituita, in data 23 novembre 2006, da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. nell'ambito del progetto DGAG. La società, a sua volta, detiene il 100% del capitale sociale di:
 - *Auster Real Estate GmbH*, acquisita da terzi in data 11 dicembre 2006, la società è in attesa di accogliere nuove iniziative già individuate nell'ambito dell'operazione DGAG;

- *Etesian Real Estate GmbH*, acquisita da terzi in data 11 dicembre 2006, la società è in attesa di accogliere nuove iniziative già individuate nell'ambito dell'operazione DGAG;
- *Leste Real Estate GmbH*, acquisita da terzi in data 11 dicembre 2006, la società è in attesa di accogliere nuove iniziative già individuate nell'ambito dell'operazione DGAG;
- *Progetto Perugia S.r.l. (già Progetto Salute Bollate S.r.l.)*: in data 10 ottobre 2006 la società ha acquisito da Lambda S.r.l. un'area sita nel comune di Perugia, destinata ad accogliere una iniziativa di sviluppo nel settore *retail&entertainment*.

Società collegate e joint venture

- *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.* (56,33%) e *Immobiliare Sporting Milano 3 S.p.A.* (54,44%);
- *Erice S.r.l.*: partecipata al 40%, la società è proprietaria di 6 centri commerciali situati nel Nord Italia;
- *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;
- *Rinascente/Upim S.r.l.*: la società, partecipata al 20%, controlla:
 - *Rinascente S.r.l.*: la società, partecipata al 97,63%, è nata nel 2005 dal conferimento effettuato da Rinascente/Upim S.r.l. delle attività tessili di Rinascente;
 - *Upim S.r.l.*: la società, partecipata al 98,62%, è nata nel 2005 dal conferimento effettuato da Rinascente/Upim S.r.l. delle attività tessili di Upim;
- *Tamerice Immobiliare S.r.l.*: società partecipata al 20%, detiene il patrimonio immobiliare ex Rinascente e possiede il 100% delle società attualmente non operative *Immobiliare Commerciale XXVII S.r.l.*, *Immobiliare Commerciale XXVIII S.r.l.* e *Immobiliare Commerciale XXIX S.r.l.*, che in data 29 dicembre 2006 ha acquistato da Tau S.r.l. un immobile in Napoli, come descritto in precedenza. In data 24 maggio 2006 ha acquistato da terzi l'intero capitale sociale della società *Newtone 1 Real Estate S.r.l.* che possiede un immobile sito in Roma. Nel 2006 la società ha inoltre venduto tredici immobili ubicati a Milano, Roma, Piacenza e Ferrara.

Industriale

Società controllate

- *Pirelli RE Netherlands B.V.*: la società interamente posseduta nasce dalla scissione avvenuta in data 4 ottobre 2006 di *Spazio Industriale II B.V.*, società precedentemente posseduta al 35% e che in pari data ha cessato di esistere. La società detiene partecipazioni in:
 - *Spazio Investment N.V. (già Spazio Investment 1 B.V.)*, società quotata dal 18 ottobre 2006 all'Alternativ Investment Market del London Stock Exchange che, nel corso del primo semestre 2006, ha incorporato *Spazio Investment 2 B.V.* e *Spazio Investment 3 B.V.*. A seguito di tale operazione la società possiede il 100% di *Spazio Industriale Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso*, descritto nella sezione relativa alla gestione dei fondi – prodotto terziario. In data 18 ottobre 2006, a seguito della quotazione della società a cui è stato riservato un aumento di capitale sociale destinato ai nuovi sottoscrittori, la quota di possesso in Spazio Investment N.V. è scesa dal 35% all'11,48%;
 - *Moabar B.V.*, società nata dalla scissione avvenuta in data 4 ottobre 2006 di Spazio Industriale II B.V., possiede a sua volta il 10% della società quotata Spazio Investment N.V.. La quota di possesso, pari al 5%, è stata acquistata in data 12 ottobre 2006 da parte di Pirelli RE Netherlands B.V..

Società collegate e joint venture

- *Spazio Industriale B.V.*: la società, detenuta al 25%, partecipa, direttamente e indirettamente, anche attraverso la *Rohaco B.V.*, alle seguenti società:
 - *Induxia S.r.l.*: partecipata al 27% è inoltre detenuta direttamente da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. con una quota del 18%. Al Gruppo Pirelli & C. Real Estate fa capo quindi complessivamente una quota del 24,75%. La società è proprietaria di alcune aree industriali site nei comuni di Binasco (MI) e Lacchiarella (MI) acquisite nel corso del 2002;
 - *Spazio Industriale 1 S.r.l.*: partecipata al 100%, la società in data 18 ottobre 2006 ha venduto a Spazio Industriale Fondo Comune di Investimento il proprio patrimonio immobiliare consistente in un immobile in corso di ristrutturazione sito in Milano Bicocca;
 - *Spazio Industriale 2 S.r.l.*: partecipata al 100%, la società in data 18 ottobre 2006 ha venduto a Spazio Industriale Fondo Comune di Investimento un immobile a destinazione industriale situato a Turate (CO) e, ad eccezione di un immobile, tutto il patrimonio immobiliare ex Enel acquistato nel 2004;
 - *Spazio Industriale 3 S.r.l.*: partecipata al 100%, la società in data 18 ottobre 2006 ha venduto a Spazio Industriale Fondo Comune di Investimento il proprio patrimonio immobiliare consistente in 7 immobili a destinazione industriale provenienti dal Gruppo Prada.

Turismo**Società controllate**

- *Botticino S.r.l.*: la società in data 30 novembre 2006 ha venduto il proprio patrimonio immobiliare, consistente in un'area sita nel comune di Trezzo D'Adda, alla società Iniziative Immobiliare 3 S.r.l.;

Società collegate e joint venture

- *Alnitak S.à.r.l.*: la società di diritto lussemburghese, costituita in data 31 maggio 2006, è partecipata da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. con una quota del 35%. E' la holding che controlla il 100% di:
 - *Menkent S.à.r.l.*: detiene il 66% del Fondo Hospitality & Leisure, descritto nella sezione relativa all'attività di gestione dei fondi – prodotto terziario.
 - *Suhail S.à.r.l.*: detiene il 34% del Fondo Hospitality & Leisure, descritto nella sezione relativa all'attività di gestione dei fondi – prodotto terziario. Considerando anche le quote possedute dalla società Menkent S.à.r.l., la percentuale complessiva detenuta dal Gruppo nel predetto fondo è pari al 35%;
- *Fattoria Medicea S.r.l.*: la società, costituita in data 31 marzo 2006 con una quota del 40% in capo a Pirelli & C. Real Estate S.p.A., ha acquistato in data 31 luglio 2006 un'area sita in Prato, destinata ad accogliere un'iniziativa di sviluppo nel settore turistico-alberghiero;
- *Masaccio S.r.l.*: la società è stata costituita in data 21 giugno 2006 con una partecipazione da parte di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. del 40%. La società è in attesa di accogliere nuove iniziative;
- *Riva dei Ronchi S.r.l.*: partecipata al 35%, la società è proprietaria di un terreno e di un complesso acquistato nel 2005 per un valore di 42 milioni di euro, destinato ad accogliere iniziative di sviluppo nel settore turistico alberghiero;
- *Turismo & Immobiliare S.p.A.*: partecipata al 25% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A., la società detiene tra l'altro il 49% del capitale di *Italia Turismo S.p.A.*, società operante nel settore turistico-ricettivo con investimenti in Puglia, Basilicata, Calabria, Sardegna e Sicilia.

Pubblica utilità**Società controllate**

- *Iniziative Immobiliari 3 B.V.*: società di diritto olandese che detiene il 100% del capitale sociale di:
 - *Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.*, proprietaria di un complesso immobiliare a destinazione prevalente light-industrial sito in Paderno Dugnano e di alcune aree acquistate il

30 novembre 2006 dalle società Botticino S.r.l. (area nel comune di Trezzo d'Adda su cui verrà realizzata un'unità immobiliare a destinazione alberghiera), Lambda S.r.l. (aree in Milano-Bicocca destinate ad iniziative di sviluppo direzionale/residenziale) e Pirelli & C. Real Estate S.p.A. (area in Quinto Romano-Milano). Nel corso del 2006 la società ha venduto a terzi un immobile ubicato in Milano ed al Fondo Progetti Residenza una delle aree acquistate da Lambda S.r.l. destinata alla realizzazione di un complesso residenziale e commerciale. In data 23 giugno 2006 la società interamente posseduta *Portolegno S.a.s. (in liquidazione)*, che nel corso del 2005 aveva ceduto a Spazio Industriale Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso una vasta area edificabile a destinazione d'uso industriale ubicata nel comune di Portogruaro (VE), è stata cancellata dal registro delle imprese;

- *Parcheggi Bicocca S.r.l.*: la società, partecipata al 75%, gestisce alcuni parcheggi all'interno dell'area Bicocca;
- *Progetto Bicocca Università S.r.l.*: la società, partecipata al 50,5%, ha realizzato alcuni edifici a destinazione universitaria;
- *Progetto Vallata S.r.l.*: la società è stata costituita in data 13 marzo 2006 ed è complessivamente partecipata dal Gruppo Pirelli & C. Real Estate all'89% (80% Pirelli & C. Real Estate S.p.A., 9% Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A.). La società è destinata alla realizzazione ed alla successiva gestione dell'ospedale della Valpolcevera (Genova) la cui aggiudicazione di gara è avvenuta nel corso del 2005.

Società collegate e joint venture

- *Progetto Nuovo Sant'Anna S.r.l.*: la società, costituita in data 25 luglio 2006 da Consorzio Stabile Pirelli RE Servizi con una quota del 49,5%, è destinata alla realizzazione ed alla successiva gestione dell'ospedale S. Anna di Como la cui aggiudicazione di gara è avvenuta nel corso del 2006;
- *S.AN.CO. S.c.a.r.l.*: la società, costituita in data 2 novembre 2006 da Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. con una quota del 37,5%, è destinata alla realizzazione dell'ospedale S. Anna di Como per conto della società Progetto Nuovo Sant'Anna S.r.l..

Nell'ambito del prodotto terziario, l'attività di gestione di fondi per la tipologia *core-core plus*, è effettuata dal Gruppo attraverso la società *Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.*, il cui controllo è salito al 100% a seguito dell'esercizio dell'opzione di vendita esercitata dal socio terzo, e si è concentrata sui seguenti fondi immobiliari:

- *Armilla*: fondo comune di investimento immobiliare ad apporto destinato ad investitori qualificati, costituito in data 29 settembre 2006 mediante apporto da parte di Cloe Fondo Uffici di 14 immobili del valore di 225 milioni di euro. Il valore di mercato degli immobili in portafoglio al 31 dicembre 2006 è pari a 242,5 milioni di euro;
- *Berenice Fondo Uffici*, fondo comune di investimento immobiliare ad apporto specializzato in immobili a destinazione terziario-uffici costituito nel 2005. È 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. Nel 2006 il fondo ha effettuato disinvestimenti per complessivi 81,1 milioni di euro. Il valore di mercato degli immobili in portafoglio al 31 dicembre 2006 è pari a 802,8 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 industrial. Il fondo è stato costituito nel 2004 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 2006 è pari a 224,6 milioni di euro;
- *Cloe Fondo Uffici*, il primo fondo comune di investimento immobiliare ad apporto destinato ad investitori qualificati, costituito nel 2004 da immobili ad uso terziario-uffici rivenienti dalla società Tiglio I S.r.l.. In data 29 settembre 2006 il fondo ha conferito 14 immobili al Fondo Armilla di nuova costituzione. Il valore di mercato degli immobili in portafoglio al 31 dicembre 2006 è pari a 527,6 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 nel 2004 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.. Nel corso del secondo semestre 2006 il fondo ha effettuato disinvestimenti per un valore complessivo di circa 38 milioni di euro. In data 20 dicembre 2006 il fondo ha acquistato un immobile ad uso Cinema Multisala per un controvalore pari a 13,4 milioni di euro. Il valore di mercato degli immobili in portafoglio al 31 dicembre 2006 è pari a 708,6 milioni di euro;

- *Spazio Industriale Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso*, costituito a fine 2005 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. In data 31 gennaio 2006, a perfezionamento del contratto preliminare stipulato in data 29 dicembre 2005, il fondo ha acquistato in Pavia un complesso immobiliare a prevalente destinazione logistica e relativi magazzini al prezzo di 19,5 milioni di euro. In data 23 marzo 2006 il fondo ha acquistato un'area e tre edifici con annesse aree pertinenziali a prevalente destinazione industriale siti in Sesto San Giovanni (Milano) ad un prezzo di 15,4 milioni di euro. Sempre in data 23 marzo 2006 è stato siglato un contratto preliminare per l'acquisto ad un prezzo di 24,5 milioni di euro di un bene futuro consistente nel complesso immobiliare industriale che verrà costruito sull'area precedentemente acquistata. In data 24 marzo 2006 il fondo ha acquistato un complesso immobiliare ad uso logistico, deposito e uffici, sito in Roma, Bagni di Tivoli, ad un prezzo di 9,5 milioni di euro. In data 30 marzo 2006 e 26 giugno 2006 si sono perfezionati il secondo e il terzo apporto di immobili da parte Olivetti Multiservices (Gruppo Telecom Italia) rispettivamente di 120 immobili per un valore totale di circa 70,8 milioni di euro e di 54 immobili per un valore di circa 42 milioni di euro. In data 18 ottobre 2006 ha avuto efficacia la trasformazione da fondo speculativo a fondo ordinario con il conseguente cambiamento del regolamento e della gestione dalla Pirelli & C. Real Estate Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A. alla Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.. In data 18 ottobre 2006 il fondo ha acquistato da Spazio Industriale 1 S.r.l., Spazio Industriale 2 S.r.l. e Spazio Industriale 3 S.r.l. rispettivamente un immobile in ristrutturazione in Milano Bicocca, un patrimonio immobiliare Ex-Enel e 7 immobili ex Gruppo Prada per un controvalore complessivo 205,2 milioni di euro. Sempre in data 20 dicembre 2006 il fondo ha acquistato dal Gruppo Telecom per un valore di 2,7 milioni di euro un'ulteriore tranches di 7 immobili. In data 29 dicembre 2006 il fondo ha firmato un contratto preliminare per l'acquisto di 2 immobili a destinazione industriale situati a Pordenone e Belluno ad un prezzo di 22 milioni di euro. Al 31 dicembre 2006 Il fondo è indirettamente detenuto dal Gruppo per una quota complessiva dell'11,48%. Il valore di mercato degli immobili in portafoglio al 31 dicembre 2006 è pari a 694,1 milioni di euro;
- *Tecla Fondo Uffici*, il primo fondo immobiliare ad apporto privato in Italia, costituito nel 2004 con immobili rivenienti dalla società Tiglio I S.r.l. aventi destinazione principale terziario-uffici. Nel 2006 il fondo ha effettuato vendite di immobili per 123,7 milioni di euro. Il valore di mercato degli immobili in portafoglio al 31 dicembre 2006 è pari a 805,3 milioni di euro;
- *Teodora Fondo Uffici*, fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto specializzato in immobili a destinazione terziario-uffici. Il fondo costituito nel 2005 mediante la vendita di 10 immobili a prevalente destinazione uffici, effettuata 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 2006 è pari a 176,7 milioni di euro.

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*.

La Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. detiene una quota di partecipazione del 2,26% in Armilla, del 5,13% in Berenice Fondo Uffici, del 5,03% in Cloe Fondo Uffici, del 5,18% in Olinda Fondo Shops, del 2% in Tecla Fondo Uffici e del 5,7% del Fondo

Abitare Sociale 1 – Fondo Comune Chiuso di Investimento Immobiliare Etico Riservato ad Investitori Qualificati.

L'attività di gestione dei fondi per la tipologia opportunistico-*value added* è svolta da *Pirelli & C. Real Estate Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A* a partire dal 28 dicembre 2005, data in cui la società ha ricevuto l'autorizzazione per l'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio da parte di Banca d'Italia. *Pirelli & C. Real Estate Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A* gestisce altri due fondi nell'ambito della linea di prodotto residenza, come meglio descritto in precedenza.

Il Gruppo *Pirelli & C. Real Estate* si occuperà della gestione immobiliare dei portafogli e delle iniziative di sviluppo fornendo tutti i servizi specialistici. L'attività di gestione di fondi si è concentrata sui seguenti fondi immobiliari:

- *Pirelli RE Fund – Raissa Fondo comune di investimento immobiliare speculativo 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.* È stato costituito nel 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. In data 29 marzo 2006 e 29 giugno 2006 si sono perfezionati il secondo e il terzo investimento con il conferimento da parte di Olivetti Multiservices (Gruppo Telecom Italia) rispettivamente di 201 immobili per un valore di circa 158,1 milioni di euro e di 57 immobili per un valore di circa 47 milioni di euro. In data 14 dicembre 2006 si è perfezionato il quarto investimento con il conferimento da parte di Olivetti Multiservices di 33 immobili per un valore di circa 29,7 milioni di euro. In data 1 ottobre 2006 ha avuto efficacia la trasformazione da fondo ordinario a fondo speculativo con il conseguente cambiamento del regolamento e della gestione dalla *Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.* alla *Pirelli & C. Real Estate Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A.* Il valore di mercato degli immobili in portafoglio al 31 dicembre 2006 è pari a 678,6 milioni di euro;
- *Fondo Hospitality & Leisure*, specializzato in investimenti nel settore turistico-alberghiero è stato costituito a fine giugno 2006 mediante l'apporto di quattro villaggi Valtur situati a Pila, Nicotera, Marileva e Ostuni per un valore di circa 103 milioni di euro effettuato a seguito del perfezionamento dell'impegno di acquisto siglato il 23 dicembre 2005. È prevista, nell'arco dei prossimi due anni, una successiva valorizzazione delle strutture per un investimento di circa 12 milioni di euro. Le quote del fondo sono state sottoscritte dalla *joint venture* *Pirelli & C. Real Estate* e Merrill Lynch; la quota indirettamente detenuta da *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* è pari al 35%. Il valore di mercato degli immobili in portafoglio al 31 dicembre 2006 è pari a 117 milioni di euro;
- *Fondo Patrimonio Uffici-Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso* ad apporto specializzato in immobili a destinazione terziario-uffici, costituito in data 15 novembre 2006 mediante un apporto in denaro per complessivi 1,5 milioni di euro. In data 28 novembre 2006 le società Dolcetto 2 S.r.l., Aida S.r.l., Lamaione S.r.l. e Ganimede Due S.r.l. hanno apportato immobili per complessivi 785,5 milioni di euro. In data 28 dicembre 2006 il fondo ha apportato al Fondo Progetto Uffici-Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso non quotato riservato 5 immobili con un ricavo di 270,1 milioni di euro. Nel corso del mese di dicembre 2006 il fondo ha effettuato altre vendite di immobili con un ricavo di 18 milioni di euro. Il valore di mercato degli immobili in portafoglio al 31 dicembre 2006 è pari a 643,5 milioni di euro;
- *Fondo Portafogli Misti-Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso*, fondo misto ad apporto e per cassa, costituito il 5 dicembre 2006, specializzato nel trading di immobili a destinazione d'uso diversi destinato ad investitori qualificati. È composto dal patrimonio immobiliare acquistato in data 6 dicembre 2006 dalla società Galatea S.r.l. ad un prezzo di 95,5 milioni di euro. Nel mese di dicembre 2006 il fondo ha effettuato vendite di immobili con un ricavo di 7 milioni di euro. Il valore di mercato degli immobili in portafoglio al 31 dicembre 2006 è pari a 99,5 milioni di euro;
- *Fondo Progetto Uffici - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso non quotato riservato* ad apporto specializzato in immobili a destinazione terziario-uffici, costituito in data 22 dicembre 2006 mediante apporto di immobili effettuato dal

Fondo Patrimonio Uffici per un valore di 270,1 milioni di euro e immobili da parte di Orione Immobiliare Prima S.p.A. per un valore di 21,5 milioni di euro. Il valore di mercato degli immobili in portafoglio al 31 dicembre 2006 è pari a 319,5 milioni di euro. Il Gruppo Pirelli Real Estate non possiede quote del Fondo.

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.*: la società, interamente posseduta per effetto dell'acquisto del 25% delle quote effettuato in data 30 novembre 2006, opera nell'asset management di portafogli non performing;
- *Beta S.r.l.*: la società, detenuta al 100%, partecipa ad aste giudiziali con l'obiettivo di acquisire immobili da valorizzare e successivamente cedere. In data 27 ottobre 2006 la società ha incorporato Altofim S.r.l. e Rofau S.r.l.;
- *CFT Finanziaria S.p.A.*: la società, partecipata al 100%, iscritta all'elenco speciale degli intermediari finanziari ex art. 107 Testo Unico Bancario, svolge un'attività di acquisizione di portafogli di crediti, ai fini della loro valorizzazione e cartolarizzazione per mezzo di società veicolo. La società nel 2006 ha venduto a LSF Italian Finance Company S.r.l. il portafoglio di crediti del valore di 7,4 milioni di euro acquistato nel 2005 da Akros e i crediti ipotecari del valore di 22,8 milioni di euro acquistati nel 2005 dalla Banca Popolare di Intra. La società al 31 dicembre 2006 possiede i crediti chirografari acquistati nel 2005 dalla Banca Popolare di Intra del valore di circa 3 milioni di euro. In data 13 dicembre 2006 la società ha incorporato *Repeg Italian Finance S.r.l.*;
- *Dolcetto Sei S.r.l.*: in data 11 ottobre 2006, è stata acquistata da Dolcetto S.r.l. la totalità delle quote della società destinata a partecipare ad aste giudiziali con l'obiettivo di acquisire immobili da valorizzare e successivamente cedere;
- *Partecipazioni Real Estate S.p.A.*: in data 30 novembre 2006 è stato sottoscritto l'atto di fusione per incorporazione della società nella controllante Pirelli & C. Real Estate S.p.A. al fine di permettere una razionalizzazione della struttura societaria e organizzativa;
- *Vindex S.r.l.*: la società è partecipata dal Gruppo Pirelli & C. Real Estate al 100% (32% Pirelli & C. Real Estate S.p.A., 68% CFT Finanziaria S.p.A.) per effetto dell'acquisto effettuato da CFT Finanziaria S.p.A. in data 12 dicembre 2006 del 31% delle quote. La società, avendo chiuso la cartolarizzazione nel 2004, è stata cancellata dall'elenco degli intermediari finanziari ex art. 107 Testo Unico Bancario e, in data 29 dicembre 2006, ha acquistato un credito ipotecario per 8,5 milioni di euro da Banca Antonveneta.

Società collegate e joint venture

- *Cairol Finance S.r.l.*: la società, partecipata per il 35%, è costituita ai sensi della Legge n° 130 del 30 aprile 1999. Ha acquistato da Localto S.p.A. nel 2005 due portafogli di crediti in sofferenza, prevalentemente ipotecari per un ammontare pari a 88 milioni di euro che, sempre nel 2005, sono stati cartolarizzati attraverso l'emissione di titoli *senior* (classe A e B) e *junior*, sottoscritti al 35% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A.;
- *Capitol Immobiliare S.r.l.*: la società partecipata al 33%, nel corso del 2006 ha partecipato ad aste giudiziali acquisendo per un valore di circa 3,6 milioni di euro diverse unità abitative ubicate principalmente a Caserta da valorizzare e successivamente cedere;
- *Espelha - Serviços de Consultadoria L.d.A.*: la società, acquistata in data 21 marzo 2006 per il 49%, detiene titoli *junior* rivenienti dalla cartolarizzazione del portafoglio di non performing loans ex BNL;

- *European NPL S.A.*: in data 2 novembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha partecipato con una quota del 33% alla costituzione della *joint venture* con Calyon per investire in Europa nel settore dei non performing loans. La società possiede il 100% di:
 - *Sagrantino B.V.*: la società, costituita il 7 dicembre 2006, partecipata ai risultati derivanti dalla gestione di crediti non performing rivenienti dai portafogli ICR 123, ICR 5 e ICR 6, nonché ex LSF, acquistati da Sagrantino Italy S.r.l. (già Minerva S.r.l.);
- *Localto ReoCo S.r.l.*: la società, costituita in data 19 maggio 2006 e partecipata al 35%, è destinata a partecipare ad aste giudiziali con l'obiettivo di acquisire immobili da valorizzare e successivamente cedere;
- *Maro S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Tre S.r.l.)*: in data 6 dicembre 2006 è stato acquistato da Tiglio I S.r.l. il 25% delle quote della società destinata a partecipare ad aste giudiziali con l'obiettivo di acquisire immobili da valorizzare e successivamente cedere. In data 27 dicembre 2006, la società ha acquistato da terzi immobili per un controvalore di 3,6 milioni di euro;
- *Resi S.r.l. (già Dolcetto Cinque S.r.l.)*: in data 6 dicembre 2006 è stata acquistata da Alceo B.V. una quota del 25% della società destinata a partecipare ad aste giudiziali con l'obiettivo di acquisire immobili da valorizzare e successivamente cedere;
- *Roca S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Sei S.r.l.)*: in data 6 dicembre 2006 è stato acquistato da Tiglio I S.r.l. il 25% delle quote della società destinata a partecipare ad aste giudiziali con l'obiettivo di acquisire immobili da valorizzare e successivamente cedere. In data 27 dicembre 2006, la società ha acquistato da terzi immobili per un controvalore di 18,8 milioni di euro;
- *Vesta Finance S.r.l.*: in data 18 dicembre 2006 è stata acquistata una quota del 35% della società che, in data 29 dicembre 2006, ha acquistato per circa 290 milioni di euro un portafoglio di crediti garantito da immobili ad uso residenziale, alberghiero ed industriale provenienti da Banca Antonveneta e dalla controllata Interbanca (Gruppo ABN AMRO), destinati ad essere cartolarizzati.

SERVIZI

SERVIZI COMMERCIALI

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.* che in data 11 dicembre 2006 ha incorporato, con effetto civilistico 31 dicembre 2006, la società *FIM - Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l.* specializzata nell'intermediazione per la compravendita di esercizi commerciali e leader di mercato nel "quadrilatero della moda" di Milano.

Pirelli & C. Real Estate Agency S.p.A. detiene le seguenti partecipazioni:

- *Casaclick 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 conclusive 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.

Rete in Franchising: si tratta di un'attività dedicata allo sviluppo di una rete di agenzie in franchising. È 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 Franchising Servizi Finanziari S.r.l.*: è la società destinata alla segnalazione di prodotti creditizi ed assicurativi a favore dei clienti retail degli affiliati della rete e del Gruppo.

SERVIZI TECNICI

Facility-Project Management: si tratta di servizi di supporto logistico e organizzativo rivolti agli utilizzatori degli immobili e finalizzati all'ottimizzazione della gestione di tutte le attività che vengono svolte all'interno dell'immobile medesimo e dell'attività finalizzata all'organizzazione dell'intero processo di progettazione, riqualificazione e realizzazione di nuovi complessi immobiliari. Tale attività è svolta da:

- *Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A.*: in data 11 dicembre 2006 la società ha incorporato Somogi S.r.l. (società che eroga direttamente servizi tecnologici sugli impianti), *Pirelli & C. Real Estate Project Management S.p.A.* (società finalizzata all'organizzazione dell'intero processo di realizzazione di nuovi complessi immobiliari) ed Aponeo S.r.l. (società acquistata in data 27 luglio 2006 specializzata nell'archiviazione e gestione documentale). L'attività di *Pirelli & C. Facility Management S.p.A.* è svolta anche tramite le proprie partecipate:
 - *Altair Zander Italia S.r.l.*: società, partecipata al 50%, che fornisce servizi integrati high tech;
 - *Consorzio Stabile Pirelli RE Servizi*: il consorzio, interamente posseduto, è stato costituito nel 2005 con l'obiettivo di partecipare a gare di appalti;
 - *Malaspina Energy S.c.a.r.l.*: società partecipata al 50%, destinata a realizzare un impianto di cogenerazione per il nuovo complesso immobiliare di Pioltello;
 - *MP Facility S.p.A.*: società partecipata al 50%, nel 2004 ha acquisito, tramite conferimento, i rami di azienda di Telecom Italia e di Emsa dedicati ai servizi di facility management di alcune 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 partecipata al 100%, è destinata all'attività di intermediazione nella compravendita di energia;
 - *Telepost S.p.A.*: società partecipata al 20%.

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:
 - *Consorzio ARP*: costituito in data 25 settembre 2006 con una quota pari al 41,3%;
 - *Elle Tre Società consortile a r.l.*: partecipata al 40%;
 - *Elle Dieci Società consortile a r.l.*: partecipata al 40%;
- *Edilnord Gestioni S.p.A.*: la società partecipa al capitale sociale di:
 - *Elle Uno Società consortile a r.l.*: partecipata al 60%;
 - *Elle Nove Società consortile a r.l.*: partecipata al 34,9%;
 - *P.B.S. Società consortile a r.l.*: la società partecipata al 60% gestisce il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica del Comune 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:

- *Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.):* partecipata al 100% per effetto dell'acquisto effettuato in data 30 novembre 2006 del 52,63%. La società controlla:
 - *Servizi Immobiliari Banche S.r.l.:* posseduta al 100%.

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, in data 29 giugno 2006 ha venduto a terzi le aree in portafoglio con destinazione terziario situate a Pero (MI);
- *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;
- *Pirelli & C. Real Estate Deutchland II GmbH,* costituita in data 12 dicembre 2006 da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. nell'ambito del progetto DGAG.

Società collegate e joint venture

- *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.. Nel corso del 2006 la società ha perfezionato la vendita di una serie di aree site nel Comune di Saronno, di Brusson (Aosta), di Valdagno e di Piovene Rocchette (Vicenza);
- *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 dalle società:

- *Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.;*
- *Centro Servizi Amministrativi Pirelli S.r.l.:* società di cui Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato in data 27 marzo 2006 da Pirelli & C. S.p.A. il 33% delle quote.

6.4 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 che 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 01.01.06 al 31.12.06	(*)	45.000	–	–	–
Carlo Alessandro Puri Negri	Vice Presidente e Amministratore Delegato - Chief Executive Officer	dal 01.01.06 al 31.12.06	(*)	2.045.000	12.705	3.667.603 (c)	27.500
Carlo Bianco	Vice Presidente	dal 01.01.06 al 31.12.06	(*)	180.000	3.582	49.500	629.000 (e)
Giovanni Nassi	Vice Presidente	dal 01.01.06 al 31.12.06	(*)	230.000	–	–	–
Emilio Biffi	Amministratore Delegato - Chief Technical Officer (a)	dal 01.01.06 al 31.12.06	(*)	330.000	–	250.000	222.222
	Direttore Generale Settore Tecnico - Chief Technical Officer (a)	dal 01.01.06 al 30.06.06		–	3.852	–	909.877
Olivier De Poulpiquet	Consigliere	dal 01.01.06 al 31.12.06	(*)	30.000	–	–	–
	Direttore Generale Investment & Asset Management	dal 01.01.06 al 31.12.06		–	4.675	700.000	905.775
Reginald Bartholomew	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.06 al 31.12.06	(*)	45.000	–	–	–
Carlo Buora	Consigliere	dal 01.01.06 al 06.11.06	(*)	37.500	–	–	–
William Dale Crist	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.06 al 31.12.06	(*)	45.000	–	–	–
Carlo Emilio Croce	Consigliere (b)	dal 25.01.06 al 31.12.06	(*)	27.500	–	–	–
Roberto Haggiag	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.06 al 31.12.06	(*)	45.000	–	–	–
Paola Lucarelli	Consigliere (indipendente) (d)	dal 01.01.06 al 31.12.06	(*)	43.750	–	–	–
Claudio Recchi	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.06 al 31.12.06	(*)	60.000	–	–	–
Vincenzo Sozzani	Consigliere	dal 01.01.06 al 18.12.06	(*)	45.000	–	–	5.333
Dario Trevisan	Consigliere (indipendente) – Lead Independent Director	dal 01.01.06 al 31.12.06	(*)	45.000	–	–	10.000
Roberto Bracchetti	Presidente del Collegio Sindacale	dal 01.01.06 al 31.12.06	(*)	55.914	–	–	55.703
Paolo Carrara	Sindaco effettivo	dal 01.01.06 al 31.12.06	(*)	37.920	–	–	638
Gianfranco Polerani	Sindaco effettivo	dal 01.01.06 al 31.12.06	(*)	37.920	–	–	30.998
Franco Ghiringhelli	Sindaco supplente	dal 01.01.06 al 31.12.06	(*)	–	–	–	88.006
Paola Giudici	Sindaco supplente	dal 01.01.06 al 31.12.06	(*)	–	–	–	–

Note

(*) Scadenza della carica: assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2007.

(**) Include benefici quali auto aziendali, polizze vita.

(a) Il Consigliere Emilio Biffi, avendo maturato i requisiti di legge per fruire del trattamento pensionistico, ha rassegnato, con decorrenza 30 giugno 2006, le dimissioni da dipendente della Società e, conseguentemente, dalla carica di Direttore Generale, conservando quella di Chief Technical Officer.

(b) 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. In data 12 aprile 2006 l'Assemblea degli Azionisti lo ha nominato Consigliere confermandolo nella carica alla quale era stato cooptato, con la qualifica di Consigliere non esecutivo.

(c) Il bonus, al netto degli oneri fiscali in capo al percettore, equivale al 1,3% dell'utile netto consolidato.

(d) L'amministratore Paola Lucarelli è stata nominata membro del Comitato Remunerazione con effetto 25 gennaio 2006.

(e) Importo pari al 74% del compenso complessivo riconosciuto allo studio legale cui l'avv. Carlo Bianco è associato, corrispondente alla sua quota di partecipazione.

7. RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

PricewaterhouseCoopers SpA

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART. 156 DEL DLGS 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, dal conto economico, dal prospetto degli utili e perdite rilevati nel patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, di Pirelli & C. Real Estate SpA e sue controllate ("Gruppo Pirelli & C. Real Estate") chiuso al 31 dicembre 2006. 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.
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 i risultati, 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 contenute 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.

Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 28 marzo 2006.

3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo Pirelli & C. Real Estate al 31 dicembre 2006 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico, gli utili e le perdite rilevati nel patrimonio netto e i flussi di cassa del Gruppo Pirelli & C. Real Estate per l'esercizio chiuso a tale data.

Milano, 4 aprile 2007

PricewaterhouseCoopers SpA


Paolo Caccini
(Revisore contabile)

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. 051528611 - **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 Montevocchio 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

D. LA CAPOGRUPPO PIRELLI & C. REAL ESTATE S.p.A.

1. STATO PATRIMONIALE

Nota	ATTIVITÀ (importi in euro)	31.12.2006	31.12.2005
ATTIVITÀ NON CORRENTI			
1	Immobilizzazioni materiali	16.514.606	11.037.915
2	Immobilizzazioni immateriali	1.708.006	1.933.420
3	Partecipazioni in imprese controllate	298.633.054	168.571.731
3	Partecipazioni in imprese collegate e <i>joint venture</i>	159.754.538	171.141.172
4	Attività finanziarie disponibili per la vendita	18.320	7.130
5	Imposte differite attive e passive	6.417.233	11.384.910
7	Altri crediti	582.632.033	258.072.793
	– di cui verso parti correlate	487.722.076	258.072.793
	Totale attività non correnti	1.065.677.790	622.149.071
ATTIVITÀ CORRENTI			
8	Rimanenze	–	224.351
6	Crediti commerciali	55.107.014	70.739.217
	– di cui verso parti correlate	48.476.367	65.746.318
7	Altri crediti	177.734.086	305.765.317
	– di cui verso parti correlate	168.616.977	180.299.804
9	Disponibilità liquide	2.978.361	2.373.085
10	Crediti tributari correnti	14.093.898	6.505.790
	– di cui verso parti correlate	12.365.369	6.018.474
11	Strumenti finanziari	1.661.227	–
	Totale attività correnti	251.574.586	385.607.760
	TOTALE ATTIVITÀ	1.317.252.376	1.007.756.831

Nota	PATRIMONIO NETTO (importi in euro)	31.12.2006	31.12.2005
PATRIMONIO NETTO			
12	Capitale sociale	21.179.767	20.184.154
13	Altre riserve	232.670.114	156.225.665
14	Utili (perdite) a nuovo	162.974.513	126.617.247
	Risultato dell'esercizio	103.716.529	113.581.076
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	520.540.923	416.608.142

Nota	PASSIVITÀ (importi in euro)	31.12.2006	31.12.2005
PASSIVITÀ NON CORRENTI			
15	Debiti verso banche e altri finanziatori	7.980.247	7.329.895
17	Altri debiti	79.237.947	800.011
18	Fondo rischi e oneri futuri	4.037.256	4.142.440
19	Fondi del personale	4.339.790	3.499.866
	Totale passività non correnti	95.595.240	15.772.212
PASSIVITÀ CORRENTI			
15	Debiti verso banche e altri finanziatori	622.863.032	379.651.281
	– di cui verso parti correlate	186.493.173	122.262.454
16	Debiti commerciali	37.535.129	27.358.727
	– di cui verso parti correlate	21.041.555	12.046.435
17	Altri debiti	38.209.551	161.662.625
	– di cui verso parti correlate	979.028	262.635
18	Fondo rischi e oneri futuri	381.344	381.344
20	Debiti tributari	2.127.157	6.322.500
	– di cui verso parti correlate	2.127.157	5.595.913
	Totale passività correnti	701.116.213	575.376.477
	TOTALE PASSIVITÀ	796.711.453	591.148.689
	TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	1.317.252.376	1.007.756.831

Le poste di bilancio relative ad operazioni con parti correlate sono descritte nel paragrafo 5.3 delle note illustrative cui si rimanda.

2. CONTO ECONOMICO

Nota	(importi in euro)	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
22	Ricavi per vendite e prestazioni	58.836.120	77.390.042
	Variazione nelle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(224.351)	-
23	Altri proventi	41.265.584	30.656.479
21	Totale valore della produzione	99.877.353	108.046.521
	<i>- di cui verso parti correlate</i>	78.894.905	96.110.536
25	Materie prime e materiali di consumo utilizzati	(264.041)	(237.383)
26	Costi del personale	(47.060.021)	(43.052.082)
27	Ammortamenti	(4.072.281)	(3.758.215)
28	Altri costi	(77.415.734)	(61.807.184)
24	Totale costi della produzione	(128.812.077)	(108.854.864)
	<i>- di cui verso parti correlate</i>	(40.953.077)	(31.545.815)
	Risultato operativo	(28.934.724)	(808.343)
29	Proventi finanziari	29.496.961	16.755.301
	<i>- di cui verso parti correlate</i>	23.796.562	16.573.273
30	Oneri finanziari	(25.487.036)	(10.985.104)
	<i>- di cui verso parti correlate</i>	(2.705.147)	(2.135.376)
31	Dividendi	132.900.837	119.845.203
	<i>- di cui verso parti correlate</i>	132.900.837	119.845.203
32	Valutazione di attività finanziarie	(10.639.910)	(6.361.000)
	Risultato al lordo delle imposte	97.336.128	118.446.057
33	Imposte	6.380.401	(4.864.981)
	Utile/(perdita) derivante dalle attività in funzionamento	103.716.529	113.581.076
	UTILE/(PERDITA) DELL'ESERCIZIO	103.716.529	113.581.076

Le poste di bilancio relative ad operazioni con parti correlate sono descritte nel paragrafo 5.3 delle note illustrative cui si rimanda.

3. RENDICONTO FINANZIARIO

(valori in migliaia di euro)	31.12.2006	31.12.2005
Utile/(Perdita) dell'esercizio	103.717	113.581
Ammortamenti/svalutazioni & ripristini immobilizzazioni immateriali e materiali	4.122	3.758
Plus/minusvalenze da cessione immobilizzazioni materiali	(67)	(13)
Accantonamenti	1.620	1.149
Svalutazione partecipazioni	9.951	6.361
Oneri finanziari	25.487	10.985
Proventi finanziari	(29.497)	(16.755)
Distribuzione riserve/dividendi da società controllate, collegate e <i>joint venture</i>	21.465	42.899
Variazione rimanenze	224	-
Variazioni crediti/debiti commerciali	25.684	(15.973)
Variazione altri crediti/debiti	(36.776)	5.014
Variazioni strumenti finanziari	(611)	-
Variazioni fondi del personale e altri fondi	(885)	(2.217)
Altre variazioni (incluse differite)	(961)	351
Flusso netto generato/(assorbito) da attività operative (A)	123.474	149.140
Investimenti in immobilizzazioni materiali (IAS 7.16a)	(8.177)	(5.660)
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>(5.100)</i>	<i>-</i>
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali (IAS 7.16b incl. Plus/minus IAS 7.14)	243	363
Investimenti in immobilizzazioni immateriali (IAS 7.16a)	(1.378)	(1.349)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali (IAS 16.b incl. Plus/minus - IAS 7.14)	87	105
Acquisizione di partecipazioni in società controllate	(169.410)	(22.448)
Cessione di partecipazioni in società controllate e altre variazioni (IAS 7.16d)	7.598	6.441
Acquisizione di partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i>	(50.993)	(66.983)
Cessione di partecipazioni in società collegate, <i>joint venture</i> e altre variazioni (IAS 7.16d)	42.587	2.981
Variazione di attività finanziarie disponibili per la vendita (IAS 7.16c)	66	(1)
Flusso netto generato/(assorbito) da attività d'investimento (B)	(179.377)	(86.551)
Variazione capitale sociale e riserva sovrapprezzo azioni	27.070	23.620
Altre variazioni del patrimonio netto (<i>stock option equity settled</i>)	3.770	962
Altre variazioni	263	-
Acquisto/Vendita di azioni proprie	48.499	(12.868)
Variazione dei crediti finanziari (IAS 7.16 e/f)	(185.341)	(70.791)
Variazione debiti finanziari	235.441	59.438
Oneri finanziari	(25.487)	(10.985)
Proventi finanziari	29.497	16.755
Dividendi erogati (IAS 7.31)	(77.308)	(68.291)
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>(40.712)</i>	<i>(36.426)</i>
Flusso netto generato/(assorbito) da attività di finanziamento (C)	56.404	(62.160)
Flusso di cassa complessivo generato/(assorbito) nel periodo (E = A + B + C)	501	429
Disponibilità liquide + saldo c/c passivi all'inizio del periodo (F)	2.349	1.920
Apporto da Fusione di Partecipazioni Real Estate S.p.A.	128	-
Disponibilità liquide + saldo c/c passivi alla fine del periodo (E + F)	2.978	2.349

I flussi di cassa relativi ad operazioni con parti correlate sono descritti nel Paragrafo 5.3 delle Note Illustrative cui si rimanda.

4. PROSPETTO DEGLI UTILI/PERDITE RILEVATI NEL PATRIMONIO NETTO

(importi in migliaia di euro)	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Utili/(perdite) attuariali	263	168
Valutazione al <i>fair value</i> di strumenti finanziari	1.050	-
Utili/(perdite) attuariali - effetto imposte	(87)	(55)
Valutazione al <i>fair value</i> di strumenti finanziari - effetto imposte	(401)	-
Utili/perdite rilevati nel patrimonio netto	825	113
Utile/(perdita) dell'esercizio	103.717	113.581
Totale	104.542	113.694

5. NOTE AI PROSPETTI CONTABILI DEL BILANCIO SEPARATO

5.1 Principi contabili e criteri di valutazione di riferimento

Il bilancio separato di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. è redatto in applicazione dei principi contabili internazionali International Accounting Standards (IAS) e International Financial Reporting Standards (IFRS) emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e delle relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) omologati dalla Commissione Europea e in vigore alla data di riferimento del bilancio.

L'applicazione degli IFRS è stata effettuata facendo anche riferimento al "quadro sistematico per la preparazione e presentazione del bilancio" (c.d. *framework*), con particolare riguardo al principio fondamentale che riguarda la prevalenza della sostanza sulla forma, nonché al concetto della rilevanza e significatività dell'informazione. Sul piano interpretativo, si è inoltre tenuto conto dei documenti sull'applicazione degli IFRS in Italia predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

Il bilancio separato è costituito dagli schemi dello stato patrimoniale, del conto economico, del prospetto degli utili e delle perdite rilevati nel patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note illustrative ed è corredato dalla relazione degli amministratori sull'andamento della gestione.

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

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

I criteri di valutazione sono omogenei con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2005, per la cui descrizione si rinvia a quanto indicato nel bilancio consolidato ad eccezione di due trattamenti contabili specifici per il bilancio separato sotto riportati.

ATTIVITÀ E PASSIVITÀ NON CORRENTI

Partecipazioni in imprese controllate , collegate e *joint venture*

Le partecipazioni in imprese controllate, collegate e *joint venture* sono iscritte al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori al netto di eventuali perdite durevoli 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.

5.1.1. Schemi di bilancio adottati

Lo schema adottato per lo stato patrimoniale prevede la distinzione delle attività e delle passività tra correnti e non correnti.

Lo schema di conto economico adottato prevede la classificazione dei costi per natura.

Lo schema delle variazioni del patrimonio netto adottato è intitolato “Prospetto degli utili e perdite rilevati nel patrimonio netto” e include il risultato dell’esercizio e, per categorie omogenee, i proventi e gli oneri che, in base agli IFRS, sono imputati direttamente a patrimonio netto. Gli importi delle operazioni con gli azionisti e i movimenti intervenuti durante l’esercizio nelle riserve di utili sono presentati nelle note.

Nel rendiconto finanziario, i flussi finanziari derivanti dall’attività operativa sono presentati utilizzando il metodo indiretto, per mezzo del quale l’utile d’esercizio è rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi, e da elementi di ricavi o costi connessi ai flussi finanziari derivanti dall’attività di investimento o dall’attività finanziaria.

Si precisa inoltre che la società ha applicato quanto stabilito dalla delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006 in materia di schemi di bilancio e dalla Comunicazione Consob n° 6064293 del 28 luglio 2006 in materia di informativa societaria.

Ai fini di una corretta comparazione delle voci di bilancio, i dati relativi al 31 dicembre 2005 presi a confronto sono stati opportunamente riclassificati. Inoltre gli schemi di stato patrimoniale e conto economico riportano, per le grandezze patrimoniali ed economiche maggiormente significative, l’ammontare riferibile ad operazioni poste in essere con parti correlate.

5.2 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..

Si segnala inoltre che per effetto della fusione per incorporazione di Partecipazioni Real Estate S.p.A. in Pirelli & C. Real Estate S.p.A., avvenuta in data 30 novembre 2006, le operazioni svolte da Partecipazioni Real Estate S.p.A. vengono descritte in nota come svolte direttamente dall'incorporante Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

ATTIVITÀ

	31.12.2006			31.12.2005		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Immobilizzazioni materiali	16.515	16.515	–	11.038	11.038	–
Immobilizzazioni immateriali	1.708	1.708	–	1.933	1.933	–
Partecipazioni in imprese controllate	298.633	298.633	–	168.572	168.572	–
Partecipazioni in imprese collegate e <i>joint venture</i>	159.755	159.755	–	171.141	171.141	–
Attività finanziarie disponibili per la vendita	18	18	–	7	7	–
Imposte differite attive	6.417	6.417	–	11.385	11.385	–
Crediti commerciali	55.107	–	55.107	70.739	–	70.739
Altri crediti	760.366	582.632	177.734	563.838	258.073	305.765
Rimanenze	–	–	–	224	–	224
Disponibilità liquide	2.978	–	2.978	2.373	–	2.373
Crediti tributari	14.094	–	14.094	6.506	–	6.506
Strumenti finanziari	1.661	–	1.661	–	–	–
Totale	1.317.252	1.065.678	251.574	1.007.756	622.149	385.607

Nota 1. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Ammontano a 16.515 migliaia di euro con un incremento netto di 5.477 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 e risultano così composte:

	31.12.2006			31.12.2005		
	Costo storico	F.do Amm.to	Valore Netto	Costo storico	F.do Amm.to	Valore Netto
Terreni	1.530	–	1.530	–	–	–
Fabbricati	11.652	(3.595)	8.057	7.294	(2.398)	4.896
Impianti e macchinari	1.723	(737)	986	1.051	(486)	565
Attrezzature industriali e commerciali	10	(5)	5	6	(3)	3
Altri beni di cui:	10.591	(4.654)	5.937	9.562	(3.988)	5.574
– automezzi	1.562	(1.206)	356	2.125	(1.322)	803
– macchine ufficio	2.262	(2.023)	239	1.945	(1.742)	203
– mobili e arredi	4.453	(1.425)	3.028	3.178	(924)	2.254
– opere d'arte	2.314	–	2.314	2.314	–	2.314
Totale	25.506	(8.991)	16.515	17.913	(6.875)	11.038

Il prospetto seguente evidenzia la movimentazione relativa all'esercizio 2006 dei costi storici e dei fondi ammortamento:

	Movimenti costo storico				31.12.2006
	31.12.2005	Apporto da fusione di Partecipazioni R.E. S.p.A.	Incrementi	Decrementi	
Terreni	-	-	1.530	-	1.530
Fabbricati	7.294	-	4.358	-	11.652
Impianti e macchinari	1.051	-	672	-	1.723
Attrezzature industriali e commerciali	6	-	4	-	10
Altri beni di cui:	9.562	64	1.613	(648)	10.591
- automezzi	2.125	45	21	(629)	1.562
- macchine ufficio	1.945	17	305	(5)	2.262
- mobili e arredi	3.178	2	1.287	(14)	4.453
- opere d'arte	2.314	-	-	-	2.314
Totale	17.913	64	8.177	(648)	25.506

	Movimenti fondo ammortamento				31.12.2006
	31.12.2005	Apporto da fusione di Partecipazioni R.E. S.p.A.	Amm.ti periodo	Utilizzi periodo	
Terreni	-	-	-	-	-
Fabbricati	(2.398)	-	(1.197)	-	(3.595)
Impianti e macchinari	(486)	-	(251)	-	(737)
Attrezzature industriali e commerciali	(3)	-	(2)	-	(5)
Altri beni di cui:	(3.988)	(32)	(1.106)	472	(4.654)
- automezzi	(1.322)	(16)	(338)	470	(1.206)
- macchine ufficio	(1.742)	(15)	(268)	2	(2.023)
- mobili e arredi	(924)	(1)	(500)	-	(1.425)
- opere d'arte	-	-	-	-	-
Totale	(6.875)	(32)	(2.556)	472	(8.991)

L'incremento delle voci "Terreni" e "Fabbricati" si riferisce principalmente all'acquisto di una struttura ex industriale denominata "Hangar Bicocca" originariamente detenuta da Progetto Grande Bicocca S.r.l. (incorporata nel corso del 2005 in Lambda S.r.l.) ed acquistata nel corso dell'esercizio da Pirelli & C. Real Estate S.p.A.. La struttura, costituita da terreno ed edificio esistente, è stata acquistata ad un prezzo complessivo di 5.100 migliaia di euro (di cui 1.530 migliaia di euro relativo al terreno e 3.570 migliaia di euro relativo al fabbricato) ed è destinata ad accogliere uno spazio espositivo permanente dedicato all'organizzazione di mostre, in particolare di arte contemporanea, ed iniziative culturali. L'incremento della voce "Fabbricati" include inoltre per 358 migliaia di euro le migliorie e i lavori di ristrutturazione realizzati sull'immobile stesso.

Nel corso dell'esercizio sono stati inoltre realizzati investimenti per 2.353 migliaia di euro relativi principalmente all'acquisto di arredi e nuove attrezzature informatiche, effettuati principalmente per la sede HeadQuarter di Milano - Bicocca, e disinvestimenti per circa 647 migliaia di euro dovuti essenzialmente alla cessione di automezzi.

Si riporta di seguito la movimentazione dei costi storici e dei fondi ammortamento avvenuta nel corso del precedente esercizio:

	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
Totale	12.658	5.660	(405)	17.913

	Movimenti fondo ammortamento			31.12.2005
	31.12.2004	Amm.ti esercizio	Utilizzi esercizio	
Fabbricati	(1.299)	(1.099)	-	(2.398)
Impianti e macchinari	(348)	(138)	-	(486)
Attrezzature industriali e commerciali	(2)	(1)	-	(3)
Altri beni di cui:	(2.992)	(1.051)	55	(3.988)
- automezzi	(875)	(493)	46	(1.322)
- macchine ufficio	(1.489)	(253)	-	(1.742)
- mobili e arredi	(628)	(305)	9	(924)
- opere d'arte	-	-	-	-
Totale	(4.641)	(2.289)	55	(6.875)

Nota 2. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Ammontano a 1.708 migliaia di euro con un decremento netto di 225 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 e risultano così composte:

	31.12.2006	31.12.2005
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	293	329
Software applicativo	1.342	1.531
Avviamento	73	73
Totale	1.708	1.933

Le movimentazioni intervenute nel corso dell'esercizio 2006 sono le seguenti:

	31.12.2005	Incrementi	Decrementi	Ammorta- menti	31.12.2006
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	329	133	(88)	(82)	293
Software applicativo	1.531	1.245	-	(1.434)	1.342
Avviamento	73	-	-	-	73
Totale	1.933	1.378	(88)	(1.516)	1.708

Si riporta di seguito la movimentazione avvenuta nel corso del precedente esercizio:

	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
Totale	2.158	1.349	(105)	(1.469)	1.933

Concessioni/licenze/marchi

Includono prevalentemente i costi sostenuti per l'acquisto di licenze. Sono ammortizzati in tre anni.

Software applicativo

La voce si riferisce principalmente agli oneri sostenuti per lo sviluppo dei sistemi informatici aziendali. L'incremento dell'esercizio, pari a 1.245 migliaia di euro, si riferisce in particolare per 369 migliaia di euro all'attività di reportistica gestionale e direzionale, nonché, per 493 migliaia di euro, allo sviluppo di nuovi moduli SAP.

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, collegate e *joint venture* ed ammonta a 458.387 migliaia di euro con un incremento netto di 118.674 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005.

L'attività svolta dalle società del Gruppo è descritta nella sezione relativa all'area di consolidamento nelle note ai prospetti contabili consolidati, cui si fa rinvio.

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 298.633 migliaia di euro con un incremento netto di 130.061 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005.

La voce presenta la seguente movimentazione:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Saldo iniziale	168.572	156.151
Apporto da fusione di Partecipazioni R.E. S.p.A.	(22.511)	-
Acquisizioni/variazioni di capitale sociale e riserve	144.101	22.448
Distribuzione riserve	(8.000)	(322)
Alienazioni/liquidazioni	(7.598)	(6.185)
Fusioni/Scissioni	9.807	-
Svalutazioni	(1.240)	(2.808)
Variazione fondo rischi su partecipazioni	225	(484)
Riclassifiche	15.277	(228)
Saldo finale	298.633	168.572

Nella tabella seguente sono espone in dettaglio le movimentazioni delle partecipazioni controllate relativamente all'esercizio 2006:

	31.12.2005	Apporto da fusione di Partecipazioni R.E. S.p.A.	Acquisizioni/Variaz. CS e riserve/capitalizz.	Distribuzione riserve	Alienazioni/Liquidazioni	Fusioni/Scissioni	Riclassifiche	Svalutazioni	Fdo rischi su partecipazioni		31.12.2006
									Iniziale	Finale	
Acquario S.r.l. (in liquidazione)	-	-	-	-	-	-	-	(77)	(633)	710	-
Alfa S.r.l.	2.461	-	-	-	-	-	-	(601)	-	-	1.860
Asset Management NPL S.r.l.	159	-	33	-	-	-	-	-	-	-	192
Bernini Immobiliare S.r.l. (a)	-	-	1.625	-	-	-	2.985	-	-	-	4.610
Beta S.r.l.	-	502	-	-	-	-	-	(303)	-	-	199
Botticino S.r.l.	210	-	13	-	-	-	-	-	-	-	223
Centrale Immobiliare S.p.A.	11.901	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.901
CFT Finanziaria S.p.A. (b)	-	15.067	-	-	-	2.168	-	-	-	-	17.235
Dolcetto Sei S.r.l.	-	-	27	-	-	-	-	-	-	-	27
Edilnord Gestioni S.p.A.	601	-	-	-	-	-	-	-	-	-	601
Erato Finance S.r.l.	1.408	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.408
Esedra S.r.l.	4.867	-	1.300	-	-	-	-	-	-	-	6.167
Golfo Aranci S.p.A. - Società di Trasformazione Urbana (c)	501	-	82	-	(83)	-	(500)	-	-	-	-
Iniziative Immobiliari 3 B.V.	8.083	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.083
Jamesmail B.V.	-	-	58.278	-	-	-	-	-	-	-	58.278
Lambda S.r.l.	23.184	-	-	(8.000)	-	-	-	-	-	-	15.184
Mistral Real Estate B.V.	-	-	18	-	-	-	-	-	-	-	18
MSPRE Luxembourg NPL S.à.r.l. (a)	-	-	6.460	-	(7.302)	-	842	-	-	-	-
NewCo RE 1 S.r.l.	60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60
NewCo RE 2 S.r.l.	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40
NewCo RE 4 S.r.l.	60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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
Nowe Ogrody 2 Sp.z.o.o.	-	-	13	-	(13)	-	-	-	-	-	-
Parcheggi Bicocca S.r.l.	3.544	-	750	-	-	-	-	-	-	-	4.294
Partecipazioni Real Estate S.p.A.	38.952	(38.952)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
P & K Real Estate GmbH	1.916	-	16.111	-	-	-	-	-	-	-	18.027
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	550	-	-	-	-	-	-	-	-	-	550
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	3.931	-	3.274	-	-	-	-	-	-	-	7.205
Pirelli & C. R.E. Deutschland GmbH	-	-	200	-	(200)	-	-	-	-	-	-
Pirelli & C. R.E. Deutschland II GmbH	-	-	53	-	-	-	-	-	-	-	53

	31.12.2005	Apporto da fusione di Partecipazioni R.E. S.p.A.	Acquisizioni/Variaz. CS e riserve/capitalizz.	Distribuzione riserve	Alienazioni/Liquidazioni	Fusioni/Scissioni	Riclassifiche	Svalutazioni	Fdo rischi su partecipazioni		31.12.2006
									Iniziale	Finale	
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. ^(d)	9.890	-	-	-	-	2.701	-	-	-	-	12.591
Pirelli & C. R.E. Franchising Holding S.r.l.	22.734	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.734
Pirelli & C. R.E. Opportunities SGR S.p.A.	1.341	-	559	-	-	-	-	-	-	-	1.900
Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A. ^(e)	2.701	-	-	-	-	(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.	23.093	-	31.761	-	-	-	-	-	-	-	54.854
Pirelli Pekao Real Estate Sp.z.o.o.	-	-	20.907	-	-	-	-	-	-	-	20.907
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.) ^(a)	-	-	-	-	-	-	11.968	-	-	-	11.968
Pirelli RE Netherlands B.V. ^(f)	-	-	-	-	-	9.807	-	-	-	-	9.807
Polish Investments Real Estate Holding B.V. ^(c)	-	-	18	-	-	-	(18)	-	-	-	-
Progetto Bicocca Università S.r.l.	10	-	101	-	-	-	-	(259)	(159)	307	-
Progetto Perugia S.r.l. (già Progetto Salute Bollate S.r.l.)	214	-	-	-	-	-	-	-	-	-	214
Progetto Vallata S.r.l.	-	-	1.200	-	-	-	-	-	-	-	1.200
Repeg Italian Finance S.r.l. ^(g)	-	868	1.300	-	-	(2.168)	-	-	-	-	-
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	516	-	-	-	-	-	-	-	-	-	516
Solaia Real Estate B.V.	-	-	18	-	-	-	-	-	-	-	18
Vindex S.r.l.	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	4
Totale	168.572	(22.511)	144.101	(8.000)	(7.598)	9.807	15.277	(1.240)	(792)	1.017	298.633

(a) La società è passata nel corso dell'esercizio da *joint venture* a controllata

(b) La società ha incorporato in data 13 dicembre 2006 Repeg Italian Finance S.r.l.

(c) La società è passata nel corso dell'esercizio da controllata a *joint venture*.

(d) La società ha incorporato in data 11 dicembre 2006 Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A., Aponeo S.r.l. e Somogi. S.r.l.

(e) La società è stata incorporata in Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. in data 11 dicembre 2006.

(f) La società è nata dalla scissione di Spazio Industriale II B.V. in data 4 ottobre 2006.

(g) La società è stata incorporata in CFT Finanziaria S.p.A. in data 13 dicembre 2006.

Si segnalano di seguito le principali operazioni effettuate nell'esercizio 2006 con riferimento ai versamenti in conto capitale, distribuzione di riserve e acquisto/vendita di quote.

In data 15 febbraio 2006 è stato firmato l'accordo per la nascita di Pirelli Pekao Real Estate, (75% Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e 25% Bank Pekao S.A. - Gruppo Unicredit). In data 3 aprile 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha perfezionato l'acquisto del 75% delle quote di *Pirelli Pekao Real Estate Sp.z.o.o.* (già Pekao Development Sp.z.o.o.), con un esborso di 19.425 migliaia di euro, comprensivo di un *price adjustment* pari a 4.096 migliaia di euro pagato in data 3 luglio 2006.

In data 16 febbraio 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato, con un esborso complessivo di 6.460 migliaia di euro, il residuo 75% del capitale sociale di *MSPRE Luxembourg NPL S.à.r.l.*, incrementando la percentuale di possesso nella società al 100%. In seguito del suddetto acquisto, la partecipazione è stata riclassificata nella voce "Partecipazioni in imprese controllate".

In data 13 marzo 2006 è stata costituita la società *Progetto Vallata S.r.l.*, con capitale sociale pari a 1.500 migliaia di euro detenuto per l'80% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A., per il 9% da Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A..

In data 4 aprile 2006 la società *Progetto Bicocca Università S.r.l.* è stata ricapitalizzata mediante un versamento in conto capitale per 101 migliaia di euro.

In data 6 aprile 2006 la società *Lambda S.r.l.*, interamente controllata da Pirelli & C. Real Estate S.p.A., ha proceduto alla distribuzione di riserve per un importo pari a 8.000 migliaia di euro.

In data 20 aprile 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha provveduto a coprire la perdita di *Pirelli & C. R.E. Opportunities SGR S.p.A.*, mediante un versamento pari a 43 migliaia di euro.

In data 16 maggio 2006, a seguito della chiusura del processo di liquidazione, la società di diritto inglese *Pirelli & C. Real Estate Ltd* è stata cancellata dal *Companies Registry* di Londra.

In data 22 maggio 2006 la società *Parceggi Bicocca S.r.l.* è stata ricapitalizzata mediante rinuncia al finanziamento soci per 750 migliaia di euro.

In data 22 maggio 2006 la società *Repeg Italian Finance S.r.l.* è stata ricapitalizzata mediante un versamento in conto capitale per l'importo di 1.300 migliaia di euro.

In data 12 giugno 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato, con un esborso pari a 1.300 migliaia di euro, la rimanente quota del 45% del capitale sociale di *Esedra S.r.l.*, portando la sua interessenza al 100%.

In data 13 giugno 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquisito un ulteriore 30% del capitale sociale di *P & K Real Estate GmbH* con un esborso pari a 1.502 migliaia di euro, portando così la percentuale di partecipazione complessivamente detenuta al 90%. In pari data Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha rinunciato al finanziamento soci per 1.107 migliaia di euro, importo che è stato convertito in versamento in conto capitale. In data 14 giugno 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha sottoscritto l'aumento di capitale sociale per un importo pro quota pari a 4.821 migliaia di euro. Ulteriori versamenti in conto capitale sono stati effettuati in data 27 giugno 2006 per 6.022 migliaia di euro, in data 27 settembre 2006 per un importo di 270 migliaia di euro, in data 31 ottobre 2006 per l'importo di 576 migliaia di euro e in data 5 dicembre 2006 per 360 migliaia di euro. In data 12 dicembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquisito, per 5.667 migliaia di euro, la rimanente quota del 10% di *P & K Real Estate GmbH*, portando la sua interessenza al 100%.

In data 20 giugno 2006 si è realizzata una diluizione dal 90% all'87,30% della partecipazione detenuta in *Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.*, a seguito della sottoscrizione dell'aumento di capitale sociale da parte di soggetti terzi in esecuzione di piani di *stock option* da parte dei soggetti beneficiari come descritto nelle note al bilancio consolidato cui si rimanda. In esecuzione di piani di *stock option* da parte dei soggetti beneficiari come descritto nelle Note al bilancio consolidato cui si rimanda. In data 27 giugno 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato per 31.331 migliaia di euro la rimanente quota del 12,70% del capitale sociale, portando così la percentuale di possesso della società al 100%.

In data 28 giugno 2006 è stata acquistata una quota incrementale del 48% del capitale sociale di *Bernini Immobiliare S.r.l.* con un esborso pari a 2.052 migliaia di euro, portando la percentuale di possesso della società al 62%. In data 5 luglio 2006 è stata acquistata la rimanente quota del

38% della stessa società, con un esborso pari a 1.625 migliaia di euro. A seguito di suddetti acquisti la partecipazione, interamente detenuta da Pirelli & C. Real Estate S.p.A., è stata riclassificata nella voce "Partecipazioni in imprese controllate".

In data 1° settembre 2006 è stata iscritta al competente Registro delle Imprese la società *Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH*. Il capitale sociale, pari a 25 migliaia di euro, è interamente detenuto da Pirelli & C. Real Estate S.p.A., che inoltre ha formalizzato in data 4 ottobre 2006 un versamento in conto capitale per un importo di 75 migliaia di euro. In data 5 ottobre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha effettuato un ulteriore versamento in conto capitale per l'importo di 100 migliaia di euro. Successivamente, in data 6 ottobre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto la totalità della partecipazione detenuta in *Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH* alla controllata *Jamesmail B.V.*, per un valore di 161 migliaia di euro.

In data 1° settembre 2006 è stata costituita la società di diritto olandese *Polish Investments Real Estate Holding B.V.*, con capitale sociale pari a 18 migliaia di euro interamente detenuto da Pirelli & C. Real Estate S.p.A.. In data 27 settembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto il 60% del capitale sociale a terzi ad un valore di 11 migliaia di euro, portando così la percentuale di possesso al 40%; in seguito all'operazione, la partecipazione è stata riclassificata nella voce "Partecipazioni in *joint venture*".

In data 4 settembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha costituito la società *Nowe Ogrody 2 Sp.z.o.o.*, con capitale sociale di 50 migliaia di zloty (pari a 13 migliaia di euro) detenuto al 100%. In data 29 novembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ceduto interamente la partecipazione alla società *Polish Investments Real Estate Holding B.V.*, ad un prezzo pari al valore nominale.

In data 4 ottobre 2006 è stata perfezionata la scissione di *Spazio Industriale II B.V.*, di cui Pirelli & C. Real Estate S.p.A. deteneva una percentuale di possesso pari al 35%. Per effetto di tale scissione sono state costituite le nuove società *Pirelli RE Netherlands B.V.*, di cui Pirelli & C. Real Estate S.p.A. detiene il 100% del capitale sociale, e *Moabar B.V.*

In data 5 ottobre 2006 è stata acquistata, con un esborso di 28 migliaia di euro, l'intera partecipazione detenuta nella società di diritto olandese *Jamesmail B.V.*. La società è stata in seguito ricapitalizzata mediante versamenti in conto capitale pari a 250 migliaia di euro in data 10 ottobre 2006 e per l'importo di 58.000 migliaia di euro in data 15 dicembre 2006.

In data 11 ottobre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato da *Dolcetto S.r.l.* la partecipazione totalitaria nella società *Dolcetto Sei S.r.l.*, con un esborso pari a 27 migliaia di euro.

In data 23 novembre 2006 sono state costituite le società *Solaia Real Estate B.V.* e *Mistral Real Estate B.V.*, detenute al 100% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A., ed entrambe dotate di un capitale sociale pari a 18 migliaia di euro.

In data 30 novembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato, con un esborso di 5.800 migliaia di euro, la quota residua del 52,6% del capitale sociale di *Pirelli RE Credit Servicing S.p.A.* (già *Credit Servicing S.p.A.*), portando così la percentuale di possesso al 100%. In seguito a tale operazione di acquisto, la partecipazione è stata riclassificata nella voce "Partecipazioni in imprese controllate".

In data 30 novembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato la quota residua pari al 25% del capitale sociale di *Asset Management NPL S.r.l.*, per un valore di 30 migliaia di euro, portando la percentuale di controllo al 100%.

In data 30 novembre 2006 è stato sottoscritto l'atto di fusione per incorporazione di *Partecipazioni Real Estate S.p.A.* (società controllata al 100%) in Pirelli & C. Real Estate S.p.A.; l'atto è stato iscritto presso il Registro delle Imprese il giorno 5 dicembre 2006, data a partire

dalla quale la fusione ha effetto verso i terzi. Gli effetti contabili e fiscali della fusione decorrono invece dal 1° gennaio 2006. Per effetto della fusione, Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquisito la partecipazione diretta nelle seguenti società controllate: *Beta S.r.l.*, *CFT Finanziaria S.p.A.*, *Repeg Italian Finance S.r.l.* e *Vindex S.r.l.*

In data 11 dicembre 2006 è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione (depositato presso il Registro delle Imprese il 13 dicembre 2006) di Aponeo S.r.l., Somogi S.r.l. e Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A. in *Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.*; in seguito alla fusione, il valore della partecipazione in Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. si è incrementato del corrispondente valore di iscrizione della partecipazione in *Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A.* (l'unica fra le società incorporate ad essere partecipata direttamente da Pirelli & C. Real Estate S.p.A.).

In data 12 dicembre 2006 è stata costituita la società *Pirelli & C. Real Estate Deutschland II GmbH*, con capitale sociale pari a 25 migliaia di euro interamente detenuto da Pirelli & C. Real Estate S.p.A.. Successivamente, la società è stata ricapitalizzata mediante un versamento in conto capitale pari a 28 migliaia di euro in data 21 dicembre 2006.

In data 13 dicembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto a terzi una quota pari al 6,3% del capitale sociale di *Golfo Aranci S.p.A. – Società di Trasformazione Urbana*, per l'importo di 63 migliaia di euro. In seguito alla cessione, la percentuale di possesso è scesa al 43,795% e la partecipazione è stata riclassificata nella voce "Partecipazioni in *joint venture*".

In data 13 dicembre 2006 si è perfezionata la fusione per incorporazione di *Repeg Italian Finance S.r.l.* in *CFT Finanziaria S.p.A.*; a seguito di tale operazione il valore della partecipazione in CFT Finanziaria S.p.A. si è incrementato del corrispondente valore della partecipazione in Repeg Italian Finance S.r.l..

In data 29 dicembre 2006 si è concluso il processo di liquidazione della società *MSPRE Luxembourg NPL S.à.r.l.*, controllata al 100% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

Nel corso dell'esercizio il valore della partecipazione detenuta in *Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.* ha subito un incremento di complessivi 3.274 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 seconda *tranche* del piano di *stock option* di tipo *cash settled* concesso ai dipendenti della controllata.

Partecipazioni in imprese collegate e *joint venture*

Le partecipazioni in imprese collegate e *joint venture* ammontano a complessivi 159.755 migliaia di euro con un decremento di 11.386 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005; le partecipazioni in società collegate hanno subito nel corso del 2006 un incremento per 946 migliaia di euro, mentre le partecipazioni in *joint venture* si sono ridotte per 12.332 migliaia di euro.

La voce presenta la seguente movimentazione:

	01.01.2006/31.12.2006			01.01.2005/31.12.2005		
	Totale	Collegate	<i>Joint venture</i>	Totale	Collegate	<i>Joint venture</i>
Saldo iniziale	171.141	16.788	154.353	152.813	11.783	141.030
Apporto da fusione di Partecipazioni R.E. S.p.A.	2.384	4	2.380	-	-	-
Acquisizioni/variazioni di capitale sociale e riserve	76.077	942	75.135	66.983	5.228	61.755
Distribuzione riserve	(13.465)	-	(13.465)	(42.577)	-	(42.577)
Alienazioni / liquidazioni	(42.587)	-	(42.587)	(2.753)	-	(2.753)
Fusioni / Scissioni	(9.807)	-	(9.807)	-	-	-
Svalutazioni	(8.711)	-	(8.711)	(3.553)	(223)	(3.330)
Riclassifiche	(15.277)	-	(15.277)	228	-	228
Saldo finale	159.755	17.734	142.021	171.141	16.788	154.353

Nella tabella seguente sono espone in dettaglio le movimentazioni delle partecipazioni in imprese collegate e *joint venture*:

	31.12.2005	Apporto da fusione di Partecipazioni R.E. S.p.A.	Acquisizioni/Variaz. CS e riserve/capitalizz.	Distribuzione riserve	Alienazioni/Liquidazioni	Fusioni/Scissioni	Riclassifiche	Svalutazioni	Fdo rischi su partecipazioni		31.12.2006
									Iniziale	Finale	
Agorà S.r.l. (in liquidazione)	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
Cairolì Finance S.r.l.	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	4
Centro Servizi Amministrativi Pirelli S.r.l.	-	-	28	-	-	-	-	-	-	-	28
Dixia S.r.l.	7.300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.300
Le Case di Capalbio S.r.l.	42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	3.296	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.296
Progetto Corsico S.r.l.	402	-	-	-	-	-	-	-	-	-	402
Progetto Fontana S.r.l.	61	-	2	-	-	-	-	-	-	-	63
Progetto Lainate S.r.l.	567	-	-	-	-	-	-	-	-	-	567
Sci Roev Texas Partnership L.P.	826	-	-	-	-	-	-	-	-	-	826
Turismo & Immobiliare S.p.A.	4.167	-	912	-	-	-	-	-	-	-	5.079
Verdi S.r.l. (in liquidazione)	123	-	-	-	-	-	-	-	-	-	123
Totale imprese collegate	16.788	4	942	-	-	-	-	-	-	-	17.734
Afrodite S.à.r.l.	1.692	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.692
Alceo B.V.	1.693	-	495	-	-	-	-	-	-	-	2.188
Alimede Luxembourg S.à.r.l.	-	-	128	-	-	-	-	-	-	-	128
Alnitak S.à.r.l.	-	-	1.915	-	-	-	-	-	-	-	1.915
Aree Urbane S.r.l.	8.891	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.891
Artemide S.à.r.l.	1.027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.027
Austin S.à.r.l.	-	-	1.446	-	-	-	-	-	-	-	1.446
Bernini Immobiliare S.r.l. (a)	933	-	2.052	-	-	-	(2.985)	-	-	-	-
Capitol Immobiliare S.r.l.	-	53	165	-	-	-	-	-	-	-	218
Castello S.r.l.	730	-	-	-	-	-	-	(230)	-	-	500
Colombo S.à.r.l.	1.403	-	1.125	-	-	-	-	-	-	-	2.528
Continuum S.r.l.	3.706	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.706
Dallas S.à.r.l.	-	-	1.446	-	-	-	-	-	-	-	1.446
Dolcetto Otto S.r.l.	-	-	18	-	-	-	-	-	-	-	18
Doria S.à.r.l.	1.414	-	1.015	-	-	-	-	-	-	-	2.429
Erice S.r.l.	831	-	-	-	-	-	-	-	-	-	831
Espelha - Serviços de Consultadoria L.d.A.	-	-	35.177	-	-	-	-	-	-	-	35.177
European NPL S.A.	-	-	10.021	-	-	-	-	-	-	-	10.021
Fattoria Medicea S.r.l.	-	-	552	-	-	-	-	-	-	-	552
Galatea S.r.l.	-	-	348	-	-	-	-	(79)	-	-	269
Gestioni Immobiliari 2003 S.r.l.	-	-	107	-	-	-	-	-	-	-	107
Golfo Aranci S.p.A. - Società di Trasformazione Urbana (b)	-	-	738	-	-	-	500	-	-	-	1.238

	31.12.2005	Apporto da fusione di Partecipazioni R.E. S.p.A.	Acquisizioni/Variaz. CS e riserve/capitalizz.	Distribuzione riserve	Alienazioni/Liquidazioni	Fusioni/Scissioni	Riclassifiche	Svalutazioni	Fdo rischi su partecipazioni		31.12.2006
									Iniziale	Finale	
Immobiliare Prizia S.r.l.	4.181	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.181
IN Holdings I S.à.r.l.	1.642	-	-	-	-	-	-	(752)	-	-	890
Induxia S.r.l.	2.825	-	-	-	-	-	-	(1.019)	-	-	1.806
Inimm Due S.à.r.l.	408	-	-	-	-	-	-	-	-	-	408
Iniziativa Immobiliari S.r.l.	17.071	-	-	(8.407)	-	-	-	-	-	-	8.664
Localto S.p.A.	-	1.461	535	-	(1.996)	-	-	-	-	-	-
Localto Reoco S.r.l.	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-	4
LSF Italian Finance Company S.r.l.	-	24	-	-	(24)	-	-	-	-	-	-
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	8.344	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.344
MSPRE Luxembourg NPL S.à.r.l. (a)	-	842	-	-	-	-	(842)	-	-	-	-
Maro S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Tre S.r.l.)	-	-	53	-	-	-	-	-	-	-	53
Masaccio S.r.l.	-	-	200	-	-	-	-	-	-	-	200
Masseto I B.V.	6.767	-	-	(2.012)	-	-	-	-	-	-	4.755
Max B.V.	655	-	-	-	-	-	-	-	-	-	655
Mirandia - Trading e Consultoria L.d.A.	37.544	-	-	-	(37.544)	-	-	-	-	-	-
Nashville S.à.r.l.	-	-	1.446	-	-	-	-	-	-	-	1.446
Nivola S.r.l.	4	-	-	-	(4)	-	-	-	-	-	-
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.) (a)	6.118	-	5.850	-	-	-	(11.968)	-	-	-	-
Polish Investments Real Estate Holding B.V. (b)	-	-	2.457	-	(11)	-	18	-	-	-	2.464
Popoy Holding B.V.	10.735	-	-	(3.046)	-	-	-	-	-	-	7.689
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	583	-	-	-	-	-	-	(185)	-	-	398
Progetto Gioberti S.r.l.	279	-	-	-	-	-	-	-	-	-	279
Quadrifoglio Milano S.p.A.	5.639	-	11	-	-	-	-	-	-	-	5.650
Resi S.r.l. (già Dolcetto Cinque S.r.l.)	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	5
Rinascete/Upim S.r.l.	5.345	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.345
Riva dei Ronchi S.r.l.	805	-	-	-	-	-	-	-	-	-	805
Roca S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Sei S.r.l.)	-	-	368	-	-	-	-	-	-	-	368
Sicily Investments S.à.r.l.	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	5
Solaris S.r.l.	4.428	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.428
Spazio Industriale B.V.	498	-	-	-	-	-	-	-	-	-	498
Spazio Industriale II B.V. (c)	3.682	-	6.125	-	-	(9.807)	-	-	-	-	-
Tamerice Immobiliare S.r.l.	2.633	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.633
Trinacria Capital S.à.r.l.	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	5
Trinoro S.à.r.l.	-	-	11	-	-	-	-	-	-	-	11
Trixia S.r.l.	7.435	-	-	-	-	-	-	(6.446)	-	-	989
Tronador - Consultoria Economica L.d.A.	3.008	-	-	-	(3.008)	-	-	-	-	-	-
Vespucci S.à.r.l.	1.404	-	1.125	-	-	-	-	-	-	-	2.529
Vesta Finance S.r.l.	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-	12
Waterfront Flegreo S.p.A.	-	-	175	-	-	-	-	-	-	-	175
Totale imprese joint venture	154.353	2.380	75.135	(13.465)	(42.587)	(9.807)	(15.277)	(8.711)	-	-	142.021
Totale	171.141	2.384	76.077	(13.465)	(42.587)	(9.807)	(15.277)	(8.711)	-	-	159.755

(a) La società è passata nel corso dell'esercizio da joint venture a controllata.

(b) La società è passata nel corso dell'esercizio da controllata a joint venture.

(c) In data 4 ottobre 2006 la società si è scissa in Pirelli RE Netherlands B.V. e in Moabar B.V..

Si segnalano di seguito le principali operazioni effettuate nel corso dell'esercizio 2006 con riferimento ai versamenti in conto capitale, distribuzione di riserve e acquisto/vendita di quote.

Collegate

In data 27 marzo 2006 è stata acquistata da Pirelli & C. S.p.A. la quota del 33% del capitale sociale di *Centro Servizi Amministrativi Pirelli S.r.l.*, con un esborso pari a 28 migliaia di euro.

In data 30 marzo 2006 la società *Progetto Fontana S.r.l.* è stata ricapitalizzata mediante la rinuncia al finanziamento soci per 2 migliaia di euro.

In data 21 aprile 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha provveduto al versamento in conto capitale a favore di *Turismo & Immobiliare S.p.A.* per un importo pari a 80 migliaia di euro. Un ulteriore versamento in conto capitale a favore della stessa società è stato effettuato in data 12 ottobre 2006 per l'importo di 150 migliaia di euro. Inoltre, in data 18 dicembre 2006 il Consiglio di amministrazione di *Turismo & Immobiliare* ha deliberato la richiesta ai soci di nuovi versamenti in conto capitale per l'importo di 625 migliaia di euro. Il versamento in oggetto è stato effettuato da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. in data 4 gennaio 2007.

Joint venture

In data 17 marzo 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto a terzi la partecipazione detenuta in *Nivola S.r.l.*, pari al 35% del capitale sociale della società; la cessione è avvenuta al valore di iscrizione della partecipazione, pari a 4 migliaia di euro.

In data 21 marzo 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato una quota pari al 49% del capitale sociale di *Espelha – Serviços de Consultadoria L.d.A.*, con un esborso di 2 migliaia di euro. Successivamente, in data 24 marzo 2006, la società è stata ricapitalizzata mediante un versamento in conto capitale per il valore di 35.069 migliaia di euro.

In data 23 marzo 2006 la società *Colombo S.à.r.l.* è stata ricapitalizzata mediante un versamento in conto capitale per l'importo di 428 migliaia di euro; ulteriori versamenti in conto capitale sono stati effettuati in data 21 giugno 2006 per l'importo di 127 migliaia di euro e in data 12 dicembre 2006 per un valore di 572 migliaia di euro.

In data 23 marzo 2006 la società *Doria S.à.r.l.* è stata ricapitalizzata mediante un versamento in conto capitale per l'importo di 431 migliaia di euro; ulteriori versamenti in conto capitale sono stati effettuati in data 21 giugno 2006 per l'importo di 127 migliaia di euro e in data 12 dicembre 2006 per un valore di 457 migliaia di euro.

In data 23 marzo 2006 la società *Vespucci S.à.r.l.* è stata ricapitalizzata mediante un versamento in conto capitale per l'importo di 428 migliaia di euro; ulteriori versamenti in conto capitale sono stato effettuati in data 21 giugno 2006 per l'importo di 126 migliaia di euro e in data 12 dicembre 2006 per un valore di 572 migliaia di euro.

In data 28 marzo 2006 e 22 giugno 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha provveduto a ricapitalizzare la società *Spazio Industriale II B.V.* mediante due versamenti in conto capitale pari rispettivamente a 3.850 migliaia di euro e a 2.275 migliaia di euro. In data 4 ottobre 2006 è stata perfezionata la scissione di *Spazio Industriale II B.V.*, a seguito della quale sono state costituite le società Pirelli RE Netherlands B.V. (partecipata al 100% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A.) e Moabar B.V. (partecipata al 5% da Pirelli RE Netherlands B.V.). In seguito all'operazione, il valore della partecipazione in *Spazio Industriale II B.V.* è stato attribuito alla nuova società Pirelli RE Netherlands B.V.

In data 31 marzo 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha sottoscritto il 40% del capitale sociale della società di nuova costituzione *Fattoria Medicea S.r.l.*, con un esborso pari a 544 migliaia di euro. In data 28 luglio 2006 la società è stata ricapitalizzata mediante un versamento in conto capitale per l'importo di 8 migliaia di euro.

In data 6 aprile 2006 è stato acquistato da terzi il 35% del capitale sociale della società di diritto lussemburghese *Trinoro S.à.r.l.*, con un esborso pari a 11 migliaia di euro.

In data 11 aprile 2006 la società *Localto S.p.A.* è stata ricapitalizzata mediante rinuncia al finanziamento soci per l'importo di 536 migliaia di euro.

In data 19 maggio 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha sottoscritto il 35% del capitale sociale della società di nuova costituzione *Localto Reoco S.r.l.*, con un esborso pari a 4 migliaia di euro.

In data 31 maggio 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha partecipato con una quota del 35% e un esborso pari a 4 migliaia di euro alla costituzione di *Alnitak S.à.r.l.*, società che tramite le due controllate *Suhail S.à.r.l.* e *Menkent S.à.r.l.* detiene il 100% delle quote del Fondo Hospitality & Leisure. In data 19 giugno 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha effettuato un versamento in conto capitale a favore di *Alnitak S.à.r.l.* per un valore pari a 1.570 migliaia di euro.

In data 21 giugno 2006 è stata costituita *Masaccio S.r.l.* con una partecipazione da parte di *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* del 40% ed un esborso di 200 migliaia di euro.

In data 21 giugno 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha partecipato con una quota del 30% e un esborso pari a 348 migliaia di euro alla costituzione di *Galatea S.r.l.*.

In data 27 luglio 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha ceduto a terzi l'intera quota di partecipazione detenuta in *Localto S.p.A.* (35% del capitale sociale), al prezzo di 2.075 migliaia di euro.

In data 3 agosto 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha acquistato da Centrale Immobiliare S.p.A. una quota del 50% di *Dolcetto Otto S.r.l.*, con un esborso pari a 18 migliaia di euro.

In data 3 agosto 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha acquisito il 50% del capitale sociale della società *Gestioni Immobiliari 2003 S.r.l.*, con un esborso di 7 migliaia di euro. In data 19 dicembre 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha provveduto a ricapitalizzare la società mediante un versamento in conto capitale per l'importo di 100 migliaia di euro.

In data 25 settembre 2006 è stata acquistata una quota del 35% della società *Waterfront Flegreo S.p.A.*, con un esborso pari a 175 migliaia di euro.

In data 27 settembre 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha effettuato un versamento in conto capitale a favore della società *Polish Investments Real Estate Holding B.V.* per l'importo di 1.289 migliaia di euro. In data 8 dicembre 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha sottoscritto pro-quota azioni di nuova emissione della stessa società, con un esborso pari a 1 migliaio di euro. Successivamente, in data 19 dicembre 2006, la società è stata ricapitalizzata con un versamento in conto capitale pari a 1.167 migliaia di euro.

In data 25 ottobre 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha provveduto a ricapitalizzare la società *Capitol Immobiliare S.r.l.* mediante un versamento in conto capitale pari a 165 migliaia di euro.

In data 2 novembre 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha partecipato con una quota del 33% e un esborso pari a 413 migliaia di euro alla costituzione della società *European NPL S.A.*. In data 15 dicembre 2006 *European NPL S.A.* ha deliberato l'aumento del proprio capitale sociale da 1.250 migliaia di euro a 1.851 migliaia di euro. *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha sottoscritto pro-quota le azioni di nuova emissione di classe B, nonché un'azione privilegiata di classe C, con un esborso complessivo pari a 9.323 migliaia di euro.

In data 16 novembre 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha sottoscritto una quota del 28,2% del capitale sociale della società *Austin S.à.r.l.*, con un esborso pari a 14 migliaia di euro; in pari data *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha effettuato un versamento in conto riserve per 21 migliaia di euro. Successivamente, in data 29 novembre 2006, *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha sottoscritto, con un esborso di 1.411 migliaia di euro, l'aumento di capitale sociale di *Austin S.à.r.l.*, portando la propria percentuale di possesso al 28,5%.

In data 16 novembre 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha sottoscritto il 28,2% del capitale sociale della società *Dallas S.à.r.l.*, con un esborso pari a 14 migliaia di euro; in pari data *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha effettuato un versamento in conto riserve per 21 migliaia di euro. Successivamente, in data 29 novembre 2006, *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha sottoscritto, con un esborso di 1.411 migliaia di euro, l'aumento di capitale sociale di *Dallas S.à.r.l.*, portando la propria percentuale di possesso al 28,5%.

In data 16 novembre 2006 *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha sottoscritto una quota del 28,2% del capitale sociale della società *Nashville S.à.r.l.*, con un esborso pari a 14 migliaia di euro; in pari data *Pirelli & C. Real Estate S.p.A.* ha effettuato un versamento in conto riserve per 21 mi-

gliaia di euro. Successivamente, in data 29 novembre 2006, Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha sottoscritto l'aumento di capitale sociale di Nashville S.à.r.l., portando la propria percentuale di possesso al 28,5%, con un esborso di 1.411 migliaia di euro.

In data 1° dicembre 2006 è stata costituita *Alimede Luxembourg S.à.r.l.*, partecipata al 36,247% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. che ha versato la propria quota di capitale sociale pari a 5 migliaia di euro. Successivamente, in data 4 dicembre 2006, Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha effettuato un versamento in conto capitale dell'importo di 124 migliaia di euro a favore della stessa società.

Per effetto della fusione per incorporazione di Partecipazioni Real Estate S.p.A., perfezionata in data 5 dicembre 2006, Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquisito una partecipazione nelle seguenti *joint venture*: *Capitol Immobiliare S.r.l.*, *Localto S.p.A.*, *LSF Italian Finance Company S.r.l.* e *MSPRE Luxembourg NPL S.à.r.l.* (842 migliaia di euro).

In data 6 dicembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato da Tiglio I S.r.l. una quota pari al 25% del capitale sociale delle società *Maro S.r.l.* (già M.S.M.C. Immobiliare Tre S.r.l.) e *Roca S.r.l.* (già M.S.M.C. Immobiliare Sei S.r.l.), con un esborso unitario pari a 8 migliaia di euro. In seguito, le società sono state ricapitalizzate in data 28 dicembre 2006 mediante versamenti in conto capitale pari a 360 migliaia di euro, a favore di Roca S.r.l., e pari a 45 migliaia di euro, a favore di Maro S.r.l..

In data 6 dicembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquistato da Alceo B.V. il 25% del capitale sociale di *Resi S.r.l.* (già Dolcetto Cinque S.r.l.), con un esborso pari a 5 migliaia di euro.

In data 14 dicembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha effettuato un versamento in conto capitale a favore di *Golfo Aranci S.p.A. – Società di Trasformazione Urbana*, per l'importo di 783 migliaia di euro.

In data 18 dicembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquisito una quota pari al 35% del capitale sociale di *Vesta Finance S.r.l.*, per un importo di 12 migliaia di euro.

In data 20 dicembre 2006 è stata ceduta interamente a terzi la quota del 25% detenuta nel capitale sociale di *Mirandia – Trading e Consuloria L.d.A.*.

In data 20 dicembre 2006 è stata ceduta interamente a terzi la quota del 25% detenuta nel capitale sociale di *Tronador – Consuloria Economica L.d.A.*.

In data 21 dicembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha ceduto a terzi l'intera partecipazione detenuta in *LSF Italian Finance Company S.r.l.*, pari al 30% del capitale sociale. La cessione è avvenuta al prezzo di 22 migliaia di euro.

In data 22 dicembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha sottoscritto una quota del 40% del capitale sociale della società di nuova costituzione *Sicily Investments S.à.r.l.* (già Marsala S.à.r.l.), con un esborso pari a 5 migliaia di euro.

In data 22 dicembre 2006 Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha sottoscritto una quota del 40% del capitale sociale della società di nuova costituzione *Trinacria Capital S.à.r.l.* (già Zibibbo S.à.r.l.), con un esborso pari a 5 migliaia di euro.

In data 22 dicembre 2006 Masseto I B.V. ha proceduto al rimborso di riserve di capitale per un importo pari a 2.012 migliaia di euro.

In data 22 dicembre 2006 Popoy Holding B.V. ha proceduto al rimborso di riserve di capitale per un importo pari a 3.046 migliaia di euro.

In data 22 dicembre 2006 la società *Alceo B.V.* è stata ricapitalizzata mediante rinuncia al finanziamento soci per l'importo di 495 migliaia di euro.

Il valore della partecipazione *Iniziativa Immobiliari S.r.l.* ha subito nel corso dell'esercizio una riduzione per 8.407 migliaia di euro a seguito della distribuzione di riserve.

Nota 4. ATTIVITÀ FINANZIARIE DISPONIBILI PER LA VENDITA**Partecipazioni in altre società**

Ammontano a 18 migliaia di euro, con un incremento di 11 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005, come di seguito esposto.

	31.12.2006	31.12.2005
CEAT	1	–
Consorzio CIS-E	4	4
Istambul Reassurance A.S.	10	–
Servizi Aziendali Pirelli S.c.p.A.	3	3
Totale	18	7

Per effetto della fusione per incorporazione in Pirelli & C. Real Estate S.p.A. di Partecipazioni Real Estate S.p.A., perfezionata in data 5 dicembre 2006, Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquisito la partecipazione diretta nelle seguenti società: *Istambul Reassurance A.S.*, *Ceat*, *Rete Italiana Assicurativa di Telecomunicazioni S.r.l.*, ceduta interamente a terzi in data 3 ottobre 2006 al valore di 15 migliaia di euro.

La percentuale di partecipazione di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. in *Consorzio CIS-E* e in *Servizi Aziendali Pirelli S.c.p.A.* è rimasta invariata rispetto all'esercizio precedente.

Azioni Proprie

A seguito dell'applicazione, con data 1° gennaio 2005, degli IAS 32 e 39, le azioni proprie sono portate in diminuzione del patrimonio netto. La situazione delle azioni proprie al 31 dicembre 2006 è commentata alla nota 12 relativa al capitale sociale.

Nota 5. IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE E PASSIVE

La voce è così composta:

	31.12.2006	31.12.2005
Imposte differite attive	8.315	11.656
Imposte differite passive	(1.898)	(271)
Totale	6.417	11.385

Le imposte differite attive ammontano al 31 dicembre 2006 a 8.315 migliaia di euro con un decremento netto di 3.341 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. 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:

	31.12.2005	Apporto da Partecipazioni RE	Incrementi	Decrementi	31.12.2006
Svalutazione partecipazioni	1.297	–	–	(940)	357
Compensi amministratori	1.807	–	1.376	(1.807)	1.376
Apporto da Partecipazioni RE	–	12	–	–	12
Incentivi/una tantum	3.517	–	3.206	(3.517)	3.206
Altre imposte anticipate	5.035	–	1.181	(2.852)	3.364
Totale	11.656	12	5.763	(9.116)	8.315 (*)
(*) di cui stima recuperabili entro 12 mesi	6.465				
(*) di cui stima recuperabili oltre 12 mesi	1.850				

La voce "Altre imposte anticipate" fa riferimento principalmente a fondi rischi e ai compensi del Collegio sindacale e della società di revisione.

Per effetto della fusione per incorporazione della società Partecipazioni Real Estate S.p.A. si è avuto un incremento delle imposte differite attive pari a 12 migliaia di euro.

Le imposte differite passive ammontano al 31 dicembre 2006 a 1.898 migliaia di euro, con un incremento di 1.627 migliaia di euro rispetto allo scorso esercizio. La voce ha subito nel corso dell'esercizio la seguente movimentazione:

	31.12.2005	Apporto da Partecipazioni RE	Accantonamenti	Utilizzi	31.12.2006
Altri crediti: costo ammortizzato titoli	-	118	1.274	(243)	1.149
Altri crediti: <i>fair value</i> (collar)	-	-	402	-	402
Altre	271	-	179	(103)	347
Totale	271	118	1.855	(346)	1.898 (*)

(*) di cui stima recuperabili oltre 12 mesi 1.898

Le imposte differite passive attengono principalmente alla rilevazione degli effetti fiscali differiti correlati alla valutazione al costo ammortizzato dei titoli junior in portafoglio nonché alla valutazione al *fair value* degli strumenti di copertura.

Si rileva inoltre che nel corso dell'esercizio 2006 sono state rilevate imposte differite passive in contropartita al patrimonio netto per complessivi 488 migliaia di euro, correlati alla valutazione a *fair value* degli strumenti di copertura e alla rilevazione di utili attuariali.

Nota 6. CREDITI COMMERCIALI

Ammontano complessivamente a 55.107 migliaia di euro e sono di natura corrente.

Sono così suddivisi:

	31.12.2006			31.12.2005		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Crediti commerciali verso Pirelli & C. S.p.A.	5.204	-	5.204	115	-	115
Crediti commerciali verso imprese controllate	30.211	-	30.211	25.895	-	25.895
Crediti commerciali verso imprese collegate	1.376	-	1.376	2.782	-	2.782
Crediti commerciali verso <i>joint venture</i>	11.048	-	11.048	35.251	-	35.251
Crediti commerciali verso imprese Guppo Pirelli & C.	457	-	457	130	-	130
Crediti commerciali verso terzi	6.819	-	6.819	6.823	-	6.823
Fondo svalutazione crediti	(8)	-	(8)	(257)	-	(257)
Totale	55.107	-	55.107	70.739	-	70.739

Alla data di bilancio il *fair value* della voce in oggetto approssima il relativo valore contabile di iscrizione.

Crediti commerciali verso Pirelli & C. S.p.A.

Ammontano a 5.204 migliaia di euro, con un incremento complessivo di 5.089 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. La voce include principalmente per 4.600 migliaia di euro il credito verso Pirelli & C. S.p.A. relativo ad opere ed interventi di bonifica ambientale condotte su aree site nel quartiere Bicocca - Milano.

Crediti commerciali verso imprese controllate

Ammontano a 30.211 migliaia di euro con un incremento netto di 4.316 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005.

Si riferiscono prevalentemente al recupero su alcune imprese controllate di costi relativi alle strutture commerciali, personale, controllo, affari legali e societari ed informatica, nonché al recupero dei costi di affitto dell'HeadQuarter di Milano – Bicocca e del costo del marchio addebitato da Pirelli & C. S.p.A..

Le prestazioni di cui sopra sono state effettuate alle normali condizioni di mercato.

Di seguito il dettaglio per società:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Asset Management NPL S.r.l.	-	372	-	992
Beta S.r.l.	-	15	-	73
Botticino S.r.l.	-	136	-	-
Casaclick S.p.A.	-	-	-	1
Centrale Immobiliare S.p.A.	-	101	-	1.652
CFT Finanziaria S.p.A. ^(a)	-	-	-	1
Edilnord Gestioni S.p.A.	-	1	-	-
Elle Uno Società Consortile a.r.l.	-	3	-	3
Esedra S.r.l.	-	-	-	1.468
F.I.M. - Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l. ^(b)	-	-	-	1
Geolidro S.p.A. ^(c)	-	73	-	-
Golfo Aranci S.p.A. - Società di Trasformazione Urbana ^(d)	-	-	-	39
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	-	-	-	12
Lambda S.r.l.	-	1.285	-	1.028
NewCo RE 5 S.r.l.	-	1	-	-
NewCo RE 6 S.r.l.	-	1	-	-
NewCo RE 7 S.r.l.	-	1	-	-
NewCo RE 8 S.r.l.	-	1	-	-
NewCo RE 9 S.r.l.	-	1	-	-
P & K Real Estate GmbH	-	188	-	167
Partecipazioni Real Estate S.p.A. ^(e)	-	-	-	150
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	-	5.812	-	5.910
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A. ^(f)	-	6.401	-	5.393
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. ^(g)	-	5.121	-	1.972
Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A. ^(h)	-	-	-	556
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	-	2.697	-	2.076
Pirelli & C. R.E. Franchising S.p.A.	-	697	-	516
Pirelli & C. R.E. Opportunities SGR S.p.A.	-	462	-	3
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	-	5.064	-	3.007
Pirelli Pekao Real Estate Sp.z.o.o.	-	250	-	-
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.) ^(c)	-	409	-	-
Pirelli RE Netherlands B.V. ⁽ⁱ⁾	-	31	-	-
Portolegno S.a.s. di Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	-	-	-	59
Progetto Vallata S.r.l.	-	200	-	-
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	-	888	-	815
Somogi S.r.l. ^(h)	-	-	-	1
Totale	-	30.211	-	25.895

(a) La società ha incorporato in data 13 dicembre 2006 Repeg Italian Finance S.r.l..

(b) La società è stata incorporata in Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A. in data 11 dicembre 2006.

(c) La società è passata nel corso dell'esercizio da *joint venture* a controllata.

(d) La società è passata nel corso dell'esercizio da controllata a *joint venture*.

(e) La società è stata incorporata in Pirelli & C. Real Estate S.p.A. in data 30 novembre 2006.

(g) La società ha incorporato in data 11 dicembre 2006 Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A., Aponeo S.r.l. e Somogi. S.r.l..

(h) La società è stata incorporata in Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. in data 11 dicembre 2006.

(i) La società è nata dalla scissione di Spazio Industriale II B.V. in data 4 ottobre 2006.

Crediti commerciali verso imprese collegate

Ammontano a 1.376 migliaia di euro con un decremento netto di 1.406 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Sono prevalentemente riferiti alle prestazioni di asset management (residenziale, terziario e *non performing loans*) e ad attività di advisory, nonchè ad altre prestazioni, regolate a normali condizioni di mercato.

Di seguito il dettaglio per società:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Agorà S.r.l. (in liquidazione)	-	-	-	5
Centro Servizi Amministrativi Pirelli S.r.l.	-	14	-	-
Le Case di Capalbio S.r.l.	-	287	-	33
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	-	277	-	2.229
Progetto Corsico S.r.l.	-	58	-	-
Progetto Lainate S.r.l.	-	454	-	451
Spazio Investment N.V. (già Spazio Industriale Investments I B.V.)	-	264	-	-
Tau S.r.l.	-	22	-	51
Verdi S.r.l. (in liquidazione)	-	-	-	13
Totale	-	1.376	-	2.782

Crediti commerciali verso joint venture

Ammontano a 11.048 migliaia di euro con decremento netto di 24.203 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 e sono relativi principalmente a prestazioni di asset management (residenziale, terziario e *non performing loans*). La contrazione rispetto al passato esercizio deriva principalmente dalla conclusione nel corso del 2005 di iniziative di sviluppo nel settore terziario.

Le prestazioni di cui sopra sono state effettuate a normali condizioni di mercato.

Sono vantati verso le seguenti società:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Aida S.r.l.	-	339	-	1.037
Aree Urbane S.r.l.	-	-	-	147
Bernini Immobiliare S.r.l. (a)	-	-	-	1.500
Capitol Immobiliare S.r.l.	-	8	-	5
Castello S.r.l.	-	-	-	287
Colombo S.à.r.l.	-	-	-	2.615
Consorzio G6 Advisor a.r.l.	-	1	-	-
Continuum S.r.l.	-	52	-	100
Dolcetto S.r.l.	-	4	-	1
Dolcetto Due S.r.l.	-	76	-	260
Dolcetto Otto S.r.l.	-	1	-	-
Doria S.à.r.l.	-	-	-	2.694
Elle Dieci Società Consortile a.r.l.	-	2	-	-
Elle Tre Società Consortile a.r.l.	-	1	-	1
Erice S.r.l.	-	101	-	1.048
Fattoria Medicea S.r.l.	-	189	-	-

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Fondo Residenziale Diomira - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso non quotato riservato	-	929	-	277
Fondo Hospitality & Leisure	-	68	-	-
Galatea S.r.l.	-	130	-	-
Ganimede S.r.l. (in liquidazione) ^(b)	-	-	-	103
Ganimede 2 S.r.l.	-	503	-	8.611
Geolidro S.p.A. ^(a)	-	-	-	71
Golfo Aranci S.p.A. - Società di Trasformazione Urbana ^(c)	-	344	-	-
Gromis S.r.l.	-	54	-	27
Immobiliare Prizia S.r.l.	-	59	-	76
Induxia S.r.l.	-	881	-	527
Iniziativa Immobiliare Due S.r.l.	-	162	-	42
Iniziative Immobiliari S.r.l.	-	814	-	2.639
Iniziative Retail S.r.l.	-	345	-	1.391
Kappa S.r.l.	-	220	-	159
Lamaione S.r.l.	-	503	-	1.830
Localto S.p.A.	-	-	-	1
Lupicaia S.r.l.	-	1.539	-	1.165
Maro S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Tre S.r.l.)	-	1	-	-
M.S.M.C. Immobiliare Due S.r.l.	-	27	-	12
M.S.M.C. Immobiliare 4 S.r.l.	-	1	-	-
M.S.M.C. Immobiliare 5 S.r.l.	-	1	-	-
Newton 1 Real Estate S.r.l.	-	156	-	-
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.) ^(a)	-	-	-	1.260
Portafoglio LSF	-	-	-	3
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	-	120	-	65
Progetto Gioberti S.r.l.	-	-	-	131
Progetto Nuovo Sant'Anna S.r.l.	-	300	-	-
Quadrifoglio Milano S.p.A.	-	500	-	-
Resi S.r.l. (già Dolcetto Cinque S.r.l.)	-	2	-	-
Rinascente/Upim S.r.l.	-	-	-	1.072
Riva dei Ronchi S.r.l.	-	310	-	56
Roca S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Sei S.r.l.)	-	1	-	-
Solaris S.r.l.	-	377	-	164
Spazio Industriale 1 S.r.l.	-	2	-	24
Spazio Industriale 2 S.r.l.	-	15	-	118
Spazio Industriale 3 S.r.l.	-	15	-	69
Tamerice Immobiliare S.r.l.	-	651	-	617
Tiglio I S.r.l.	-	920	-	2.068
Tiglio II S.r.l.	-	240	-	255
Trinoro S.r.l.	-	72	-	-
Trixia S.r.l.	-	12	-	108
Vespucci S.à.r.l.	-	-	-	2.615
Totale	-	11.048	-	35.251

(a) La società è passata nel corso dell'esercizio da *joint venture* a controllata.

(b) La società è stata liquidata in data 28 giugno 2006.

(c) La società è passata nel corso dell'esercizio da controllata a *joint venture*.

Crediti commerciali verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C.

Ammontano a 457 migliaia di euro con un incremento netto di 327 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 e sono relativi a prestazioni di servizi effettuate a condizioni di mercato.

Sono vantati verso le seguenti società:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Pirelli & C. Ambiente S.p.A. (già Pirelli & C. Ambiente Holding S.p.A.)	-	32	-	60
Pirelli & C. Ambiente Renewable Energy S.p.A. (già Pirelli & C. Ambiente S.p.A.)	-	-	-	3
Pirelli & C. Ambiente Site Remediation S.p.A. (già Pirelli & C. Ambiente Bonifiche S.p.A.)	-	2	-	-
Pirelli Broadband Solutions S.p.A.	-	3	-	-
Pirelli Labs S.p.A.	-	29	-	-
Pirelli North America Inc.	-	41	-	58
Pirelli Pneumatici S.p.A.	-	322	-	9
Polo Viaggi S.r.l.	-	13	-	-
Shared Service Center S.c.r.l.	-	15	-	-
Totale	-	457	-	130

Crediti commerciali verso terzi

Ammontano a 6.819 migliaia di euro con un decremento netto di 4 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005.

I crediti verso terzi sono esposti comprendendo i crediti commerciali verso Telecom che al 31 dicembre 2006 ammontano a 174 migliaia di euro.

Nota 7. ALTRI CREDITI

Ammontano complessivamente a 760.366 migliaia di euro, con un incremento di 196.528 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Sono costituiti, per 582.632 migliaia di euro, da crediti di natura non corrente riferiti principalmente a titoli junior, senior e a crediti finanziari per finanziamenti concessi a società del Gruppo Pirelli & C. RE e, per 177.734 migliaia di euro, da crediti di natura corrente.

Sono così suddivisi:

	31.12.2006			31.12.2005		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Altri crediti verso Pirelli & C. S.p.A.	355	-	355	1.498	-	1.498
Altri crediti verso imprese controllate	12.913	-	12.913	143	-	143
Altri crediti verso imprese collegate	3.421	-	3.421	363	-	363
Altri crediti verso joint venture	7.352	688	6.664	445	250	195
Altri crediti verso imprese Gruppo Pirelli & C.	5	-	5	-	-	-
Altri crediti	100.720	94.165	6.555	124.677	-	124.427
Ratei e risconti attivi commerciali	2.483	-	2.483	1.038	-	1.038
Crediti finanziari	633.117	487.779	145.338	435.924	257.823	178.101
Totale	760.366	582.632	177.734	563.838	258.073	305.765

Altri crediti verso Pirelli & C. S.p.A.

Ammontano a 355 migliaia di euro, con un decremento di 1.143 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Sono così suddivisi:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Crediti per IVA consolidata	-	352	-	1.497
Altri Crediti	-	3	-	1
Totale	-	355	-	1.498

Si segnala che i crediti verso la controllante Pirelli & C. S.p.A. per IVA consolidata, classificati al 31 dicembre 2005 nella voce "Crediti tributari", sono stati riclassificati nella voce in esame per omogeneità di confronto.

Altri crediti verso imprese controllate

Ammontano a 12.913 migliaia di euro con un incremento netto di 12.770 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Sono così composti:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Asset Management NPL S.r.l.	-	2	-	8
Beta S.r.l.	-	-	-	9
Botticino S.r.l.	-	62	-	-
Centrale Immobiliare S.p.A.	-	-	-	7
CFT Finanziaria S.p.A. ^(a)	-	1	-	2
Erato Finance S.r.l.	-	1	-	-
Esedra S.r.l.	-	1	-	-
Geolidro S.p.A. ^(b)	-	2	-	-
Lambda S.r.l.	-	-	-	9
NewCo RE 8 S.r.l.	-	7	-	-
NewCo RE 9 S.r.l.	-	7	-	-
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. ^(d)	-	1	-	-
Pirelli & C. R.E. Franchising Servizi Finanziari S.r.l.	-	1	-	-
Pirelli & C. R.E. Opportunities SGR S.p.A.	-	-	-	2
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	-	9.106	-	103
Pirelli Pekao Real Estate Sp.z.o.o.	-	3.720	-	-
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.) ^(a)	-	2	-	-
Portolegno S.a.s. di Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	-	-	-	3
Totale	-	12.913	-	143

(a) La società ha incorporato in data 13 dicembre 2006 Repeg Italian Finance S.r.l..

(b) La società è passata nel corso dell'esercizio da *joint venture* a controllata.

(c) La società è passata nel corso dell'esercizio da controllata a *joint venture*.

(d) La società ha incorporato in data 11 dicembre 2006 Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A., Aponeo S.r.l. e Somogi. S.r.l..

La voce comprende crediti per dividendi deliberati ma non ancora erogati dalle società controllate Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A. per 9.106 migliaia di euro e Pirelli Pekao Real Estate Sp.z.o.o. per 3.720 migliaia di euro.

Altri crediti verso imprese collegate

Ammontano a 3.421 migliaia di euro con un incremento di 3.058 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Sono così composti:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Centro Servizi Amministrativi Pirelli S.r.l.	-	3	-	-
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	-	3.416	-	1
Progetto Corsico S.r.l.	-	2	-	1
Verdi S.r.l. (in liquidazione)	-	-	-	361
Totale	-	3.421	-	363

La voce comprende crediti per dividendi deliberati ma non ancora erogati dalla società Orione Immobiliare Prima S.p.A. per un valore di 3.416 migliaia di euro.

Altri crediti verso verso *joint venture*

Ammontano a 7.352 migliaia di euro, con un incremento netto pari a 6.907 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Sono così composti:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Castello S.r.l.	-	1	-	-
Continuum S.r.l.	-	2.702	-	-
Dolcetto Due S.r.l.	-	1	-	1
Dolcetto Quattro S.r.l.	-	2	-	2
Fondo Residenziale Diomira - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso non quotato riservato	688	-	250	-
G6 Advisor	-	1	-	1
Galatea S.r.l.	-	1	-	-
Ganimede 2 S.r.l.	-	2	-	1
Ganimede S.r.l. (in liquidazione) ^(a)	-	-	-	2
Geolidro S.p.A. ^(b)	-	-	-	2
Golfo Aranci S.p.A. - Società di Trasformazione Urbana ^(c)	-	3	-	-
Espelha - Serviços de Consultadoria L.d.A.	-	8	-	-
Iniziative Immobiliari S.r.l.	-	40	-	40
Iniziative Retail S.r.l.	-	1	-	-
Lamaione S.r.l.	-	1	-	-
Localto S.p.A.	-	-	-	12
Localto ReoCo S.r.l.	-	1	-	-
Lupicaia S.r.l.	-	1	-	-
LSF Italian Finance Company S.r.l.	-	-	-	3
Maro S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Tre S.r.l.)	-	1	-	1
M.S.M.C. Immobiliare 5 S.r.l.	-	1	-	2
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	-	100	-	100
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.) ^(b)	-	-	-	1
Portafoglio LSF	-	-	-	1
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	-	-	-	1
Roca S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Sei S.r.l.)	-	1	-	1
Solaris S.r.l.	-	3.791	-	-
Spazio Industriale 1 S.r.l.	-	2	-	2
Tiglio I S.r.l.	-	-	-	19
Tiglio II S.r.l.	-	3	-	3
Totale	688	6.664	250	195

(a) La società è stata liquidata in data 28 giugno 2006.

(b) La società è passata nel corso dell'esercizio da *joint venture* a controllata.

(c) La società è passata nel corso dell'esercizio da controllata a *joint venture*.

La voce comprende crediti per dividendi deliberati ma non ancora erogati dalle *joint ventures* Continuum S.r.l. per 2.702 migliaia di euro e Solaris S.r.l. per 3.791 migliaia di euro.

Altri crediti verso imprese Gruppo Pirelli & C.

Ammontano a 5 migliaia di euro con un incremento netto di 5 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Sono così composti:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Pirelli Broadband Solutions S.p.A.	-	1	-	-
Pirelli Tyre S.p.A.	-	3	-	-
Shared Service Center S.c.r.l.	-	1	-	-
Totale	-	5	-	-

Altri crediti

Ammontano a 100.720 migliaia di euro con un decremento netto di 23.707 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Sono così composti:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Crediti verso Dipendenti	-	25	-	38
Crediti verso Istituti Previdenziali	-	23	-	-
Crediti diversi:				
Crediti portafoglio NPL	-	-	-	120.820
Titoli junior notes	94.165	-	-	-
Costi sospesi	-	3.843	-	1.434
Partite da regolare	-	731	-	1.018
Depositi cauzionali e caparre	-	583	-	571
Altri crediti verso l'Erario	-	396	-	221
Crediti Advancing Trade	-	340	-	-
Crediti per cessione partecipazioni	-	22	-	-
Crediti diversi	-	724	-	457
- Fondo svalutazione	-	(132)	-	(132)
Totale	94.165	6.507	-	124.389
Totale	94.165	6.555	-	124.427

Crediti verso dipendenti

Si riferiscono principalmente ad anticipi erogati ai dipendenti.

Crediti verso Istituti previdenziali

Si riferiscono principalmente ai crediti verso INAIL.

Crediti portafoglio NPL

I crediti portafoglio NPL ammontavano al 31 dicembre 2005 a 120.820 migliaia di euro e si riferivano all'impegno irrevocabile all'acquisto di un portafoglio di crediti ex-Banca Nazionale del

Lavoro. Tale impegno è stato estinto a seguito del perfezionamento dell'operazione in data 16 febbraio 2006, attraverso l'acquisto da parte di Espelha – Serviços de Consultadoria L.d.A. (partecipata al 49% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A.) del 35% dei titoli rivenienti dalla cartolarizzazione del predetto portafoglio.

Titoli junior notes

La voce ammonta a 94.165 migliaia di euro ed è costituita per 83.464 migliaia di euro da titoli junior notes classe E e DPP rivenienti dalla cartolarizzazione di crediti *non performing* ex-Banco di Sicilia acquistati in data 30 giugno 2006.

Per effetto della fusione per incorporazione di Partecipazioni Real Estate S.p.A., Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha acquisito titoli junior notes classe C per un valore di 10.701 migliaia di euro, relativi alla cartolarizzazione di un portafoglio di crediti *non performing* della società Cairoli Finance S.r.l., e titoli junior notes classe D2 per un valore di 6.707 migliaia di euro, relativi alla cartolarizzazione di un portafoglio di crediti *non performing* della società LSF Italian Finance Company S.r.l.; questi ultimi sono poi stati ceduti in data 22 dicembre 2006.

Costi sospesi

Si riferiscono a costi sostenuti principalmente da asset e 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.

Sono così composti:

	31.12.2006	31.12.2005
Progetti asset management terziario	1.510	516
Progetti asset management aree	1.378	130
Progetti asset management non performing loans	600	1
Progetti asset management residenza	245	787
Iniziative Hangar Bicocca	110	-
Totale	3.843	1.434

Depositi cauzionali e caparre

La voce ammonta a 583 migliaia di euro con un incremento pari a 12 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 ed è principalmente costituita da una caparra versata per l'acquisizione di un'area sita nel comune di Corsico.

Altri crediti verso l'erario

Al 31 dicembre 2006 ammontano a 396 migliaia di euro, con un incremento di 175 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Si segnala che la voce in esame, classificata al 31 dicembre 2005 nella voce "Crediti tributari", è stata riclassificata tra gli "Altri crediti" per omogeneità di confronto.

Crediti per portafoglio ceduto

Ammontano a 340 migliaia di euro e sono stati acquisiti da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per effetto della fusione per incorporazione della società Partecipazioni Real Estate S.p.A. e si riferi-

scono al credito ancora in essere derivante dalla cessione ad un factor di un portafoglio di crediti ipotecari *non performing*, avvenuta nel corso dell'esercizio 2004.

Credito per cessione di partecipazioni

Ammonta a 22 migliaia di euro ed è riferito alla cessione della partecipazione detenuta nella società LSF Italian Finance Company S.r.l., avvenuta in data 21 dicembre 2006.

Ratei e risconti attivi commerciali

La quota corrente dei ratei e risconti attivi commerciali ammonta a 2.483 migliaia di euro con un incremento di 1.445 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005.

La voce si riferisce a risconti attivi relativi ai canoni di affitto per 640 migliaia di euro e polizze assicurative per 452 migliaia di euro, risconti di contributi associativi e sponsorizzazioni per 191 migliaia di euro, nonché risconti relativi a fornitura di servizi per 1.200 euro.

Crediti Finanziari

Al 31 dicembre 2006 i crediti finanziari non correnti ammontano a 487.779 migliaia di euro con un incremento netto di 229.956 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005, mentre i crediti finanziari correnti ammontano a 145.338 migliaia di euro con un decremento netto di 32.763 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005.

Sono così composti:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Crediti verso imprese controllate	176.618	145.250	19.749	178.082
Crediti verso imprese collegate	42.487	–	41.110	–
Crediti verso <i>joint venture</i>	267.929	9	196.964	19
Crediti verso altri	745	79	–	–
Totale	487.779	145.338	257.823	178.101

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 *joint venture* 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. Fra i crediti finanziari non correnti verso terzi è inoltre incluso, per un importo pari a 745 migliaia di euro, il valore dei titoli senior notes rivenienti dalla cartolarizzazione di crediti *non performing ex-BNL*. Tali titoli sono stati acquistati da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. in data 20 ottobre 2006 per un valore complessivo di 7.818 migliaia di euro (ripartiti fra titoli classe A1 in dollari per 4.282 migliaia di euro e titoli classe A2 per 3.536 migliaia di euro) e sono stati poi rimborsati in data 23 ottobre 2006 per l'intero ammontare dei titoli di classe A2 e per l'importo di 3.492 migliaia di euro relativamente ai titoli di classe A1. Nel corso dell'esercizio sono inoltre stati acquistati altri titoli senior classe A rivenienti dalla stessa cartolarizzazione per l'importo di 8.400 migliaia di euro; tali titoli sono stati successivamente rimborsati per l'importo di 4.025 migliaia di euro e la quota residua è stata ceduta a terzi in data 27 dicembre 2006.

Alla data di bilancio il *fair value* dei crediti finanziari correnti verso imprese controllate approssima il relativo valore contabile di iscrizione in quanto regolati a tassi di interesse variabili.

Sia i rapporti di conto corrente infragruppo (crediti finanziari correnti), sia i finanziamenti concessi alle partecipate (crediti finanziari non correnti), sono regolati a tassi in linea con quelli applicati dai principali operatori 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 21.243 migliaia di euro (37.738 migliaia di euro al 31 dicembre 2005).

Il saldo suddiviso per società è il seguente:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Crediti vs imprese controllate				
Acquario S.r.l. (in liquidazione)	-	849	-	8.251
Asset Management NPL S.r.l.	-	-	-	533
Beta S.r.l.	-	1.541	-	1.207
Botticino S.r.l.	-	-	4.672	-
Centrale Immobiliare S.p.A	-	34.977	600	11.106
CFT Finanziaria S.p.A. (a)	808	-	-	-
Consorzio Stabile Pirelli RE Servizi S.r.l.	-	1.392	-	-
Dolcetto Sei S.r.l.	505	-	-	-
Edilnord Gestioni S.p.A.	-	3.659	-	2.655
Erato Finance S.r.l.	4.341	-	4.845	-
Iniziative Immobiliari 3 B.V.	-	37.041	-	38.735
Jamesmail B.V.	131.163	-	-	-
Lambda S.r.l.	-	-	-	19.967
NewCo RE 5 S.r.l.	-	7	-	-
NewCo RE 6 S.r.l.	-	7	-	-
NewCo RE 7 S.r.l.	-	7	-	-
Parcheggi Bicocca S.r.l.	4.451	-	3.251	-
Partecipazioni Real Estate S.p.A. (b)	-	-	-	8.419
P&K Real Estate GmbH	19.609	-	1.839	-
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	-	10.462	-	12.390
Pirelli & C. R.E. Energy S.p.A.	-	246	-	140
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. (c)	-	37.013	-	50.154
Pirelli & C. R.E. Franchising Holding S.r.l.	-	681	-	-
Pirelli & C. R.E. Franchising S.p.A.	-	8.492	-	5.109
Pirelli & C. R.E. Opportunities SGR S.p.A.	-	-	-	28
Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A. (d)	-	-	-	6.660
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	-	1.516	-	8.615
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	-	-	4.542	2
Pirelli RE Netherlands B.V. (e)	15.741	-	-	-
Progetto Bicocca Università S.r.l.	-	-	-	4
Progetto Perugia S.r.l. (già Progetto Salute Bollate S.r.l.)	-	6.178	-	-
Repeg Italian Finance S.r.l. (f)	-	-	-	2.776
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	-	1.182	-	-
Somogi S.r.l. (d)	-	-	-	1.331
Totale	176.618	145.250	19.749	178.082

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Crediti vs imprese collegate				
Agorà S.r.l. (in liquidazione)	-	-	920	-
Dixia S.r.l.	2.868	-	-	-
Le Case di Capalbio S.r.l.	61	-	65	-
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	26.477	-	24.434	-
Progetto Corsico S.r.l.	3.332	-	4.312	-
Progetto Fontana S.r.l.	352	-	341	-
Progetto Lainate S.r.l.	9.397	-	8.955	-
Sci Roev Texas Partners L.P.	-	-	415	-
Verdi S.r.l. (in liquidazione)	-	-	1.668	-
Totale	42.487	-	41.110	-
Crediti vs joint venture				
Afrodite S.à.r.l.	9.717	-	9.410	-
Alceo B.V.	11.281	-	12.694	-
Alimede Luxembourg S.à.r.l.	732	-	-	-
Alnitak S.à.r.l.	6.398	9	-	-
Aree Urbane S.r.l.	25.273	-	22.713	-
Artemide S.à.r.l.	5.874	-	5.689	-
Austin S.à.r.l.	8.160	-	-	-
Capitol Immobiliare S.r.l.	1.011	-	-	-
Castello S.r.l.	1.215	-	3.100	-
Colombo S.à.r.l.	9.584	-	7.918	-
Dallas S.à.r.l.	8.160	-	-	-
Doria S.à.r.l.	9.724	-	7.977	-
Erice S.r.l.	950	-	1.188	-
Espelha - Serviços de Consultadoria L.d.A.	22.246	-	-	-
European NPL S.A.	45.691	-	-	-
Fattoria Medicea S.r.l.	989	-	-	-
Galatea S.r.l.	560	-	-	-
Gestioni Immobiliari 2003 S.r.l.	401	-	-	-
Immobiliare Prizia S.r.l.	801	-	798	-
Induxia S.r.l.	1.793	-	1.332	-
In Holdings I S.a.r.l.	27	-	27	-
Maro S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Tre S.r.l.)	137	-	-	-
Masseto I B.V.	-	-	12.625	-
Max B.V.	7.390	-	6.099	-
Mirandia - Trading e Consultoria L.d.A.	-	-	36	-
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	1.721	-	1.637	-
Nashville S.à.r.l.	8.160	-	-	-
Polish Investments Real Estate Holding B.V. (a)	7.552	-	-	-
Popoy Holding B.V.	-	-	20.330	-
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	6.440	-	6.440	-
Progetto Gioberti S.r.l.	3.770	-	2.655	-
Quadrifoglio Milano S.p.A.	3.308	-	3.308	-

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Rinascente/Upim S.r.l.	5.215	–	5.215	–
Riva dei Ronchi S.r.l.	3.237	–	3.099	–
Roca S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Sei S.r.l.)	1.083	–	–	–
Solaris S.r.l.	10.700	–	10.924	–
Spazio Industriale B.V.	2.474	–	7.105	–
Spazio Industriale II B.V. ^(h)	–	–	14.709	19
Tamerice Immobiliare S.r.l.	14.558	–	13.662	–
Trixia S.r.l.	11.593	–	8.339	–
Tronador - Consultoria Economica L.d.A.	–	–	14	–
Vespucci S.à.r.l.	9.584	–	7.918	–
Waterfront Flegreo S.p.A.	420	–	–	–
Totale	267.929	9	196.964	19
Crediti vs altri				
Titoli senior notes	745	–	–	–
Altri	–	79	–	–
Totale	745	79	–	–
Totale	487.779	145.338	257.823	178.101

- (a) La società ha incorporato in data 13 dicembre 2006 Repeg Italian Finance S.r.l..
- (b) La società è stata incorporata in Pirelli & C. Real Estate S.p.A. in data 5 dicembre 2006.
- (c) La società ha incorporato in data 11 dicembre 2006 Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A., Aponeo S.r.l. e Somogi. S.r.l..
- (d) La società è stata incorporata in Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. in data 11 dicembre 2006.
- (e) La società è nata dalla scissione di Spazio Industriale II B.V. in data 4 ottobre 2006.
- (f) La società è stata incorporata in CFT Finanziaria S.p.A. in data 13 dicembre 2006.
- (g) La società è passata nel corso dell'esercizio da controllata a *joint venture*.
- (h) In data 4 ottobre 2006 la società si è scissa in Pirelli RE Netherlands B.V. e in Moabar B.V..

La movimentazione avvenuta nel corso dell'esercizio 2006 dei crediti finanziari non correnti è la seguente:

	31.12.2005	Apporto da fusione di Partecipazioni R.E. S.p.A.	Erogazioni/ Altri incrementi	Rimborsi	Rinunce	Riclassifiche	31.12.2006
Crediti vs imprese controllate							
Botticino S.r.l.	4.672	-	1.274	(5.946)	-	-	-
Centrale Immobiliare S.p.A.	600	-	-	(600)	-	-	-
CFT Finanziaria S.p.A. ^(a)	-	-	-	-	-	808	808
Dolcetto Sei S.r.l.	-	-	505	-	-	-	505
Erato Finance S.r.l.	4.845	-	358	(862)	-	-	4.341
Jamesmail B.V.	-	-	137.363	(6.200)	-	-	131.163
MSPRE Luxembourg NPL S.à.r.l. ^(b)	-	-	316	(41.172)	-	40.856	-
Parceggi Bicocca S.r.l.	3.251	-	1.950	-	(750)	-	4.451
P&K Real Estate GmbH	1.839	-	19.740	(863)	(1.107)	-	19.609
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	4.542	-	25	(4.567)	-	-	-
Pirelli R.E. Netherlands B.V. ^(c)	-	-	1.030	-	-	14.711	15.741
Repeg Italian Finance S.r.l. ^(d)	-	774	34	-	-	(808)	-
Totale	19.749	774	162.595	(60.210)	(1.857)	55.567	176.618
Crediti vs imprese collegate							
Agorà S.r.l. (in liquidazione)	920	-	-	(920)	-	-	-
Dixia S.r.l.	-	-	2.868	-	-	-	2.868
Le Case di Capalbio S.r.l.	65	-	5	(9)	-	-	61
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	24.434	-	2.043	-	-	-	26.477
Progetto Corsico S.r.l.	4.312	-	-	(980)	-	-	3.332
Progetto Fontana S.r.l.	341	-	13	-	(2)	-	352
Progetto Lainate S.r.l.	8.955	-	442	-	-	-	9.397
Sci Roev Texas Partners L.P.	415	-	-	(415)	-	-	-
Verdi S.r.l. (in liquidazione)	1.668	-	114	(1.782)	-	-	-
Totale	41.110	-	5.485	(4.106)	(2)	-	42.487
Crediti vs joint venture							
Afrodite S.à.r.l.	9.410	-	307	-	-	-	9.717
Alceo B.V.	12.694	-	584	(1.502)	(495)	-	11.281
Alimede Luxembourg S.à.r.l.	-	-	732	-	-	-	732
Alnitak S.a.r.l.	-	-	6.398	-	-	-	6.398
Aree Urbane S.r.l.	22.713	-	2.560	-	-	-	25.273
Artemide S.à.r.l.	5.689	-	185	-	-	-	5.874
Austin S.à.r.l.	-	-	8.160	-	-	-	8.160
Capitol Immobiliare S.r.l.	-	353	687	(29)	-	-	1.011
Castello S.r.l.	3.100	-	59	(1.944)	-	-	1.215
Colombo S.à.r.l.	7.918	-	3.644	(1.978)	-	-	9.584
Dallas S.à.r.l.	-	-	8.160	-	-	-	8.160
Doria S.à.r.l.	7.977	-	3.672	(1.925)	-	-	9.724
Erice S.r.l.	1.188	-	62	(300)	-	-	950
Espelha - Serviços de Consultadoria L.d.A.	-	-	107.527	(85.281)	-	-	22.246
European NPL S.A.	-	-	45.691	-	-	-	45.691
Fattoria Medicea S.r.l.	-	-	989	-	-	-	989

	31.12.2005	Apporto da fusione di Partecipazioni R.E. S.p.A.	Erogazioni/ Altri incrementi	Rimborsi	Rinunce	Riclassifiche	31.12.2006
Galatea S.r.l.	-	-	1.445	(885)	-	-	560
Gestioni Immobiliari 2003 S.r.l.	-	-	401	-	-	-	401
Immobiliare Prizia S.r.l.	798	-	45	(42)	-	-	801
Induxia S.r.l.	1.332	-	461	-	-	-	1.793
In Holdings I S.a.r.l.	27	-	-	-	-	-	27
Localto S.p.A. ^(e)	-	536	8	-	(536)	(8)	-
LSF Italian Finance Company S.r.l.	-	-	45.554	(45.554)	-	-	-
Maro S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Tre S.r.l.)	-	-	137	-	-	-	137
Masseto I B.V.	12.625	-	533	(13.158)	-	-	-
Max B.V.	6.099	-	1.291	-	-	-	7.390
Mirandia - Trading e Consultoria L.d.A.	36	-	1	(37)	-	-	-
MSPRE Luxembourg NPL S.à.r.l. ^(b)	-	10.166	30.690	-	-	(40.856)	-
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	1.637	-	84	-	-	-	1.721
Nashville S.à.r.l.	-	-	8.160	-	-	-	8.160
Polish Investments Real Estate Holding B.V. ^(f)	-	-	7.552	-	-	-	7.552
Popoy Holding B.V.	20.330	-	797	(21.127)	-	-	-
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	6.440	-	-	-	-	-	6.440
Progetto Gioberti S.r.l.	2.655	-	1.115	-	-	-	3.770
Quadrifoglio Milano S.p.A.	3.308	-	-	-	-	-	3.308
Rinascente/Upim S.r.l.	5.215	-	-	-	-	-	5.215
Riva dei Ronchi S.r.l.	3.099	-	138	-	-	-	3.237
Roca S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Sei S.r.l.)	-	-	1.083	-	-	-	1.083
Solaris S.r.l.	10.924	-	869	(1.093)	-	-	10.700
Spazio Industriale B.V.	7.105	-	854	(5.485)	-	-	2.474
Spazio Industriale II B.V. ^(c)	14.709	-	2	-	-	(14.711)	-
Tamerice Immobiliare S.r.l.	13.665	-	893	-	-	-	14.558
Trixia S.r.l.	8.339	-	3.254	-	-	-	11.593
Tronador - Consultoria Economica L.d.A.	14	-	1	(15)	-	-	-
Vespucci S.à.r.l.	7.918	-	3.644	(1.978)	-	-	9.584
Waterfront Flegreo S.p.A.	-	-	420	-	-	-	420
Totale	196.964	11.055	298.849	(182.333)	(1.031)	(55.575)	267.929
Crediti vs altri							
Titoli senior	-	-	16.179	(15.434)	-	-	745
Totale	-	-	16.179	(15.434)	-	-	745
Totale	257.823	11.829	483.108	(262.083)	(2.890)	(8)	487.779

(a) La società ha incorporato in data 13 dicembre 2006 Repeg Italian Finance S.r.l..

(b) La società è passata nel corso dell'esercizio da *joint venture* a controllata.

(c) La società è nata dalla scissione di Spazio Industriale II B.V. in data 4 ottobre 2006.

(d) La società è stata incorporata in CFT Finanziaria S.p.A. In data 13 dicembre 2006.

(e) L'importo di 8 migliaia di euro è stato riclassificato fra i crediti finanziari a breve termine.

(f) La società è passata nel corso dell'esercizio da controllata a *joint venture*.

(g) In data 4 ottobre 2006 la società si è scissa in Pirelli RE Netherlands B.V. e in Moabar B.V..

Nella colonna “Apporto da fusione di Partecipazioni R.E. S.p.A.” sono indicati i crediti finanziari acquisiti da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per effetto della fusione per incorporazione della società Partecipazioni Real Estate S.p.A..

Nota 8. RIMANENZE

Al 31 dicembre 2005 ammontavano a 224 migliaia di euro. La voce era riferita ad un’area ubicata a Milano in zona Quinto Romano, ceduta nel corso dell’esercizio alla società controllata Iniziative Immobiliari 3 S.r.l..

Nota 9. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Ammontano a 2.978 migliaia di euro con un incremento di 605 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 e si riferiscono a temporanee giacenze di liquidità su conti correnti bancari.

Si segnala che l’importo di 91 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).

Nota 10. CREDITI TRIBUTARI CORRENTI

Ammontano a 14.094 migliaia di euro con un incremento di 7.588 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Sono così composti:

	31.12.2006	31.12.2005
Crediti verso Erario		
Crediti IRAP	1.237	–
Crediti IRES	481	481
Altri crediti verso l’Erario	11	6
Totale	1.729	487
Crediti vs Pirelli & C. S.p.A. per consolidato fiscale		
Totale	14.094	6.509

Si segnala che al 31 dicembre 2005 la voce in esame comprendeva per 1.497 migliaia di euro i crediti per IVA consolidata e per 221 migliaia di euro altri crediti tributari verso l’Erario, riclassificati, per omogeneità di confronto, rispettivamente nella voce “Altri crediti verso Pirelli & C. S.p.A.” e gli “Altri crediti”.

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 T.U.I.R., 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 12.365 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 T.U.I.R., 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.

Nota 11. STRUMENTI FINANZIARI

Al 31 dicembre 2006 la voce ammonta a 1.661 migliaia di euro e si riferisce alla valutazione al *fair value* di tre strumenti derivati (Collar) sottoscritti dalla società nel corso dell'esercizio a copertura del rischio di tasso su una linea di finanziamento.

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto ha subito la seguente movimentazione nel corso del 2006 e nell'esercizio precedente:

	Capitale sociale		Riserve							Utile (Perdita) a nuovo	Utile (Perdita) dell'esercizio	Patrimonio Netto
	Sovraprezzo azioni	Rivalutazione	Legale	Azioni proprie	Avanzo fusione	Diverse stock option	Versamento a fondo perduto	Altre riserve				
Patrimonio Netto al 31.12.2004	20.580	119.743	15	4.060	32.577	42	791	19.069	182	105.248	89.760	392.067
Applicazione IAS 32 e 39 all'1.01.2005	(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)							-
Totale Patrimonio Netto all'1.01.2005	19.866	120.457	15	4.060	-	42	791	19.069	182	105.248	89.760	359.490
- rilevazione utili/perdite attuariali									113			113
Totale utile (perdite) dell'esercizio rilevate direttamente a patrimonio netto	-	-	-	-	-	-	-	-	113	-	-	113
Movimentazione azioni proprie 2005	(139)	(12.728)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.867)
- acquisto azioni proprie	(139)	(12.728)										(12.867)
Destinazione risultato 2004	-	-	-	100	-	-	-	-	-	21.369	(89.760)	(68.291)
- a riserva legale				100							(100)	-
- a nuovo										21.369	(21.369)	-
- dividendi											(68.291)	(68.291)
Stock option equity settled 2005	-	-	-	-	-	-	962	-	-	-	-	962
Aumento capitale sociale per esercizio stock option	457	23.345	-	-	-	-	-	-	(182)	-	-	23.620
- <i>ricl. stock option esercitate al 28/12, ma non ancora attestate al Reg. Imprese</i>	4	178							(182)			-
- esercizio stock option 2005	453	23.167										23.620
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	113.581	113.581
Patrimonio Netto al 31.12.2005	20.184	131.074	15	4.160	-	42	1.753	19.069	113	126.617	113.581	416.608
- rilevazione utili/perdite attuariali									176			176
- strumenti di copertura di flussi finanziari (<i>cash flow hedge</i>)									649			649
Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto	-	-	-	-	-	-	-	-	825	-	-	825
Apporto da fusione per incorporazione di Partecipazioni Real Estate S.p.A.	(35)	(3.066)	-	-	-	271	-	-	-	190	-	(2.640)
Movimentazione azioni	535	47.964	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48.499
- acquisto azioni proprie	(335)	(34.941)										(35.276)
- vendita azioni proprie	870	82.905										83.775
Destinazione risultato 2005	-	-	-	105	-	-	-	-	-	36.168	(113.581)	(77.308)
- a riserva legale				105							(105)	-
- a nuovo										36.168	(36.168)	-
- dividendi											(77.308)	(77.308)
Stock option equity settled 2006	-	-	-	-	-	-	3.770	-	-	-	-	3.770
Esercizio stock option piano 2002	261	13.317	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.578
Utilizzo azioni proprie per esercizio stock option piano 2004	235	13.257	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.492
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103.717	103.717
Patrimonio Netto al 31.12.2006	21.180	202.546	15	4.265	-	313	5.523	19.069	938	162.975	103.717	520.541

Nota 12. CAPITALE SOCIALE

Il capitale sociale al 31 dicembre 2006 sottoscritto e versato (incluse le azioni proprie in portafoglio detenute ai fini di investimento e non con scopi di negoziazione e che, come tali, in base allo schema previsto dall'art. 2424 del codice civile, sarebbero state classificate alla voce "Immobilizzazioni finanziarie") è costituito da n° 42.597.232 azioni ordinarie del valore nominale di 0,50 euro cadauna, per complessivi 21.298.616 euro, a fronte di 21.037.491 euro al 31 dicembre 2005. Il capitale sociale deliberato ammonta a 22.402.491 euro.

Il Capitale sociale al 31 dicembre 2006, al netto delle azioni proprie in portafoglio così come prescritto dallo IAS 32, ammonta a 21.179.767 euro a fronte di 20.184.154 euro al 31 dicembre 2005.

Nel corso dell'esercizio in esame sono state rilevate le seguenti movimentazioni:

- riduzione del capitale sociale per 335 migliaia di euro per effetto dell'acquisto di numero 670.023 azioni proprie, che, in applicazione degli IAS 32 e 39 vengono portate a diretta riduzione del capitale sociale e delle riserve, nonché per 35 migliaia di euro quale apporto della fusione per incorporazione di Partecipazioni Real Estate S.p.A.;
- aumento del capitale sociale per complessivi 1.366 migliaia di euro, come di seguito dettagliato:
 - per 261 migliaia di euro a fronte dell'esercizio di n° 522.250 *stock option* (piano 2002) da parte di Amministratori e dipendenti e contestuale emissione di n° 522.250 nuove azioni;
 - per 235 migliaia di euro a fronte dell'esercizio di n° 469.000 *stock option* (piano 2004) da parte di Amministratori e dipendenti e contestuale utilizzo di azioni proprie in portafoglio per pari numero;
 - per 870 migliaia di euro a fronte della cessione di complessive n° 1.740.537 azioni proprie, di cui n° 1.670.000 azioni proprie in portafoglio cedute da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e n° 70.537 azioni cedute dall'incorporata Partecipazioni Real Estate S.p.A..

Piani di *stock option*

Per quanto riguarda i piani di *stock option* si rimanda a quanto indicato nelle note al bilancio consolidato.

Nota 13. ALTRE RISERVE

Riserva sovrapprezzo azioni

Ammonta a 202.546 migliaia di euro con un incremento netto di 71.472 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 dovuto all'esercizio delle *stock option* da parte dei dipendenti, all'acquisto e vendita di azioni proprie nonché all'effetto della fusione per incorporazione di Partecipazioni Real Estate S.p.A. avvenuta nel corso dell'esercizio.

Riserva di rivalutazione

Ammonta a 15 migliaia di euro ed è invariata rispetto al 31 dicembre 2005. Si riferisce alla rivalutazione effettuata a seguito della Legge n° 72 del 19 marzo 1983 (Vicentini bis) su immobili oggi non più di proprietà.

Riserva legale

Ammonta a 4.265 migliaia di euro con un incremento rispetto al 31 dicembre 2005 pari a 105 migliaia di euro in esecuzione della delibera assembleare del 12 aprile 2006 al fine di adeguare la riserva ad un quinto del capitale sottoscritto.

Riserva avanzo di fusione

Ammonta a 313 migliaia di euro, con un incremento di 271 migliaia di euro rispetto allo scorso esercizio per effetto della fusione per incorporazione di Partecipazioni Real Estate S.p.A..

Riserva per *Stock Option Equity Settled*

Ammonta a 5.523 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 12 del capitale sociale. L'incremento rispetto al 31 dicembre 2005 è pari a 3.770 migliaia di euro.

Riserva versamento a fondo perduto

Ammonta a 19.069 migliaia di euro e risulta invariata rispetto al 31 dicembre 2005. La riserva è stata costituita nel 2002 con un versamento effettuato dalla controllante Pirelli & C. S.p.A.

Altre riserve

Ammontano a 938 migliaia di euro con un incremento, al netto del relativo effetto fiscale, pari a 825 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Tale variazione deriva per 176 migliaia di euro, al netto del relativo effetto fiscale, dall'incremento della 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, e per 649 migliaia di euro, al netto del relativo effetto fiscale, dall'incremento della riserva destinata ad accogliere la valutazione al *fair value* degli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge).

Nota 14. UTILI (PERDITE) A NUOVO

Ammontano a 162.975 migliaia di euro con un incremento netto di 36.358 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. In data 12 aprile 2006 l'assemblea ordinaria ha deliberato la distribuzione di dividendi per complessivi 77.308 migliaia di euro; la differenza rispetto al risultato dell'esercizio 2005 è stata riportata per 105 migliaia di euro ad incremento della riserva legale e per 36.168 migliaia di euro come utili a nuovo.

Le riserve disponibili e distribuibili, suddivise tra riserve di capitale e riserve di utili, sono di seguito dettagliate:

	31.12.2006	Disponibili	Distribuibili
Riserve di capitale			
Riserva da sovrapprezzo azioni ^(a)	202.546	202.546	202.546
Riserva di rivalutazione	15	15	15
Riserva avanzo di fusione	313	313	313
Riserva versamento a fondo perduto	19.069	19.069	19.069
Altre riserve diverse <i>stock option</i>	5.523	5.523	–
Altre riserve diverse <i>stock option</i>	938	938	–
Riserve di utili			
Riserva legale	4.265	4.265	–
Utili portati a nuovo	162.975	162.975	162.975
Totale	395.644	395.644	384.918

(a) La riserva da sovrapprezzo azioni risulta distribuibile in quanto la riserva legale è superiore al quinto del capitale sociale sottoscritto e versato al 31 dicembre 2006.

Le riserve libere e distribuibili ammontano a 384.918 migliaia di euro e si riferiscono per 162.975 migliaia di euro a utili portati a nuovo e per 221.943 migliaia di euro a riserve di capitale.

PASSIVITÀ

Le passività correnti e non correnti sono così composte:

	31.12.2006			31.12.2005		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Debiti verso banche e altri finanziatori	630.843	7.980	622.863	386.982	7.330	379.652
Debiti commerciali	37.535	-	37.535	27.359	-	27.359
Altri debiti	117.448	79.238	38.210	162.462	800	161.662
Fondo rischi e oneri futuri	4.418	4.037	381	4.523	4.142	381
Debiti tributari	2.127	-	2.127	6.323	-	6.323
Fondi del personale	4.340	4.340	-	3.500	3.500	-
Totale	796.711	95.595	701.116	591.149	15.772	575.377

Nota 15. DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI FINANZIATORI

I debiti verso banche ed altri finanziatori sono così dettagliati:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Debiti finanziari verso imprese controllate	-	175.652	-	117.852
Debiti finanziari verso <i>joint venture</i>	-	167	-	1
Debiti finanziari verso imprese Gruppo Pirelli & C.	-	10.674	-	4.410
Debiti verso banche	-	436.370	-	257.389
Debiti verso altri finanziatori	7.980	-	7.330	-
Totale	7.980	622.863	7.330	379.652

Debiti finanziari verso imprese controllate

Ammontano a 175.652 migliaia di euro con un incremento netto di 57.800 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. I debiti finanziari si riferiscono principalmente ai saldi passivi dei conti correnti infragruppo, regolati a tassi in linea con quelli applicati dai principali operatori di mercato.

Sono così dettagliati:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Alfa S.r.l.	-	2.677	-	5.273
Asset Management NPL S.r.l.	-	1.039	-	-
Bernini Immobiliare S.r.l. (a)	-	2.682	-	-
Botticino S.r.l.	-	1.300	-	-
Casaclick S.p.A.	-	1.238	-	1.206
CFT Finanziaria S.p.A. (b)	-	12.988	-	4.904
Consorzio Stabile Pirelli R.E. Servizi	-	-	-	31
ECOI - Immobilien GmbH	-	6.002	-	-
Esedra S.r.l.	-	1.023	-	28.604
F.I.M. - Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l. (c)	-	-	-	569
Geolidro S.p.A. (a)	-	12.701	-	-
Lambda S.r.l.	-	27.135	-	-
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	-	9.142	-	28.295
NewCo RE 1 S.r.l.	-	52	-	52
NewCo RE 2 S.r.l.	-	32	-	32
NewCo RE 4 S.r.l.	-	53	-	52
Parcheggi Bicocca S.r.l.	-	4.686	-	2.944
P & K Real Estate GmbH	-	8.002	-	-
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A. (d)	-	13.725	-	16.176
Pirelli & C. R.E. Deutschland GmbH	-	48.414	-	-
Pirelli & C. R.E. Franchising Servizi Finanziari S.r.l.	-	338	-	284
Pirelli & C. R.E. Franchising Holding S.r.l.	-	-	-	36
Pirelli & C. R.E. Opportunities SGR S.p.A.	-	4.450	-	-
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	-	13.336	-	-
Pirelli RE Netherlands B.V. (e)	-	3.601	-	-
Portolegno S.a.s. di Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (f)	-	-	-	28.435
Progetto Perugia S.r.l. (già Progetto Salute Bollate S.r.l.)	-	-	-	533
Progetto Vallata S.r.l.	-	1.036	-	-
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	-	-	-	426
Totale	-	175.652	-	117.852

(a) La società è passata nel corso dell'esercizio da *joint venture* a controllata.

(b) La società ha incorporato in data 13 dicembre 2006 Repeg Italian Finance S.r.l..

(c) La società è stata incorporata in Pirelli & C. Real Estate Agency S.p.A. in data 11 dicembre 2006.

(d) La società ha incorporato in data 11 dicembre 2006 F.I.M. - Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l..

(e) La società è nata dalla scissione di Spazio Industriale II B.V. in data 4 ottobre 2006.

(f) La società è stata liquidata in data 23 giugno 2006.

Alla data di bilancio il *fair value* dei debiti finanziari in oggetto approssima il relativo valore contabile di iscrizione in quanto regolati a tassi di interesse variabili.

Debiti finanziari verso *joint venture*

Ammontano a 167 migliaia di euro, con un incremento netto di 166 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005, e sono riferiti al saldo passivo del conto corrente infragruppo intrattenuto con Progetto Bicocca La Piazza S.r.l. e regolato a tassi in linea con quelli applicati dai principali operatori di mercato.

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	-	167	-	1
Totale	-	167	-	1

Alla data di bilancio il *fair value* dei debiti finanziari in oggetto approssima il relativo valore contabile di iscrizione in quanto regolati a tassi di interesse variabili.

Debiti finanziari verso imprese Gruppo Pirelli & C.

La voce ammonta a 10.674 migliaia di euro, con un incremento netto di 6.264 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005, e si riferisce al saldo passivo del conto corrente infragruppo intrattenuto con Pirelli Servizi Finanziari S.p.A., finanziaria del Gruppo Pirelli & C., e regolato a tassi in linea con quelli applicati dai principali operatori di mercato.

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Conto corrente ordinario Pisefi S.p.A.	-	10.674	-	4.410
Totale	-	10.674	-	4.410

Alla data di bilancio il *fair value* dei debiti finanziari in oggetto approssima il relativo valore contabile di iscrizione in quanto regolati a tassi di interesse variabili.

Debiti verso banche

Ammontano al 31 dicembre 2006 a 436.370 migliaia di euro con un incremento di 178.981 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. I debiti sono riferiti all'utilizzo a breve termine di linee di credito di natura diversa e sono così formati:

- 400.410 migliaia di euro sono relativi a linee di credito a termine, di cui 15.000 migliaia di euro con scadenza entro il 2007 e 385.410 migliaia di euro con scadenza oltre il 2007;
- 35.000 migliaia di euro afferiscono a linee di credito a revoca;
- 960 migliaia di euro si riferiscono ad interessi non ancora liquidati.

La durata media residua di tutte le linee di credito *committed* a favore di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. è pari, al 31 dicembre 2006, a oltre 2,5 anni.

Relativamente alla presenza di *covenant* finanziari sulle linee accordate, si segnala quanto segue:

- sulla Linea Sindacata, cui partecipano 18 banche per un importo totale di 450 milioni di euro, Pirelli & C. Real Estate S.p.A. è tenuta a non superare un certo valore nel rapporto tra Posizione Finanziaria rettificata (espressa al lordo dei finanziamenti soci delle società partecipate) e risultato operativo;
- sulla linea accordata da Banca Monte dei Paschi di Siena, la capogruppo è tenuta a non superare un certo valore nel rapporto tra Posizione Finanziaria rettificata (espressa al lordo dei finanziamenti soci delle società partecipate) e Patrimonio Netto.

Al 31 dicembre 2006 entrambi i *covenant* sono rispettati.

Sulla Linea Sindacata esiste anche una clausola di *negative pledge* sulle azioni e sui crediti delle società di servizi, mentre su tutti gli altri contratti di finanziamento non sono presenti clausole di *negative pledge* di natura significativa.

Alla data di bilancio il *fair value* dei debiti verso banche approssima il relativo valore contabile di iscrizione in quanto regolati a tassi di interesse variabili.

Debiti verso altri finanziatori

I debiti verso altri finanziatori pari al 31 dicembre 2006 a 7.980 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 16. DEBITI COMMERCIALI

Sono così composti:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Debiti commerciali verso Pirelli & C. S.p.A.	-	5.111	-	4.437
Debiti commerciali verso imprese controllate	-	9.335	-	2.984
Debiti commerciali verso imprese collegate	-	1.174	-	-
Debiti commerciali verso <i>joint venture</i>	-	4.672	-	4.327
Debiti commerciali verso imprese Gruppo Pirelli & C.	-	713	-	93
Debiti commerciali verso terzi	-	16.530	-	15.518
Totale	-	37.535	-	27.359

Alla data di bilancio il *fair value* della voce in oggetto approssima il relativo valore contabile di iscrizione.

Debiti commerciali verso Pirelli & C. S.p.A.

Ammontano a 5.111 migliaia di euro con un incremento di 674 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. 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 9.335 migliaia di euro con un incremento di 6.351 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Sono così dettagliati:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Alfa S.r.l.	-	-	-	33
Asset Management NPL S.r.l.	-	422	-	990
Edilnord Gestioni S.p.A.	-	-	-	15
Centrale Immobiliare S.p.A.	-	255	-	-
Lambda S.r.l.	-	4.600	-	559
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A. ^(a)	-	907	-	268
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. ^(b)	-	944	-	267
Pirelli & C. R.E. Franchising S.p.A.	-	8	-	111
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	-	222	-	695
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	-	6	-	1
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.) ^(c)	-	1.497	-	-
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	-	474	-	45
Totale	-	9.335	-	2.984

(a) La società ha incorporato in data 11 dicembre 2006 F.I.M. - Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l..

(b) La società ha incorporato in data 11 dicembre 2006 Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A., Aponeo S.r.l. e Somogi S.r.l..

(c) La società è passata nel corso dell'esercizio da *joint venture* a controllata.

I debiti commerciali verso imprese controllate sono essenzialmente riferiti a riaddebiti di costi.

Debiti commerciali verso imprese collegate

Ammontano a 1.174 migliaia di euro e si riferiscono alla società collegata Progetto Corsico S.r.l..

Debiti commerciali verso imprese *joint venture*

Ammontano a 4.672 migliaia di euro con un incremento di 345 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Sono così dettagliati:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.) ^(a)	-	-	-	1.241
Iniziative Immobiliari S.r.l.	-	240	-	240
Iniziative Retail S.r.l.	-	-	-	3
Tiglio I S.r.l.	-	735	-	484
Tiglio II S.r.l.	-	3.339	-	2.359
Trinoro S.r.l.	-	358	-	-
Totale	-	4.672	-	4.327

(a) La società è passata nel corso dell'esercizio da *joint venture* a controllata.

Si riferiscono, prevalentemente, a riaddebiti di costi.

Debiti commerciali verso imprese del Gruppo Pirelli & C.

Ammontano a 713 migliaia di euro con un incremento di 620 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Sono così dettagliati:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Pirelli & C. Ambiente Site Remediation S.p.A. (già Pirelli & C. Ambiente Bonifiche S.p.A.)	-	-	-	11
Pirelli & C. Ambiente Renewable Energy S.p.A.	-	-	-	-
Pirelli North America CA	-	10	-	-
Pirelli Tyres Limited	-	-	-	44
Pirelli Uk Tyres Limited	-	23	-	-
Polo Viaggi S.r.l.	-	-	-	1
Servizi Aziendali Pirelli S.p.A.	-	66	-	25
Shared Service Center S.c.r.l.	-	614	-	12
Totale	-	713	-	93

Il debito verso Shared Service Center S.c.r.l. si riferisce a fatture per servizi di Information Technology relativi al mese di dicembre 2006, nonché a fatture da ricevere per licenze e sviluppi su prodotti informatici.

Debiti commerciali verso terzi

Ammontano a 16.530 migliaia di euro con un incremento netto di 1.012 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Si riferiscono essenzialmente a prestazioni di servizi ed includono 15 migliaia di euro di debiti verso il Gruppo Telecom (206 migliaia di euro al 31 dicembre 2005).

Nota 17. ALTRI DEBITI

Sono così composti:

	31.12.2006			31.12.2005		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Altri debiti verso imprese controllate	232	-	232	184	-	184
Altri debiti verso imprese collegate	654	-	654	-	-	-
Altri debiti verso <i>joint venture</i>	93	-	93	79	-	79
Altri debiti verso terzi	115.658	78.489	37.169	161.340	-	161.340
Ratei e risconti passivi	811	749	62	859	800	59
Totale	117.448	79.238	38.210	162.462	800	161.662

Altri debiti verso imprese controllate

Ammontano al 31 dicembre 2006 a 232 migliaia di euro con un incremento di 48 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 e sono così composti:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Erato Finance S.r.l.	-	133	-	133
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A. ^(a)	-	1	-	-
Pirelli & C. R.E. Opportunities SGR S.p.A.	-	16	-	-
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	-	51	-	51
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	-	31	-	-
Totale	-	232	-	184

(a) La società ha incorporato in data 11 dicembre 2006 F.I.M. - Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l..

Altri debiti verso collegate

La voce ammonta al 31 dicembre 2006 a 654 migliaia di euro ed è così composta:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Agorà S.r.l. <i>(in liquidazione)</i>	-	29	-	-
Turismo & Immobiliare S.p.A.	-	625	-	-
Totale collegate	-	654	-	-

Il debito verso Turismo e Immobiliare S.p.A. si riferisce al versamento in conto capitale effettuato da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. in data 4 gennaio 2007.

Altri debiti verso joint venture

Ammontano al 31 dicembre 2006 a 93 migliaia di euro, con un incremento di 14 migliaia di euro rispetto allo scorso esercizio e sono così composti:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Afrodite S.à.r.l.	-	5	-	5
Aida S.r.l.	-	1	-	1
Artemide S.à.r.l.	-	3	-	3
Iniziative Retail S.r.l.	-	3	-	-
Localto S.p.A.	-	-	-	1
Localto Reoco S.r.l.	-	2	-	-
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	-	68	-	68
Tiglio I S.r.l.	-	11	-	1
Totale	-	93	-	79

Altri debiti verso terzi

Ammontano a 115.658 migliaia di euro con un decremento di 45.682 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Sono così dettagliati:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Debiti verso dipendenti	-	9.016	-	14.859
Debiti verso sindaci	-	162	-	165
Debiti per <i>stock option</i>	-	-	-	6.569
Debiti verso Amministratori e Org. di Vigilanza	-	4.200	-	5.506
Debiti verso istituti di previdenza	-	4.521	-	3.294
Debiti verso erario	-	2.722	-	2.880
Debiti portafoglio NPL	-	-	-	120.820
Debiti per titoli junior notes	78.489	3.050	-	-
Debiti per acquisto partecipazioni	-	5.667	-	-
Debiti per oneri di urbanizzazione	-	5.545	-	5.788
Altri debiti vari	-	2.286	-	1.459
Totale	78.489	37.169	-	161.340

I debiti verso dipendenti accolgono prevalentemente incentivi da erogare, ferie non godute e mensilità differite.

La voce “Debiti per *stock option*” pari al 31 dicembre 2005 a 6.569 migliaia di euro si riferiva al debito per *stock option* il cui esercizio da parte dei beneficiari è avvenuto nel corso del 2006.

La voce “Debiti verso Amministratori e Organismo di Vigilanza”, pari a 4.200 migliaia di euro, include 3.668 migliaia di euro relativi ai compensi commisurati ai risultati conseguiti dal Gruppo nel corso dell’esercizio.

I debiti verso istituti di previdenza ammontano a 4.521 migliaia di euro con un incremento netto di 1.227 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 e si riferiscono a debiti nei confronti degli istituti previdenziali per contributi da versare su retribuzioni e compensi. La voce accoglie debiti verso INPS per 4.436 migliaia di euro, verso l’INAIL per 68 migliaia di euro, nonché verso altri istituti previdenziali per un valore complessivo di 17 migliaia di euro.

I debiti verso erario ammontano al 31 dicembre 2006 a 2.722 migliaia di euro ed accolgono principalmente, per 1.517 migliaia di euro, i debiti per contributi IRPEF su lavoratori dipendenti e, per 978 migliaia di euro, il saldo dell’erario conto IVA. La voce in esame era classificata nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2005 tra i “Debiti tributari”.

I debiti per l’acquisto di titoli junior notes ammontano a 81.539 migliaia di euro, di cui 3.050 migliaia di euro di natura corrente e 78.489 migliaia di euro con scadenza oltre i 12 mesi, e si riferiscono al debito residuo relativo all’acquisto di titoli junior notes classe E e DPP rivenienti dalla cartolarizzazione di crediti non performing ex-Banco di Sicilia, come riportato nella voce “Altri Crediti” nell’attivo patrimoniale.

I debiti portafoglio NPL ammontavano al 31 dicembre 2005 a 120.820 migliaia di euro e si riferivano all’impegno per l’acquisto di un portafoglio di crediti ex-Banca Nazionale del Lavoro. Tale impegno è stato estinto nel corso dell’esercizio in esame a seguito del perfezionamento dell’operazione in data 16 febbraio 2006. L’operazione è stata formalmente conclusa attraverso l’acquisto da parte di Espelha - Serviços de Consultadoria (partecipata al 49% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A.) del 35% dei titoli rivenienti dalla cartolarizzazione del predetto portafoglio.

I debiti per acquisto partecipazioni ammontano a 5.667 migliaia di euro ed accolgono il debito relativo all’acquisto del 10% incrementale delle quote di P & K Real Estate GmbH, avvenuto in data 12 dicembre 2006.

I debiti per oneri di urbanizzazione verso il Comune di Milano pari a 5.545 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 811 migliaia di euro al 31 dicembre 2006 con un decremento di 48 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Sono così composti:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Altri risconti passivi	749	62	800	59
Totale	749	62	800	59

I risconti passivi si riferiscono prevalentemente a premi per opzioni concesse a terzi in esercizi precedenti, di cui 749 migliaia di euro con scadenza oltre l'anno.

Nota 18. FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI

I fondi ammontano complessivamente a 4.418 migliaia di euro a fronte di 4.523 migliaia di euro al 31 dicembre 2005, con un decremento complessivo di 105 migliaia di euro. La relativa movimentazione è così dettagliata:

	31.12.2005		Incrementi	Decrementi	31.12.2006	
	Non correnti	Correnti			Non correnti	Correnti
Fondi imposte:						
Fondo per consolidato fiscale	1.732	-	-	(544)	1.188	-
Totale fondi per imposte	1.732	-	-	(544)	1.188	-
Fondi oneri futuri:						
- fondo oneri per bonifiche	74	-	-	(74)	-	-
- fondo rischi arbitrati	260	-	-	(21)	239	-
- fondo oneri futuri	948	-	579	(257)	1.270	-
- fondo oneri per opere da eseguire	75	-	-	-	75	-
- fondo ristrutturazione	-	381	-	-	-	381
- fondo rischi su partecipazioni	792	-	336	(111)	1.017	-
Totale fondi oneri futuri	2.149	381	915	(463)	2.601	381
Fondi rischi:						
- fondo cause in corso	261	-	-	(13)	248	-
Totale altri fondi rischi	261	-	-	(13)	248	-
Totale fondi	4.142	381	915	(1.020)	4.037	381

a. Fondi per imposte

Il fondo per il consolidato fiscale ammonta al 31 dicembre 2006 a 1.188 migliaia di euro con un decremento complessivo di 544 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 e 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 viene retrocesso a Pirelli & C. S.p.A. nel caso in cui le perdite vengano utilizzate dalle società stesse. Il decremento di 544 migliaia di euro rilevato durante l'esercizio si riferisce a tale retrocessione.

b. Fondo oneri futuri

Ammontano a 2.601 migliaia di euro con un incremento netto di 452 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005.

Il fondo oneri per bonifiche, pari al 31 dicembre 2005 a 74 migliaia di euro e relativo ai residui impegni contrattuali assunti nei precedenti esercizi, è stato utilizzato integralmente 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 un utilizzo di 21 migliaia di euro nel corso dell'esercizio. Il fondo residuo, pari a 239 migliaia di euro, è ritenuto congruo in relazione all'esito delle vertenze in corso, anche in considerazione del parere di legali esterni.

Il fondo oneri futuri ammonta a 1.270 migliaia di euro ed è stato adeguato nel corso dell'esercizio al valore degli oneri economici che potranno essere sostenuti dalla società a fronte di cause in corso, tenuto conto del parere dei legali esterni.

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, collegate e *joint venture* eccedenti il valore di carico delle stesse. L'incremento dell'esercizio pari a 336 migliaia di euro è dovuto alla rettifica di valore delle partecipazioni detenute nella Progetto Bicocca Università S.r.l. e Acquario S.r.l. in liquidazione.

c. Fondo rischi

Ammonta a 248 migliaia di euro con un utilizzo pari a 13 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 relativo alla chiusura transattiva di un contenzioso in essere.

Nel ricordare che il patrimonio immobiliare a suo tempo acquisito da UNIM è, ancora in parte, di proprietà di alcune società partecipate da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. con quote di minoranza qualificata, si informa che sono pendenti, in capo alle suddette società partecipate, alcuni contenziosi aventi ad oggetto l'accertamento dell'applicabilità dell'art 3 comma 109 della L. 662/1996 (che disciplina il diritto di prelazione a favore degli inquilini degli immobili delle società a prevalente partecipazione pubblica, delle società privatizzate e delle società controllate da quest'ultime in caso di vendita frazionata). In alcuni casi, è stata convenuta anche Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

Al riguardo, si precisa che Pirelli & C. Real Estate S.p.A., sulla base di valutazioni di fatto e di diritto, con particolare riferimento al ruolo svolto dalla società ed alle condizioni di applicabilità della richiamata normativa, ha ritenuto – anche sulla scorta delle favorevoli pronunce giudiziali già intervenute, nonché dei pareri rilasciati dai propri legali – assai remota e del tutto residuale l'eventualità di impatti diretti sfavorevoli e, pertanto, non ha effettuato stanziamenti a fondo rischi ed oneri.

Nota 19. FONDI DEL PERSONALE

Ammontano al 31 dicembre 2006 a 4.340 migliaia di euro con un incremento netto di 840 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. La voce comprende il fondo trattamento di fine rapporto ed altri benefici ai dipendenti.

Il fondo trattamento di fine rapporto che, in base allo IAS 19 si qualifica come un piano a benefici definiti successivo al rapporto di lavoro, include sostanzialmente le indennità di fine rapporto di lavoro maturate dal personale in servizio al 31 dicembre 2006, al netto delle anticipazioni concesse ai dipendenti.

La movimentazione rilevata nell'esercizio è di seguito riportata:

	31.12.2005	Incrementi	Decrementi	31.12.2006
Fondi del personale	3.500	2.061	(1.221)	4.340
Totale	3.500	2.061	(1.221)	4.340

L'ammontare finale del fondo risulta capiente in relazione agli obblighi contrattuali e di legge vigenti.

L'incremento pari a 2.061 migliaia di euro accoglie l'accantonamento dell'esercizio nonché l'effetto del trasferimento di personale dipendente da altre società del Gruppo, mentre il decremento di 1.221 migliaia di euro include principalmente le indennità liquidate e l'effetto del trasferimento di personale ad altre società del Gruppo.

Le principali assunzioni attuariali utilizzate ai fini del costo previsto per l'anno 2006 sono le seguenti (invariate rispetto al 2005 ove non diversamente indicato): tasso di sconto 4,50% annuo (4% nel 2005), tasso di inflazione 2%, aumento salariale per dirigenti 4,5%, aumento salariale per personale non dirigente 3,5%, utilizzo delle tabelle di mortalità RG 48, turnover 5% da anni 20 a 49.

A partire dal 1° gennaio 2007 la Legge Finanziaria ed i relativi decreti attuativi hanno introdotto modificazioni rilevanti nella disciplina del TFR, tra cui la scelta del lavoratore in merito alla destinazione del proprio TFR maturando. In particolare i nuovi flussi di TFR potranno essere indirizzati dal lavoratore a forme pensionistiche prescelte oppure mantenuti in azienda (nel qual caso quest'ultima verserà i contributi TFR ad un conto di tesoreria istituito presso l'INPS). Allo stato attuale, lo stato di incertezza interpretativa della sopra citata norma di recente emanazione, le possibili differenti interpretazioni della qualificazione secondo IAS 19 del TFR maturando e le conseguenti modificazioni sui calcoli attuariali relativamente al TFR maturato, nonché l'impossibilità di stimare le scelte attribuite ai dipendenti sulla destinazione del TFR maturando (per le quali il singolo dipendente ha tempo sino al 30 giugno prossimo) rendono prematura ogni ipotesi di modifica attuariale del calcolo del TFR maturato al 31 dicembre 2006.

Si riporta di seguito la movimentazione dei fondi del personale avvenuta nel corso del precedente esercizio:

	31.12.2004	Incrementi	Decrementi	31.12.2005
Fondi del personale	2.729	1.656	(885)	3.500
Totale	2.729	1.656	(885)	3.500

Il numero totale dei dipendenti al 31 dicembre 2006 è pari a 368 unità contro 299 unità del 31 dicembre 2005. La movimentazione del personale intervenuta nel corso dell'esercizio è così sintetizzabile:

	31.12.2005	Entrate	Passaggi	Uscite	31.12.2006	Numero medio	
						31.12.2006	31.12.2005
Dirigenti	89	15	7	(14)	97	96	84
Quadri	82	25	6	(17)	96	95	78
Impiegati	127	80	(13)	(22)	172	158	117
Operai	1	2	-	-	3	2	1
Totale	299	122	-	(53)	368	351	280

Nota 20. DEBITI TRIBUTARI

Ammontano al 31 dicembre 2006 a 2.127 migliaia di euro con un decremento di 4.196 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 e sono così composti:

	31.12.2006	31.12.2005
Debiti v/erario:		
Debiti per IRAP	–	727
Totale	–	727
Debiti vs Pirelli & C. S.p.A. per consolidato fiscale	445	1.807
Debiti v/controllate per consolidato fiscale:		
Acquario S.r.l. (in liquidazione)	5	84
Alfa S.r.l.	544	–
Beta S.r.l.	18	–
Casaclick S.p.A.	233	631
Centrale Immobiliare S.p.A.	182	–
Lambda S.r.l.	–	2.240
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	–	394
Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A. ^(a)	–	355
Progetto Perugia (già Progetto Salute Bollate S.r.l.)	12	9
Repeg Italian Finance S.r.l. ^(b)	–	76
Totale	994	3.789
Debiti v/joint venture per trasparenza fiscale:		
Trixia S.r.l.	688	–
Totale	688	–
Totale	2.127	6.323

(a) La società è stata incorporata in Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. in data 11 dicembre 2006.

(b) La società è stata incorporata in CFT Finanziaria S.p.A. in data 13 dicembre 2006.

Debiti verso Erario

Il debito per IRAP è esposto al netto degli acconti versati.

La voce in esame accoglieva al 31 dicembre 2005, per 2.880 migliaia di euro, altri debiti verso Erario riclassificati per omogeneità di confronto alla voce “Altri debiti”, cui si rimanda.

Debiti verso controllate per consolidato fiscale

I debiti verso controllate per consolidato fiscale si riferiscono alle imposte anticipate relative alle perdite fiscali dell'esercizio in esame 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..

Debiti verso Pirelli & C. S.p.A. per consolidato fiscale

Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e le controllate in possesso dei requisiti hanno esercitato fin dall'esercizio 2004 l'opzione per la tassazione consolidata congiuntamente alla consolidante Pirelli & C. S.p.A.. La voce, pari al 31 dicembre 2005 a 1.807 migliaia di euro, ammonta a 445 migliaia di euro al 31 dicembre 2006.

Debiti verso joint venture per trasparenza fiscale

A partire dall'esercizio 2006 la partecipata Trixia S.r.l. ha esercitato l'opzione per la trasparenza fiscale ai sensi dell'art. 115 del T.U.I.R., con regolazione dei rapporti emergenti dall'adesione alla trasparenza fiscale mediante un apposito accordo che prevede una procedura comune per l'applicazione delle disposizioni normative e regolamentari.

IMPEGNI E RISCHI

Garanzie personali

Fidejussioni

A garanzia di finanziamenti concessi da istituti di credito a società controllate, collegate e *joint venture*, sono state rilasciate garanzie per un importo complessivo pari a 47.704 migliaia di euro e sono stati costituiti in pegno titoli di società controllate, collegate e *joint venture* per un importo pari a 44.852 migliaia di euro.

Sono state inoltre rilasciate da istituti bancari e compagnie di assicurazione a favore di terzi e nell'interesse di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. varie fidejussioni bancarie e assicurative principalmente riferite ad adempimenti contrattuali di società del Gruppo Pirelli & C. Real Estate per un importo complessivo di 151.869 migliaia di euro.

Impegni per acquisto di partecipazioni

Si riferiscono ad opzioni di acquisto e riguardano:

- l'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 vantati, alla data del 31 dicembre 2006, dalla stessa Marzotto S.p.A. nei confronti della *joint venture* 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%).

Altre garanzie

Si riferiscono a:

- garanzie rilasciate, nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione condotte da veicoli, del corretto e puntuale adempimento degli obblighi di pagamento per complessivi 61.435 migliaia di euro.
- garanzie rilasciate, nell'ambito di operazioni di acquisto di immobili effettuate da *joint venture*, per l'adempimento degli obblighi di pagamento in capo alle stesse per complessivi 5.250 migliaia di euro.

Si segnala inoltre che la 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. 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.

Impegni per acquisto di immobili

Gli impegni per acquisto di immobili si riferiscono all'impegno assunto dalla Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ad acquistare alcuni immobili che dovessero risultare 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.

CONTO ECONOMICO

Nota 21. VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione al 31 dicembre 2006 ammonta a 99.877 migliaia di euro con un decremento di 8.169 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005.

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Ricavi per prestazioni di servizi	58.836	77.390
Variazione rimanenze	(224)	-
Altri ricavi e proventi	41.265	30.656
Totale	99.877	108.046

Si riporta di seguito un'analisi delle singole voci che compongono il valore della produzione.

Nota 22. RICAVI PER VENDITE E PRESTAZIONI

Ammontano a 58.836 migliaia di euro, con un decremento di 18.554 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Si riferiscono a prestazioni di servizi svolti principalmente nei confronti di imprese del Gruppo Pirelli & C. Real Estate, come di seguito esposto:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Ricavi per vendite	255	-
Prestazioni di servizi verso terzi	6.046	2.125
Prestazioni di servizi verso imprese del Gruppo Pirelli & C. R.E.:		
- verso imprese controllate	25.141	25.527
- verso imprese collegate	4.378	5.325
- verso <i>joint venture</i>	22.956	44.306
Totale	52.475	75.158
Prestazioni verso imprese del Gruppo Pirelli & C.	60	107
Totale	58.836	77.390

I ricavi realizzati verso le imprese del Gruppo Pirelli & C. R.E. si riferiscono essenzialmente alle attività di asset management (residenziale, terziario e *non performing loans*).

I ricavi verso terzi si riferiscono principalmente alle attività di asset management advisory e structuring svolte in sede di sviluppo di nuove iniziative e in particolare nel settore uffici.

Nota 23. ALTRI PROVENTI

La voce in oggetto è così dettagliata:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Altri ricavi verso terzi	15.923	10.403
Altri ricavi verso imprese del Gruppo Pirelli & C. R.E.:		
– verso imprese controllate	18.990	17.808
– verso imprese collegate	283	28
– verso <i>joint venture</i>	562	2.244
– verso altre imprese del Gruppo Pirelli & C. R.E.	–	11
Totale	19.835	20.091
Altri ricavi verso Pirelli & C. S.p.A.	5.168	101
Altri ricavi verso imprese del Gruppo Pirelli & C.	339	61
Totale	41.265	30.656

I ricavi verso terzi includono principalmente per 4.158 migliaia di euro ricavi per prestazioni di servizi, per 97 migliaia di euro plusvalenze realizzate a fronte della cessione di immobilizzazioni materiali a terzi, 11.570 migliaia di euro plusvalenze realizzate in sede di alienazione e liquidazione di partecipazioni, 159 migliaia di euro plusvalenze per alienazione di titoli e per 7 migliaia di euro indennizzi e risarcimenti assicurativi.

Gli altri ricavi verso imprese del Gruppo Pirelli & C. Real Estate si riferiscono essenzialmente ai riaddebiti infragruppo dei costi di struttura dei costi del marchio, dei costi del personale distaccato, degli affitti e delle relative spese condominiali.

I ricavi verso Pirelli & C. S.p.A. si riferiscono principalmente ad opere ed interventi di bonifica ambientale condotte su aree site nel quartiere Bicocca - Milano.

Nota 24. COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione ammontano a 128.812 migliaia di euro con un incremento di 19.957 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005. Sono così composti:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Materie prime e materiali di consumo utilizzati	264	238
Costi per il personale	47.060	43.052
Ammortamenti	4.072	3.758
Altri costi	77.416	61.807
Totale	128.812	108.855

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 2006 a 264 migliaia di euro con un incremento di 26 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005.

La voce è così dettagliata:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Acquisti di immobili e carburante da terzi		
Consumi di carburanti, energia e acqua	221	195
Acquisti di altri beni		
Cancelleria, stampati e materiali di consumo	43	43
Totale	264	238

Nota 26. COSTI PER IL PERSONALE

Ammontano al 31 dicembre 2006 a 47.060 migliaia di euro con un incremento di 4.008 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 dovuto anche al rafforzamento della struttura.

La voce presenta la seguente composizione:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Salari e stipendi	29.286	28.903
Oneri sociali	9.789	7.930
Costi per <i>stock option</i>	5.877	5.059
Trattamento di fine rapporto	1.041	978
Contributi fondi pensione a contributi definiti	433	182
Altri costi del personale	634	-
Totale	47.060	43.052

Per il numero dei dipendenti si rimanda a quanto indicato nel commento ai fondi del personale.

La voce "Altri costi del personale" è riferita principalmente a contributi a fondi integrativi.

Si segnala che gli oneri economici che potranno essere sostenuti dalla società a fronte di vertenze del personale in corso sono classificati nella voce "Accantonamento rischi".

Tali oneri, pari al 31 dicembre 2005 a 450 migliaia di euro ed inclusi nella voce "Altri costi del personale" sono stati riclassificati per omogeneità di confronto nella voce "Accantonamento rischi".

Nota 27. AMMORTAMENTI

Ammontano complessivamente a 4.072 migliaia di euro con un incremento di 314 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005.

Presentano la seguente composizione:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.516	1.469
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.556	2.289
Totale	4.072	3.758

Per il dettaglio degli ammortamenti si rimanda ai prospetti presentati nei commenti alle voci dell'attivo immobilizzato.

Nota 28. ALTRI COSTI

Al 31 dicembre 2006 ammontano a 77.416 migliaia di euro con un incremento pari a 15.609 migliaia di euro rispetto all'esercizio precedente.

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Altri costi verso Pirelli & C. S.p.A.	7.942	8.399
Altri costi verso imprese controllate	13.537	7.438
Altri costi verso imprese collegate	530	-
Altri costi verso <i>joint venture</i>	1.620	3.215
Altri costi verso imprese Gruppo Pirelli & C.	4.967	715
Altri costi verso terzi	48.820	42.040
Totale	77.416	61.807

La voce presenta la seguente composizione per natura:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Costi per servizi	61.493	50.099
Costi godimento beni di terzi	11.519	9.391
Svalutazioni crediti	50	-
Accantonamento rischi	579	621
Oneri di urbanizzazione	-	250
Oneri diversi di gestione	3.775	1.446
Totale	77.416	61.807

Costi per servizi

I costi per servizi al 31 dicembre 2006 ammontano complessivamente a 61.493 migliaia di euro con un incremento pari a 11.394 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005, come di seguito esposto:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Costi per servizi di cui:		
- verso Pirelli & C. S.p.A.	3.886	5.733
- verso imprese controllate	13.498	7.438
- verso imprese collegate	530	-
- verso <i>joint venture</i>	1.620	3.215
- verso imprese Gruppo Pirelli & C.	4.957	706
- verso terzi	37.002	33.007
<i>Consulenze tecniche</i>	553	2.199
<i>Compensi Amministratori e Organismo di Vigilanza</i>	7.381	7.969
<i>Consulenze e prestazioni diverse</i>	8.618	4.266
<i>Consulenze informatiche</i>	345	1.598
<i>Pubblicità e comunicazione</i>	4.184	4.156
<i>Spese di viaggio</i>	3.715	2.015
<i>Spese legali e notarili</i>	3.752	2.239
<i>Manutenzioni e assicurazioni</i>	2.429	3.382
<i>Spese per utenze</i>	2.441	1.923
<i>Spese di rappresentanza</i>	811	559
<i>Buoni pasto ai dipendenti</i>	450	293
<i>Compensi collegio sindacale</i>	136	168
<i>Compensi società di revisione</i>	411	245
<i>Altre spese generali</i>	1.776	1.995
Totale	61.493	50.099

I costi verso la controllante Pirelli & C. S.p.A. ammontano a 3.886 migliaia di euro riferiti in particolare al riaddebito di prestazioni e spese per servizi diversi quali trasporto, vigilanza ed economato.

I costi per servizi verso imprese del Gruppo Pirelli & C. sono passati a 4.957 migliaia di euro riferiti essenzialmente a consulenze informatiche, riaddebiti di spese telefoniche, spese per vigilanza e viaggio.

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 del periodo.

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 11.519 migliaia di euro con un incremento di 2.128 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 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:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Costi godimento beni di terzi di cui:		
- verso Pirelli & C. S.p.A.	4.053	2.666
- verso imprese Gruppo Pirelli & C.	10	9
- verso terzi	7.456	6.716
Totale	11.519	9.391

Svalutazione crediti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati stanziamenti pari a 50 migliaia di euro per la svalutazione dei crediti a fronte dei potenziali rischi di insolvenza dei debitori.

Accantonamenti rischi

Ammontano a 579 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.

La voce include inoltre gli oneri economici che potranno essere sostenuti dalla società a fronte di vertenze del personale in corso, classificati al 31 dicembre 2005 alla voce "Altri costi del personale" e riclassificati per omogeneità di confronto.

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 3.775 migliaia di euro contro 1.446 migliaia di euro al 31 dicembre 2005 e presentano la seguente composizione:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Oneri diversi di gestione di cui:		
- verso Pirelli & C. S.p.A.	3	-
- verso imprese controllate	39	-
- verso terzi:	3.733	1.446
<i>Bolli, tributi e imposte varie</i>	1.013	278
<i>Altri oneri diversi</i>	2.720	1.168
Totale	3.775	1.446

La voce "Bolli, tributi e imposte varie" include prevalentemente imposte di registro, tasse comunali e valori bollati.

Gli altri oneri diversi accolgono principalmente contributi e sponsorizzazioni ad Onlus per attività culturali, scientifiche, formative e di solidarietà sociale, nonché costi relativi a quote associative.

Nota 29. PROVENTI FINANZIARI

I proventi finanziari ammontano al 31 dicembre 2006 a 29.497 migliaia di euro con un incremento pari a 12.742 migliaia di euro rispetto al precedente esercizio.

La voce è così composta:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Interessi attivi derivanti da attività non correnti	16.651	9.674
Interessi attivi derivanti da attività correnti	6.730	6.442
Totale interessi attivi	23.381	16.116
Proventi derivanti da attività non correnti	5.195	-
Proventi derivanti da attività correnti	517	490
Totale proventi finanziari	5.712	490
Altri/Varie	32	58
Utili su cambi	372	91
Totale proventi finanziari	29.497	16.755

Interessi attivi

Gli interessi attivi ammontano al 31 dicembre 2006 a 23.381 migliaia di euro rispetto a 16.116 del 31 dicembre 2005 con un incremento complessivo di 7.265 migliaia di euro. La voce include per 16.649 migliaia di euro gli interessi da attività non correnti maturati sui finanziamenti soci erogati a favore delle società del Gruppo e per 6.730 migliaia di euro gli interessi da attività correnti maturati principalmente sui saldi dei conti correnti infragruppo.

Sono così suddivisi:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Interessi attivi		
Interessi attivi derivanti da attività non correnti:		
<i>Interessi attivi da crediti finanziari verso imprese controllate:</i>		
Botticino S.r.l.	211	19
CFT Finanziaria S.p.A. ^(a)	34	-
Dolcetto Sei S.r.l.	5	-
Erato Finance S.r.l.	357	403
Esedra S.r.l.	-	104
Jamesmail B.V.	363	-
MSPRE Luxembourg NPL S.à.r.l. ^(b)	316	-
P&K Real Estate GmbH	765	11
Parcchegi Bicocca S.r.l.	1	-
Pirelli RE Netherlands B.V. ^(c)	259	-
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	25	260
Totale	2.336	797
<i>Interessi attivi da crediti finanziari verso imprese collegate:</i>		
Dixia S.r.l.	107	-
Le Case di Capalbio S.r.l.	5	5
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	2.043	1.872
Progetto Fontana S.r.l.	13	11
Progetto Lainate S.r.l.	442	326
Regus Business Centres Italia S.p.A.	-	2
Sci Roev Texas Partners L.P.	-	37
Verdi S.r.l. (in liquidazione)	114	127
Totale	2.724	2.380

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Interessi attivi da crediti finanziari verso joint venture:		
Afrodite S.à.r.l.	307	78
Alceo B.V.	583	169
Alimede Luxembourg S.à.r.l.	3	-
Alnitak S.à.r.l.	182	-
Aree Urbane S.r.l.	934	662
Artemide S.à.r.l.	185	48
Austin S.à.r.l.	44	-
Capitol Immobiliare S.r.l.	27	-
Castello S.r.l.	59	121
Colombo S.à.r.l.	506	4
Dallas S.à.r.l.	44	-
Doria S.à.r.l.	511	4
Erice S.r.l.	62	126
Espelha - Serviços de Consultadoria L.d.A.	820	-
European NPL S.A.	79	-
Fattoria Medicea S.r.l.	23	-
Galatea S.r.l.	53	-
Gestioni Immobiliari 2003 S.r.l.	1	-
Immobiliare Prizia S.r.l.	45	41
Iniziativa Retail S.r.l.	-	282
Induxia S.r.l.	80	52
Localto S.p.A.	8	-
LSF Italian Finance Company S.r.l.	955	-
Maro S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Tre S.r.l.)	-	-
Masseto I B.V.	534	1.227
Max B.V.	247	187
Mirandia - Trading e Consultoria L.d.A.	2	1
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	84	79
Nashville S.à.r.l.	44	-
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.) ^(b)	-	30
Polish Investments Real Estate Holding B.V. ^(d)	90	-
Popoy Holding B.V.	797	1.236
Progetto Gioberti S.r.l.	115	82
Riva dei Ronchi S.r.l.	138	19
Roca S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Sei S.r.l.)	1	-
Solaris S.r.l.	869	1.239
Spazio industriale B.V.	432	9
Spazio Industriale II B.V. ^(e)	773	501
Tamerice Immobiliare S.r.l.	892	-
Trixia S.r.l.	555	295
Tronador - Consultoria Economica L.d.A.	1	1
Vespucchi S.à.r.l.	506	4
Totale	11.591	6.497
Totale interessi attivi derivanti da attività non correnti	16.651	9.674

(a) La società ha incorporato in data 13 dicembre 2006 Repeg Italian Finance S.r.l..

(b) La società è passata nel corso dell'esercizio da *joint venture* a controllata.

(c) La società è nata dalla scissione di Spazio Industriale II B.V. in data 4 ottobre 2006.

(d) La società è passata nel corso dell'esercizio da controllata a *joint venture*.

(e) In data 4 ottobre 2006 la società si è scissa in Pirelli RE Netherlands B.V. e in Moabar B.V..

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Interessi attivi		
Interessi attivi derivanti da attività correnti:		
Interessi diversi:		
Interessi attivi bancari	52	34
Interessi attivi da crediti finanziari b/t	25	-
Totale	77	34
Interessi attivi verso imprese controllate:		
Acquario S.r.l. (in liquidazione)	176	213
Asset Management NPL S.r.l.	9	6
Beta S.r.l.	47	39
Centrale Immobiliare S.p.A.	1.078	1.005
CFT Finanziaria S.p.A. (a)	52	-
Consorzio Stabile Pirelli R.E. Servizi	30	-
Edilnord Gestioni S.p.A.	133	96
F.I.M. - Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l. (b)	-	1
Iniziative Immobiliari 3 B.V.	1.368	1.099
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	33	-
Lambda S.r.l.	745	1.127
Partecipazioni Real Estate S.p.A. (c)	-	127
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	414	325
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A. (d)	4	41
Pirelli & C. R.E. Energy S.p.A.	6	1
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. (e)	1.854	1.400
Pirelli & C. R.E. Franchising S.p.A.	243	162
Pirelli & C. R.E. Franchising Holding S.r.l.	16	1
Pirelli & C. R.E. Franchising Servizi Finanziari S.r.l.	-	-
Pirelli & C. R.E. Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	2	-
Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A.	-	195
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A. (f)	255	398
Portolegno S.a.s. di Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (in liquidazione)	1	10
Progetto Bicocca Università S.r.l.	-	4
Progetto Perugia S.r.l. (già Progetto Salute Bollate S.r.l.)	64	1
Repeg Italian Finance S.r.l. (g)	-	94
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	48	16
Somogi S.r.l. (h)	-	10
Totale	6.578	6.371
Interessi attivi verso joint venture:		
Erice S.r.l.	-	2
Totale	-	2
Interessi attivi verso imprese collegate:		
Agorà S.r.l. (in liquidazione)	-	1
Totale	-	1
Interessi attivi verso imprese del Gruppo Pirelli & C.:		
Pirelli Servizi Finanziari S.p.A.	75	34
Totale	75	34
Totale interessi attivi derivanti da attività correnti	6.730	6.442
TOTALE INTERESSI ATTIVI	23.381	16.116

(a) La società ha incorporato in data 13 dicembre 2006 Repeg Italian Finance S.r.l.

(b) La società è stata incorporata in Pirelli & C. Real Estate Agency S.p.A. in data 11 dicembre 2006.

(c) La società è stata incorporata in Pirelli & C. Real Estate S.p.A. in data 30 novembre 2006.

(d) La società ha incorporato in data 11 dicembre 2006 F.I.M. - Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l.

(e) La società ha incorporato in data 11 dicembre 2006 Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A., Aponeo S.r.l. e Somogi. S.r.l.

(f) La società è stata incorporata in Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. in data 11 dicembre 2006.

(g) La società è stata incorporata in CFT Finanziaria S.p.A. in data 13 dicembre 2006.

Proventi finanziari

Ammontano al 31 dicembre 2006 a 5.712 con un incremento complessivo di 5.222 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005 determinato principalmente per 5.195 dai proventi da titoli a breve e lungo termine.

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Proventi derivanti da attività non correnti:		
<i>Proventi da titoli</i>		
Terzi	3.473	–
Portafoglio LSF	972	–
Patrimonio Cairoli S.r.l.	750	–
Totale	5.195	–
Totale proventi derivanti da attività non correnti	5.195	–
Proventi derivanti da attività correnti:		
<i>Proventi da titoli</i>		
Terzi	24	–
Totale	24	–
<i>Altri proventi verso imprese controllate:</i>		
Acquario S.r.l. (in liquidazione)	10	–
Centrale Immobiliare S.p.A.	2	68
Edilnord Gestioni S.p.A.	44	52
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	39	12
Lambda S.r.l.	18	15
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	49	48
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A. ^(a)	6	–
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. ^(b)	118	50
Pirelli & C. R.E. Franchising S.p.A.	2	–
Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A. ^(c)	–	6
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	133	17
Progetto Grande Bicocca S.r.l.	–	10
Totale	421	278

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Altri proventi verso imprese collegate:		
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	9	186
Progetto Lainate S.r.l.	1	1
Totale	10	187
Altri proventi verso joint ventures:		
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	–	5
Rinascente/Upim S.r.l.	–	18
Trinoro S.r.l.	60	–
Totale	60	23
Altri proventi verso imprese del Gruppo Pirelli & C.:		
Pirelli & C. Ambiente Site Remediation S.p.A. (già Pirelli & C. Ambiente Bonifiche S.p.A.)	2	2
Totale	2	2
Totale proventi derivanti da attività correnti	517	490
Totale proventi finanziari	5.712	490
Altri/Varie	32	58
Utili su cambi	372	91
Totale Proventi finanziari	6.116	639
Totale Proventi finanziari	29.497	16.755

(a) La società ha incorporato in data 11 dicembre 2006 F.I.M. – Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l..

(b) La società ha incorporato in data 11 dicembre 2006 Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A., Aponeo S.r.l. e Somogi. S.r.l..

(c) La società è stata incorporata in Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. in data 11 dicembre 2006.

Nota 30. ONERI FINANZIARI

Ammontano a 25.487 migliaia di euro con un incremento pari a 14.502 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2005.

Presentano la seguente composizione:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Interessi passivi bancari	17.535	7.365
Interessi passivi v/imprese controllate	2.627	2.071
Interessi passivi v/imprese collegate	12	2
Interessi passivi verso imprese del Gruppo Pirelli & C.	44	58
Interessi passivi verso <i>joint venture</i>	2	–
Interessi passivi verso altri	2.906	393
Totale interessi passivi	23.126	9.889
Oneri finanziari verso imprese del Gruppo Pirelli & C.	3	–
Altri oneri finanziari	2.208	1.096
Totale oneri finanziari	2.211	1.096
Perdite su cambi	150	–
Totale oneri finanziari	25.487	10.985

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 principalmente a quanto maturato sui conti correnti intragruppo.

Gli interessi passivi verso altri si riferiscono principalmente agli interessi maturati sul debito relativo all'acquisto avvenuto nel corso del 2006 di titoli junior notes classe E e DPP rivenienti dalla cartolarizzazione di crediti non performing ex-Banco di Sicilia.

La voce altri oneri finanziari include principalmente per 300 migliaia di euro commissioni su finanziamenti e per 708 migliaia di euro i costi per commissioni su fidejussioni, riaddebitati in parte a società del Gruppo.

Nota 31. DIVIDENDI

Ammontano a 132.901 migliaia di euro con un incremento netto rispetto al 31 dicembre 2005 pari a 13.056 migliaia di euro. Presentano la seguente composizione:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Dividendi da imprese controllate		
Asset Management NPL S.r.l.	750	-
Bicocca Center S.r.l.	-	423
Centrale Immobiliare S.p.A.	10.070	8.000
Delta S.p.A.	-	661
Edilnord Gestioni S.p.A.	982	-
Erato Finance S.r.l.	482	480
Esedra S.r.l.	9.660	-
Moncalieri Center S.r.l.	-	1.905
Partecipazioni Real Estate S.p.A.	3.845	-
Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A. ^(a)	25.559	24.003
Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A. ^(b)	612	-
Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	892	1.501
Pirelli & C. R.E. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	9.000	-
Pirelli Pekao Real Estate Sp.z.o.o.	3.720	-
Progetto Bicocca Esplanade S.p.A.	-	2.000
Project Saint Maurice S.a.s.	-	2.277
Totale	65.572	41.250
Dividendi da imprese collegate		
Agorà S.r.l. <i>(in liquidazione)</i>	960	-
Le Case di Capalbio S.r.l.	60	-
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	11.435	1.168
Sci Roev Texas Partners L.P.	308	49
Verdi S.r.l. <i>(in liquidazione)</i>	636	361
Totale	13.399	1.578

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Dividendi da joint venture		
Bernini Immobiliare S.r.l. ^(c)	472	1.186
Continuum S.r.l.	2.702	-
IN Holdings I S.à.r.l.	1.640	2.399
Inimm Due S.à.r.l.	-	601
Iniziative Immobiliari S.r.l.	-	15.175
Masseto I B.V.	21.096	21.725
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	11.239	23.750
Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.) ^(c)	1.894	-
Popoy Holding B.V.	9.177	12.006
Solaris S.r.l.	5.391	-
Spazio Industriale B.V.	113	175
Spazio Industriale II B.V. ^(d)	206	-
Totale	53.930	77.017
Totale dividendi	132.901	119.845

(a) La società ha incorporato in data 11 dicembre 2006 F.I.M. – Fabbrica Italiana di Mediazione S.r.l..

(b) La società ha incorporato in data 11 dicembre 2006 Pirelli & C. R.E. Project Management S.p.A., Aponeo S.r.l. e Somogi. S.r.l..

(c) La società è passata nel corso dell'esercizio da *joint venture* a controllata.

(d) In data 4 ottobre 2006 la società si è scissa in Pirelli RE Netherlands B.V. e in Moabar B.V..

I proventi da partecipazioni includono 65.572 migliaia di euro riferiti a dividendi da imprese controllate, 13.399 migliaia di euro relativi a dividendi da società collegate e 53.930 migliaia di euro riferiti a dividendi da *joint venture*.

Nota 32. VALUTAZIONE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE

Ammonta al 31 dicembre 2006 a 10.640 migliaia di euro a fronte di 6.361 migliaia di euro al 31 dicembre 2005 con un incremento complessivo di 4.279 migliaia di euro. La voce risulta essere così composta:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Valutazione a fair value di strumenti derivati	(689)	-
Svalutazione partecipazioni:		
Acquario S.r.l. (in liquidazione)	(77)	(596)
Alfa S.r.l.	(601)	(1.342)
Beta S.r.l.	(303)	-
Castello S.r.l.	(230)	(3.182)
Galatea S.r.l.	(79)	-
Induxia S.r.l.	(1.019)	-
IN Holdings I S.a.r.l.	(752)	-
Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	-	(870)
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	(185)	(148)
Progetto Bicocca Università S.r.l.	(259)	-
Progetto Fontana S.r.l.	-	(223)
Trixia S.r.l.	(6.446)	-
Totale	(9.951)	(6.361)
Totale valutazione attività finanziarie	(10.640)	(6.361)

La voce in esame include per 689 migliaia di euro l'impatto di alcuni strumenti di copertura del rischio tassi valutati al *fair value*.

La svalutazione delle partecipazioni ammonta a 9.951 migliaia di euro e si riferisce all'adeguamento del valore di carico delle partecipazioni a seguito dell'applicazione dell'*impairment test*.

Nota 33. IMPOSTE

Ammontano al 31 dicembre 2006 a 6.380 migliaia di euro a fronte di un provento di 4.865 migliaia di euro del 31 dicembre 2005.

La voce in esame accoglie le 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:

	01.01.2006/ 31.12.2006	01.01.2005/ 31.12.2005
Imposte correnti:		
IRAP	1.030	2.210
Proventi da consolidato fiscale	(544)	(702)
Oneri da consolidato fiscale	499	3.833
Oneri da trasparenza fiscale	688	
Altre	156	10
Totale	1.829	5.351
Imposte differite attive:		
Rilevate	(5.762)	(8.644)
Assorbite	9.116	9.301
Proventi da consolidato fiscale - anticipati	(10.393)	(4.940)
Oneri da consolidato fiscale	594	3.789
Totale	(6.445)	(494)
Imposte differite passive:		
Rilevate	1.367	100
Assorbite	(3.131)	(92)
Totale	(1.764)	8
Totale imposte	(6.380)	4.865

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.

5.3 Operazioni con parti correlate

Le operazioni con le parti correlate, ivi incluse le operazioni infragruppo, non sono qualificabili né come atipiche né come inusuali, rientrando invece nell'ordinario corso degli affari di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.. Dette operazioni, quando non concluse a condizioni standard o dettate da specifiche condizioni normative, sono comunque regolate alle medesime condizioni applicate a soggetti terzi.

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

	01.01.2006/ 31.12.2006	Incidenza % (*)	01.01.2005/ 31.12.2005	Incidenza % (*)
Valore della produzione	78.895	79%	96.111	89%
Costi della produzione	(40.953)	32%	(31.546)	29%
Proventi finanziari	23.797	81%	16.573	99%
Oneri finanziari	(2.705)	100%	(2.135)	19%
Dividendi	132.901	100%	119.845	100%
Totale	191.935		198.848	

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

	31.12.2006				31.12.2005			
	Totale	Incidenza % (*)	Non correnti	Correnti	Totale	Incidenza % (*)	Non correnti	Correnti
Crediti commerciali	48.476	88%	–	48.476	65.746	93%	–	65.746
Altri crediti di cui:	656.339	86%	487.722	168.617	438.373	78%	258.073	180.300
– finanziari	632.293	100%	487.034	145.259	435.905	100%	257.823	178.082
Crediti tributari	12.365	88%	–	12.365	6.019	93%	–	6.019
Debiti commerciali	(21.041)	56%	–	(21.041)	(12.046)	44%	–	(12.046)
Altri debiti	(979)	1%	–	(979)	(263)	0%	–	(263)
Debiti tributari	(2.127)	100%	–	(2.127)	(5.596)	89%	–	(5.596)
Debiti verso banche ed altri finanziatori	(186.493)	30%	–	(186.493)	(122.262)	32%	–	(122.262)
Totale	506.540		487.722	18.818	369.971		258.073	111.898

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

Nel prospetto seguente vengono evidenziati i rapporti che Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ha intrattenuto con l'impresa controllante Pirelli & C. S.p.A. e le altre imprese del Gruppo Pirelli & C..

	31.12.2006		31.12.2005	
	Verso controllante Pirelli & C. S.p.A.	Verso società del Gruppo Pirelli & C.	Verso controllante Pirelli & C. S.p.A.	Verso società del Gruppo Pirelli & C.
Valore della produzione	5.168	399	101	168
Costi della produzione	(7.942)	(4.967)	(8.399)	(715)
Proventi finanziari	-	77	-	36
Oneri finanziari	-	(47)	-	(58)
Crediti commerciali correnti	5.204	457	115	130
Altri crediti correnti	355	5	1.498	-
Crediti tributari correnti	12.365	-	6.019	-
Debiti commerciali correnti	(5.111)	(713)	(4.437)	(93)
Debiti tributari correnti	(445)	-	(1.807)	-
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	-	(10.674)	-	(4.410)

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

Valore della produzione: l'importo al 31 dicembre 2006 attiene per 4.600 migliaia di euro al recupero di costi di bonifica ambientale relative ad aree site nel quartiere Milano– Bicocca.

Costi della produzione: sono riferiti principalmente al riaddebito da parte di Pirelli & C. S.p.A. di prestazioni e servizi diversi, quali trasporto, vigilanza ed economato, nonché *royalties* per l'utilizzo del marchio.

Crediti commerciali correnti: includono principalmente il credito per recupero di costi di bonifica ambientale delle aree del quartiere Milano-Bicocca.

Altri crediti correnti: includono principalmente il credito per IVA consolidata per l'importo di 352 migliaia di euro (1.497 migliaia di euro al 31 dicembre 2005).

Crediti tributari correnti: ammontano a 12.365 migliaia di euro (rispetto a 6.019 migliaia di euro al 31 dicembre 2005) e sono relativi al credito verso la controllante finale per il consolidato fiscale.

Debiti commerciali correnti: sono riferiti principalmente al riaddebito dei costi di servizi generali e *information technology* e alle *royalties* per l'utilizzo del marchio.

Debiti tributari correnti: ammontano a 445 migliaia di euro (rispetto a 1.807 migliaia di euro al 31 dicembre 2005) e sono relativi al debito verso la controllante finale per il consolidato fiscale.

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

Valore della produzione: i ricavi verso imprese del Gruppo Pirelli & C. sono riferiti principalmente al recupero di costi per servizi.

Costi della produzione: includono principalmente costi per *information technology*.

Proventi e oneri finanziari: sono riferiti principalmente agli interessi attivi e passivi maturati sul conto corrente *intercompany* intrattenuto fra Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e Pirelli Servizi Finanziari S.p.A..

Crediti commerciali e altri crediti correnti: sono riferiti a riaddebiti di costi per servizi e prestazioni varie.

Debiti commerciali correnti: si riferiscono principalmente ai debiti per costi di *information technology*.

Debiti verso banche e altri finanziatori correnti: sono relativi al saldo passivo del conto corrente *intercompany* intrattenuto fra Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e Pirelli Servizi Finanziari S.p.A..

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

	31.12.2006		31.12.2005	
	Verso controllate/collegate	Verso joint venture ed altre imprese	Verso controllate/collegate	Verso joint venture ed altre imprese
Valore della produzione	49.047	23.518	48.688	46.561
Costi della produzione	(14.067)	(1.620)	(7.438)	(3.215)
Proventi finanziari	12.069	11.651	10.014	6.523
Oneri finanziari	(2.639)	(2)	(2.073)	–
Dividendi	78.971	53.930	42.828	77.017
Crediti commerciali correnti	31.587	11.048	28.677	35.251
Altri crediti non correnti	219.105	268.617	60.859	197.214
– di cui finanziari	219.105	267.929	60.859	196.964
Altri crediti correnti	161.584	6.673	178.588	214
– di cui finanziari	145.250	9	178.082	19
Debiti commerciali correnti	(10.509)	(4.672)	(2.983)	(4.327)
Altri debiti correnti	(886)	(93)	(184)	(79)
Debiti tributari correnti	(994)	(688)	(3.789)	–
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	(175.652)	(167)	(117.851)	(1)

I rapporti di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. con le società controllate e collegate sono riferiti principalmente a:

Valore della produzione: sono riferiti principalmente ad attività di asset management nei settori residenziale, terziario e *non performing loans*.

Costi della produzione: includono principalmente costi per consulenze tecniche, spese per interventi di facility e recuperi di costi per prestazioni varie; la variazione rispetto al valore al 31 dicembre 2005 è dovuta a costi per lavori di bonifica relativi ad aree del quartiere Milano-Bicocca.

Proventi finanziari: sono riferiti agli interessi attivi maturati sui finanziamenti concessi da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. alle partecipate e sui conti correnti infragruppo in essere fra Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e le società controllate.

Oneri finanziari: sono riferiti agli interessi passivi maturati sui conti correnti infragruppo in essere fra Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e le società controllate.

Dividendi: sono i dividendi deliberati nell'esercizio dalle società controllate e collegate a favore di Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

Crediti commerciali correnti: includono principalmente crediti relativi ai recuperi di costi per servizi vari e per l'utilizzo del marchio.

Altri crediti non correnti: sono riferiti ai finanziamenti erogati da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. a favore delle società partecipate.

Altri crediti correnti: si riferiscono ai saldi attivi dei conti correnti *intercompany* in essere fra Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e le società partecipate, nonché crediti per dividendi deliberati ma non ancora erogati dalle società partecipate da Pirelli & C. S.p.A..

Debiti commerciali correnti: sono riferiti principalmente ad addebiti di costi per consulenze tecniche e varie e per lavori di bonifica.

Altri debiti correnti: includono impegni per versamenti in conto capitale a favore di società controllate e collegate, nonché debiti per anticipi di costi.

Debiti tributari correnti: sono riferiti ai debiti verso le società controllate che aderiscono al consolidato fiscale.

Debiti verso banche e altri finanziatori correnti: include i saldi passivi dei conti correnti *intercompany* in essere fra Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e le società partecipate.

I rapporti di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. con *joint venture* e altre imprese del Gruppo Pirelli & C. Real Estate sono riferiti principalmente a:

Valore della produzione: i ricavi realizzati da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. verso *joint venture* e altre imprese del Gruppo Pirelli & C. R.E. sono riferiti principalmente ad attività di asset management svolte in sede di sviluppo di nuove iniziative.

Costi della produzione: includono principalmente riaddebiti per prestazioni varie e per consulenze tecniche.

Proventi finanziari: sono riferiti agli interessi maturati sui finanziamenti concessi da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. alle società partecipate e sui conti correnti infragruppo in essere fra Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e le *joint venture*.

Oneri finanziari: sono riferiti agli interessi passivi maturati sui conti correnti infragruppo in essere fra Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e le *joint venture*.

Dividendi: sono i dividendi deliberati nell'esercizio dalle *joint venture* a favore di Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

Crediti commerciali correnti: sono riferiti principalmente a crediti per prestazioni di servizi di asset management.

Altri crediti non correnti: sono riferiti ai finanziamenti erogati da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. a favore delle società partecipate.

Altri crediti correnti: includono crediti per dividendi deliberati ma non ancora erogati dalle società partecipate da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. nonché, per 9 migliaia di euro, un credito finanziario a breve termine erogato da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. a favore di una *joint venture*.

Debiti commerciali correnti: sono riferiti principalmente ad addebiti di costi per prestazioni varie.

Altri debiti correnti: includono debiti per importi incassati da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. che devono essere pagati alle *joint venture*.

Debiti tributari correnti: si riferiscono a debiti per trasparenza fiscale verso la *joint venture* Trixia S.r.l..

Debiti verso banche e altri finanziatori correnti: include i saldi passivi dei conti correnti *inter-company* in essere fra Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e le *joint venture*.

Si segnalano, inoltre, ai fini di una completa informativa, i rapporti in essere al 31 dicembre 2006 tra Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ed i Gruppi Telecom e Camfin, nonché con la società F.C. Internazionale Milano S.p.A. ed altre parti correlate.

Nella tabella seguente viene fornito un dettaglio dei suddetti rapporti:

	31.12.2006				31.12.2005			
	Verso Gruppo Telecom	Verso Gruppo Camfin	Verso F.C. Internazionale Milano S.p.A.	Verso altre parti correlate	Verso Gruppo Telecom	Verso Gruppo Camfin	Verso F.C. Internazionale Milano S.p.A.	Verso altre parti correlate
Valore della produzione	583	180	-	-	427	166	-	-
Costi della produzione	(1.449)	-	(17)	(212)	(1.069)	-	-	-
Oneri finanziari	(17)	-	-	-	(4)	-	-	-
Crediti commerciali correnti	-	180	-	-	196	1.377	-	-
Debiti commerciali correnti	(36)	-	-	-	(206)	-	-	-

Gruppo Telecom:

Valore della produzione: l'importo al 31 dicembre 2006 include principalmente un ricavo per due diligence valutativa verso Olivetti Multiservices S.p.A., nonché recuperi di costi vari verso Telecom Italia S.p.A.; al 31 dicembre 2005 la voce comprendeva ricavi verso Telecom Italia S.p.A. per recuperi relativi alla locazione dell'auditorium HeadQuarter e altri costi vari, nonché per un contributo di sponsorizzazione relativo alla mostra organizzata da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. presso l'Hangar Bicocca.

Costi della produzione: includono principalmente costi per utenze telefoniche addebitati da Telecom Italia S.p.A..

Oneri finanziari: si riferiscono a interessi maturati sui debiti commerciali per utenze telefoniche.

Debiti commerciali correnti: sono riferiti principalmente a debiti per spese condominiali.

Gruppo Camfin:

Valore della produzione: si riferiscono a un ricavo per fee di asset verso Camfin S.p.A.

Crediti commerciali correnti: l'importo al 31 dicembre 2006 è riferito a un ricavo per fee di asset verso Camfin S.p.A.; al 31 dicembre 2005 il valore comprendeva un credito relativo al un accordo transattivo concluso fra Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e Camfin S.p.A..

Flussi di cassa

I flussi di cassa relativi ad operazioni con parti correlate degni di nota e non direttamente desumibili dagli schemi di bilancio e dalle Note illustrative degli stessi attengono per 40.712 migliaia di euro ai dividendi erogati alla controllante Pirelli & C. S.p.A. (36.426 migliaia di euro al 31 dicembre 2005) e per 5.100 migliaia di euro all'acquisto di una struttura ex industriale denominata "Hangar Bicocca" da Lambda S.r.l..

Dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa

Al 31 dicembre 2006, i compensi spettanti ai 15 dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa, ossia a 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 (esecutivi o meno) ammontano a 11.080 migliaia di euro (10.710 migliaia di euro al 31 dicembre 2005).

La parte relativa ai benefici al personale dipendente è stata rilevata nella voce di conto economico "Costi per il personale" per 2.843 migliaia di euro, di cui la parte a lungo termine (TFR e LTI) ammonta a 328 migliaia di euro (2.729 migliaia di euro nell'esercizio 2005).

La parte relativa ai compensi agli Amministratori include emolumenti per la carica, benefici non monetari, bonus ed altri incentivi, nonché altri compensi ed è stata rilevata nella voce di conto economico "Altri costi" per 8.237 migliaia di euro, di cui a lungo termine (LTI) 130 migliaia di euro (7.981 migliaia al 31 dicembre 2005).

Milano, 9 marzo 2007

Il Consiglio di Amministrazione

6. PROSPETTI SUPPLEMENTARI AL BILANCIO SEPARATO

6.1 Dettaglio posizione finanziaria netta

(Indicatore alternativo di performance non previsto dai principi contabili)

Si riporta di seguito la composizione della posizione finanziaria netta, con evidenza anche dell'indebitamento finanziario netto:

(importi in migliaia di euro)	31.12.2006	31.12.2005
ATTIVITÀ CORRENTI		
Altri crediti	145.339	178.101
- di cui verso parti correlate	145.259	178.082
Crediti finanziari	145.339	178.101
- verso imprese controllate	145.250	178.082
- verso joint venture	9	19
- verso terzi	80	-
Disponibilità liquide	2.978	2.373
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI - A	148.317	180.474
PASSIVITÀ CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(622.863)	(379.652)
- di cui verso parti correlate	(186.493)	(122.262)
- verso imprese controllate	(175.652)	(117.852)
- verso joint venture	(167)	(1)
- verso altre imprese Gruppo Pirelli & C.	(10.674)	(4.410)
- debiti verso banche	(436.370)	(257.389)
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI - B	(622.863)	(379.652)
PASSIVITÀ NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(7.980)	(7.330)
- di cui verso parti correlate	-	-
- debiti verso altri finanziatori	(7.980)	(7.330)
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI - C	(7.980)	(7.330)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO - D = (A + B + C)	(482.526)	(206.508)
ATTIVITÀ NON CORRENTI		
Altri crediti	487.779	257.823
- di cui verso parti correlate	487.034	257.823
Crediti finanziari	487.779	257.823
- verso imprese controllate	176.618	19.749
- verso imprese collegate	42.487	41.110
- verso joint venture	267.929	196.964
- verso terzi	745	-
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI - E	487.779	257.823
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA - F = (D + E)	5.253	51.315

Le poste di bilancio relative ad operazioni con parti correlate sono descritte nel Paragrafo 5.3 delle Note Illustrative cui si rimanda.

6.2 Elenco delle partecipazioni in società controllate, collegate e joint venture (ai sensi dell'art. 2427 del codice civile)

(valori in migliaia di euro)

Denominazione	Sede legale	Capitale sociale	Patrimonio netto ultimo bilancio	Utile/ (Perdita)	% di Controllo	Valore di carico	Patrimonio netto di competenza	
Partecipazioni in società controllate								
1	Acquario S.r.l. (in liquidazione)	Via Brigata Liguria - Genova	255	(710)	(76)	100,00%	-	(710)
2	Alfa S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	2.600	2.406	(56)	100,00%	1.860	2.406
3	Asset Management NPL S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 6 - Milano	10	1.555	1.435	100,00%	192	1.555
4	Bernini Immobiliare S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	500	3.964	(636)	100,00%	4.610	3.964
5	Beta S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	26	206	(63)	100,00%	199	206
6	Botticino S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	10	47	(163)	100,00%	223	47
7	Centrale Immobiliare S.p.A.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	5.200	17.121	(519)	100,00%	11.901	17.121
8	CFT Finanziaria S.p.A.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	10.010	18.331	264	100,00%	17.235	18.331
9	Dolcetto Sei S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	10	16	(11)	100,00%	27	16
10	Edilnord Gestioni S.p.A.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	517	1.138	(248)	100,00%	601	1.138
11	Erato Finance S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	600	3.520	817	53,85%	1.408	1.896
12	Esedra S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	2.376	2.935	83	100,00%	6.167	2.935
13	Iniziative Immobiliari 3 B.V.	Rokin 55 - Amsterdam (Olanda)	4.500	8.570	1.643	100,00%	8.083	8.570
14	Jamesmail B.V. ^(a)	Naritaweg 165 - Amsterdam (Olanda)	18	-	-	100,00%	58.278	18
15	Lambda S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	579	22.579	(1.101)	100,00%	15.184	22.579
16	Mistral Real Estate B.V. ^(b)	Naritaweg 165 - Amsterdam (Olanda)	18	-	-	100,00%	18	18
17	Newco R.E. 1 S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	30	56	-	100,00%	60	56
18	Newco R.E. 2 S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	10	35	(1)	100,00%	40	35
19	Newco R.E. 4 S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	10	54	-	100,00%	60	54
20	Newco R.E. 5 S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	40	37	(3)	100,00%	40	37
21	Newco R.E. 6 S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	40	37	(3)	100,00%	40	37
22	Newco R.E. 7 S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	40	37	(3)	100,00%	40	37
23	Newco R.E. 8 S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	40	37	(3)	100,00%	40	37
24	Newco R.E. 9 S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	40	37	(3)	100,00%	40	37

(valori in migliaia di euro)

Denominazione	Sede legale	Capitale sociale	Patrimonio netto ultimo bilancio	Utile/ (Perdita)	% di Controllo	Valore di carico	Patrimonio netto di competenza
25 Parcheggi Bicocca S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	1.500	863	(1.414)	75,00%	4.294	647
26 P & K Real Estate GmbH	Ziegelstrasse 24 - Berlino (Germania)	570	14.125	1.574	100,00%	18.027	14.125
27 Pirelli & C. Opere Generali S.p.A.	Viale Piero e Alberto Pirelli 26 - Milano	104	264	(286)	100,00%	550	264
28 Pirelli & C. R.E. Agency S.p.A.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	832	29.192	23.325	100,00%	7.205	29.192
29 Pirelli & C. R.E. Deutschland II GmbH	Grosse Elbstrasse 45 - Amburgo (Germania)	25	49	(4)	100,00%	53	49
30 Pirelli & C. R.E. Facility Management S.p.A.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	5.561	15.738	4.071	100,00%	12.591	15.738
31 Pirelli & C. R.E. Franchising Holding S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	120	22.446	(55)	70,00%	22.734	15.712
32 Pirelli & C. R.E. Opportunities SGR S.p.A.	Via Gaetano Negri 10 - Milano	1.000	2.127	830	100,00%	1.900	2.127
33 Pirelli & C. R.E. Property Management S.p.A.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	114	9.699	1.094	100,00%	5.445	9.699
34 Pirelli & C. R.E. Soc. di Gest. del Resp. S.p.A.	Via Gaetano Negri 10 - Milano	24.459	44.230	16.411	100,00%	54.854	44.230
35 Pirelli Pekao Real Estate Sp.z.o.o.	Ul Leszno 14 - Varsavia (Polonia)	9.248	28.531	17.328	75,00%	20.907	21.398
36 Pirelli RE Credit Servicing S.p.A. (già Credit Servicing S.p.A.)	Viale Piero e Alberto Pirelli 6 - Milano	1.810	7.002	(2.424)	100,00%	11.968	7.002
37 Pirelli RE Netherlands B.V.	Naritaweg 165 Amsterdam (Olanda)	21	16.361	6.521	100,00%	9.807	16.361
38 Progetto Bicocca Università S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	50	368	117	50,50%	-	186
39 Progetto Perugia S.r.l. (già Progetto Salute Bollate S.r.l.)	Via XX Settembre 85 - Perugia	100	503	(38)	100,00%	214	503
40 Progetto Vallata S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	1.500	1.493	(7)	80,00%	1.200	1.194
41 Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	520	1.285	166	100,00%	516	1.285
42 Solaia Real Estate B.V. ^(b)	Naritaweg 165 - Amsterdam (Olanda)	18	-	-	100,00%	18	18
43 Vindex S.r.l. ^(c)	Via Romanina 1 - Brescia	12	12	-	32,00%	4	4
Totale partecipazioni in società controllate		75.043	276.296	68.562		298.633	260.154
Partecipazioni in società collegate							
44 Agorà S.r.l. (in liquidazione)	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	10	87	(107)	40,00%	4	35
45 Cairoli Finance S.r.l.	Foro Buonaparte 70 - Milano	10	10	-	35,00%	4	4
46 Centro Servizi Amministrativi Pirelli S.r.l.	Viale Sarca 222 - Milano	51	520	434	33,00%	28	172
47 Dixia S.r.l.	Bastioni di Porta Nuova 21 - Milano	2.500	22.442	(409)	30,00%	7.300	6.733
48 Le Case di Capalbio S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	10	1.332	924	20,00%	42	266
49 Orione Immobiliare Prima S.p.A.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	104	3.969	(2.665)	40,10%	3.296	1.592

(valori in migliaia di euro)

Denominazione	Sede legale	Capitale sociale	Patrimonio netto ultimo bilancio	Utile/ (Perdita)	% di Controllo	Valore di carico	Patrimonio netto di competenza
50 Progetto Corsico S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	100	267	(159)	49,00%	402	131
51 Progetto Fontana S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	10	253	(22)	23,00%	63	58
52 Progetto Lainate S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	26	(17)	(119)	25,00%	567	(4)
53 Sci Roev Texas Partnership L.P.	Elm Street - Dallas (USA)	10.172	17.832	3.026	10,00%	826	1.783
54 Turismo & Immobiliare S.p.A.	Via Brera 16 - Milano	120	15.700	(719)	25,00%	5.079	3.925
55 Verdi S.r.l. (in liquidazione)	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	20	244	(32)	43,74%	123	107
Totale partecipazioni in società collegate		13.133	62.639	152		17.734	14.800
Partecipazioni in joint venture							
56 Afrodite S.à.r.l.	Boulevard du Prince Henri 19-21 - Lussemburgo	4.129	3.466	(664)	40,00%	1.692	1.386
57 Alceo B.V.	Kabelweg 37 - Amsterdam (Olanda)	18	(924)	(3.877)	33,00%	2.188	(305)
58 Alimede Luxembourg S.à.r.l. ^(b)	Rue Adolphe 6 - Lussemburgo	354	-	-	36,25%	128	128
59 Alnitak S.à.r.l.	Rue Mathias Hardt 8 - Lussemburgo	4.453	4.401	(51)	35,00%	1.915	1.540
60 Aree Urbane S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	308	15.773	(619)	34,60%	8.891	5.457
61 Artemide S.à.r.l.	Boulevard du Prince - Henri 19-21 Lussemburgo	2.857	2.296	(561)	35,00%	1.027	804
62 Austin S.à.r.l. ^(b)	Rue de la Poste 20 - Lussemburgo	125	-	-	28,46%	1.446	36
63 Capitol Immobiliare S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	10	124	(388)	33,00%	218	41
64 Castello S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	1.170	1.018	(469)	49,10%	500	500
65 Colombo S.à.r.l.	Rue de la Poste 20 - Lussemburgo	960	10.361	3.136	35,00%	2.528	3.626
66 Continuum S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	500	11.534	2.727	40,00%	3.706	4.614
67 Dallas S.à.r.l. ^(b)	Rue de la Poste 20 - Lussemburgo	125	-	-	28,46%	1.446	36
68 Dolcetto Otto S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	10	15	(32)	50,00%	18	8
69 Doria S.à.r.l.	Rue de la Poste 20 - Lussemburgo	993	10.134	3.194	35,00%	2.429	3.547
70 Erice S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	10	3.172	527	40,00%	831	1.269
71 Espelha - Serviços de Consultadoria L.d.A.	Rua Dos Murcas 88 - Funchal (Madeira)	5	82.807	11.243	49,00%	35.177	40.575
72 European NPL S.A. ^(b)	Allé Scheffer L 39 - Lussemburgo	1.851	-	-	33,00%	10.021	611
73 Fattoria Medicea S.r.l.	Viale Alcide de Gasperi 29 - Prato	100	1.318	(62)	40,00%	552	527

(valori in migliaia di euro)

Denominazione	Sede legale	Capitale sociale	Patrimonio netto ultimo bilancio	Utile/ (Perdita)	% di Controllo	Valore di carico	Patrimonio netto di competenza
74 Galatea S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	10	897	(263)	30,00%	269	269
75 Gestioni Immobiliari 2003 S.r.l.	Via Galassi 2 - Cagliari	20	189	(27)	50,00%	107	95
76 Golfo Aranci S.p.A. - Società di Trasformazione Urbana	Viale Libertà 223 - Golfo Aranci (OT)	1.000	2.558	(128)	43,80%	1.238	1.120
77 Immobiliare Prizia S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	469	14.553	926	36,00%	4.181	5.239
78 IN Holdings I S.a.r.l.	Route Diesch 398 - Lussemburgo	4.596	8.783	(11)	20,50%	890	1.801
79 Induxia S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	836	10.034	(1.862)	18,00%	1.806	1.806
80 Inimm Due S.a.r.l.	Rue de la Poste 20 - Lussemburgo	241	4.505	(22)	25,01%	408	1.127
81 Iniziative Immobiliari S.r.l.	Via IV novembre 2 - Gavirate (VA)	5.000	17.893	376	49,46%	8.664	8.850
82 Localto Reoco S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	10	7	(3)	35,00%	4	2
83 M.S.M.C. Italy Holding B.V.	Kabelweg 37 - Amsterdam (Olanda)	20	57.406	6.527	25,00%	8.344	14.352
84 Maro S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Tre S.r.l.)	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	20	161	(46)	25,00%	53	40
85 Masaccio S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	100	496	(4)	40,00%	200	198
86 Masseto I B.V.	Kabelweg 37 - Amsterdam (Olanda)	19	57.687	44.436	33,00%	4.755	19.037
87 Max B.V.	Kabelweg 37 - Amsterdam (Olanda)	18	11.494	10.035	45,00%	655	5.172
88 Nashville S.à.r.l. ^(b)	Rue de la Poste 20 - Lussemburgo	125	-	-	28,46%	1.446	36
89 Polish Investments Real Estate Holding B.V. ^(b)	Naritaweg 165 - Amsterdam (Olanda)	20	-	-	40,00%	2.464	8
90 Popoy Holding B.V.	Kabelweg 37 - Amsterdam (Olanda)	27	63.844	41.764	25,05%	7.689	15.990
91 Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	3.152	1.798	(489)	26,00%	398	467
92 Progetto Gioberti S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	100	406	28	50,00%	279	203
93 Quadrifoglio Milano S.p.A.	Via Versilia 2 - Roma	11.230	10.626	(496)	50,00%	5.650	5.313
94 Resi S.r.l. (già Dolcetto Cinque S.r.l.)	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	10	15	3	25,00%	5	4
95 Rinascente/Upim S.r.l.	Strada 8 Palazzo N - Rozzano (MI)	10	34.600	(408)	20,00%	5.345	6.920
96 Riva dei Ronchi S.r.l.	Largo XXV Aprile 8 - Carrara	100	2.076	(189)	35,00%	805	727
97 Roca S.r.l. (già M.S.M.C. Immobiliare Sei S.r.l.)	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	20	1.361	(108)	25,00%	368	340
98 Sicily Investments S.à.r.l. ^(b)	Rue Adolphe 6 - Lussemburgo	13	-	-	40,00%	5	5
99 Solaris S.r.l.	Via Meravigli 2 - Milano	20	11.890	815	40,00%	4.428	4.756
100 Spazio Industriale B.V.	Bs-Herengracht 206-216 - Amsterdam (Olanda)	763	10.202	10.392	25,00%	498	2.551

(valori in migliaia di euro)

Denominazione	Sede legale	Capitale sociale	Patrimonio netto ultimo bilancio	Utile/ (Perdita)	% di Controllo	Valore di carico	Patrimonio netto di competenza
101 Tamerice Immobiliare S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	500	80.078	62.388	20,00%	2.633	16.016
102 Trinacria Capital S.à.r.l. ^(b)	Rue Adolphe 6 - Lussemburgo	13	-	-	40,00%	5	5
103 Trinoro S.à.r.l.	Rue de la Poste 20 - Lussemburgo	30	8	(22)	35,00%	11	3
104 Trixia S.r.l.	Viale Piero e Alberto Pirelli 21 - Milano	1.210	4.955	(4.339)	36,00%	989	1.784
105 Vespucci S.à.r.l.	Rue de la Poste 20 - Lussemburgo	960	10.363	3.138	35,00%	2.529	3.627
106 Vesta Finance S.r.l.	Piazza Diaz 5 - Milano	10	12	-	35,00%	12	4
107 Waterfront Flegreo S.p.A.	Via Solari 30 - Milano	500	489	(11)	35,00%	175	171
Totale partecipazioni in joint venture		49.150	564.881	186.504		142.021	182.437

(a) Il bilancio della società, costituita nel corso del 2006, non è stato ancora approvato.

(b) Non vengono esposti i valori del patrimonio netto in quanto le società chiuderanno il primo esercizio sociale nel corso del 2007.

(c) Controllata indirettamente tramite CFT Finanziaria S.p.A..

7. RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI PIRELLI & C. REAL ESTATE S.P.A. 20/23 APRILE 2007 AI SENSI DELL'ART. 153 D.LGS. 58/'98 E DELL'ART. 2429 C.C.

Agli Azionisti di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2006 e sino alla data odierna, abbiamo effettuato le 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. Abbiamo altresì seguito 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, tenendo anche conto – nella nostra esposizione – di quanto CONSOB richiede nella scheda riepilogativa delle nostre attività (Comunicazioni CONSOB 06.04.2001 n° 1025564, 04.04.2003 n° 3021582 e 07.04.2006 n° 6031329).

1. Eventi ed operazioni di maggior rilievo

A livello societario, i fatti di maggior rilievo del 2006 vengono così riepilogati:

- l'assemblea ordinaria 12 aprile 2006 ha confermato nella carica di Amministratore, per la residua durata dell'attuale Consiglio, il Sig. Carlo Emilio Croce, qualificato come Amministratore "non esecutivo";
- nella riunione del Consiglio di amministrazione del 23 gennaio 2007 sono stati cooptati, in sostituzione degli Amministratori dimissionari Vincenzo Sozzani e Carlo Buora, i Sigg. Paolo Massimiliano Bottelli e Claudio De Conto, il primo qualificato come Amministratore "esecutivo" ed il secondo come "non esecutivo", ed è stato inoltre integrato il Comitato Esecutivo Investimenti con gli Amministratori Claudio De Conto e Olivier de Poulpique;
- con delibera di Consiglio, la Società ha incorporato – nel corso del 2006 – la controllata al 100% Partecipazioni Real Estate S.p.A. e si appresta ad incorporare, con analoga delibera, la controllata al 100% Asset Management NPL S.r.l.. La relazione sulla gestione Vi dà conto delle altre fusioni ed operazioni societarie, delle acquisizioni e dismissioni di partecipazioni intervenute nel Gruppo;
- con delibera del Consiglio di amministrazione del 6 novembre 2006, la Società ha adottato il Nuovo Codice di Autodisciplina delle Società Quotate (Nuovo Codice). Sulle attribuzioni o modifiche di deleghe e poteri da parte del Consiglio ai propri membri e ai vari Comitati, sulle ridefinizioni, puntualizzazioni di compiti, ruoli, poteri e doveri di organi sociali, soprattutto in attuazione del Nuovo Codice e sullo stato di adeguamento a detto Nuovo Codice, riferisce in modo adeguato la relazione sulla gestione;
- 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 21.037.491 a Euro 21.298.616. La movimentazione relativa alle *stock options* e agli acquisti e vendite di azioni della Società, da parte della stessa e di controllate, e le variazioni di capitale e riserve trovano illustrazione nella relazione sulla gestione e nelle note al bilancio dove sono altresì descritti i vari piani di *stock options* in essere per la Società e nel Gruppo;
- la Società esercita attività di direzione e coordinamento all'interno del proprio Gruppo. Nell'esercizio 2006, ha continuato a non essere soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte della propria Controllante Pirelli & C. S.p.A., come evidenziato nella relazione sulla gestione. Nessun rilievo od osservazione, da parte nostra, su tali valutazioni;
- la Società è iscritta – ex art. 113 D.Lgs. 385/'83 – alla apposita sezione dell'elenco dei soggetti operanti nel settore finanziario ed è tenuta all'archivio unico antiriciclaggio. Non abbiamo rilievi in materia.

Non abbiamo osservazioni o rilievi particolari circa l'osservanza della legge e dello statuto in materia di delibere dell'assemblea, delibere del Consiglio per operazioni societarie, nomine e cooptazioni, interventi sulla *Corporate Governance*, conferimento di deleghe e poteri e per quanto operato in relazione ad azioni della Società e *stock options*.

A livello operativo la relazione degli Amministratori dà conto dell'andamento complessivo del mercato, dei fattori ed elementi, anche di carattere tributario, che l'hanno caratterizzato, della operatività sociale in tale contesto; elenca altresì, settore per settore, gli eventi di maggior rilievo, richiamando l'attenzione sui settori che, nel corso del 2006, hanno avuto ulteriori significativi sviluppi e cioè: il fund management svolto dalle controllate Pirelli & C. Real Estate S.G.R. S.p.A. e Pirelli & C. Real Estate Opportunities S.G.R. S.p.A.; l'attività sui mercati esteri in particolare polacco e soprattutto tedesco; l'attività nel settore dei "Non Performing Loans".

In generale ed, in particolare, 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 particolari rilievi da sottoporvi per quanto riguarda la congruenza con delibere precedenti, poteri conferiti o delibere specifiche. Possiamo pertanto attestarvi la sostanziale osservanza della legge e dello statuto nei principi seguiti, nelle delibere e linee di gestione assunte e nella operatività.

Non vi sono rilievi o segnalazioni circa la normale effettuazione di comunicazioni, iscrizioni, registrazioni e depositi nei confronti del Registro Imprese, CONSOB, Bankitalia, Borsa Italiana e del mercato.

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 2006. Le operazioni con parti correlate, ed in particolare quelle riguardanti componenti di organi sociali o primi riporti aziendali (ove ne ricorrano gli estremi) sono oggetto di specifiche delibere di Consiglio ed assunte, se del caso, alla luce del parere di esperti. In ogni caso, le operazioni con parti correlate, ove superino il limite stabilito, formano oggetto di informativa trimestrale al Consiglio e al Collegio sindacale, nell'ambito di quanto previsto dall'art. 150 D.Lgs. 58/97 come 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 – ai sensi del richiamato art. 150 D.Lgs. 58/97 –, con la dovuta periodicità trimestrale, le informazioni previste 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 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, fornite mediante un relazione scritta trimestrale.

Riteniamo affidabile la procedura e riteniamo adeguate le informazioni rese dagli Amministratori periodicamente, in sede di esame e delibera su specifiche operazioni e in sede di relazioni sulla gestione annuale e infrannuali.

Peraltro, è stata data delega al Lead Independent Director e si è avviato processo di revisione della procedura informativa e dei principi di comportamento in materia di operazioni con parti correlate, materia sulla quale sono anche attese prossime determinazioni della CONSOB.

4. Relazione della società di revisione

Si premette che la società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. ha provveduto alla sostituzione del partner responsabile della revisione e controllo contabile della Società e del Gruppo per compimento del periodo massimo dell'incarico in capo al precedente responsabile. Il Collegio si è dato carico di valutare, nel corso dell'esercizio, il persistere dei requisiti richiesti per la società di revisione, in particolare per quanto ne riguarda la indipendenza.

La società di revisione, nella sua relazione sulla revisione contabile, non formula rilievi o richiami circa la qualità e la completezza delle informazioni e non formula altresì rilievi, richiami od osservazioni su particolari carenze o criticità del controllo interno e delle procedure amministrative che possano incidere sulla affidabilità, correttezza e completezza delle informazioni e dei dati.

La relazione della società di revisione esprime un giudizio positivo sulla redazione dei bilanci, separato e consolidato, secondo i principi IAS/IFRS, le norme della legge nazionale applicabili e i principi di generale accettazione.

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, si segnala – per la Società ed il Gruppo – che nel corso del 2006 sono stati svolti, dalla società di revisione e/o da soggetti ad essa legati da rapporti continuativi, incarichi per un ammontare pari a 171 migliaia di Euro.

Per completezza, Vi segnaliamo che gli onorari della società di revisione sono stati adeguati in relazione allo sviluppo delle attività e alla crescita del Gruppo con delibera del 6 novembre 2006. Per l'attività di revisione del bilancio separato e consolidato, per quanto a carico della Pirelli & C. Real Estate S.p.A., è iscritto nel bilancio separato al 31 dicembre 2006 il costo di 387 migliaia di Euro, mentre il costo per la revisione contabile dei bilanci delle società controllate, sostenuto direttamente dalle società interessate, ammonta a 630 migliaia di Euro, di cui 33 migliaia di Euro relativi a PricewaterhouseCoopers – sede Germania – e 68 migliaia di Euro relativi a PricewaterhouseCoopers – sede Polonia.

9. Indicazione di pareri rilasciati

Nel corso dell'esercizio 2006, la società di revisione non ha rilasciato pareri a norma di legge.

Quanto ai pareri o approvazioni a noi richieste nel 2006, ricordiamo i pareri in materia di emolumenti per Amministratori investiti di particolari cariche, il parere sull'adeguamento degli onorari della società di revisione, l'approvazione della cooptazione dell'Amministratore Carlo Emilio Croce.

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 otto riunioni;
- il Comitato esecutivo investimenti non si è riunito;
- il Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance ha tenuto quattro riunioni;
- il Comitato per la remunerazione ha tenuto tre riunioni;
- il Collegio sindacale ha tenuto nove riunioni ed ha partecipato alle riunioni dei predetti organi nonché all'assemblea del 12.04.2006;

- l'Organismo di vigilanza ex D.Lgs. 231/2001 ha tenuto cinque riunioni. Fa parte di detto Organismo il Presidente del Collegio sindacale Dott. Roberto Bracchetti.

Confermiamo che, in occasione delle riunioni degli organi societari di cui al presente paragrafo, non abbiamo rilevato anomalie o situazioni particolari, da segnalare nella presente relazione, e confermiamo 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 articolazione di deleghe e poteri man mano adeguati alla evoluzione del Gruppo e alle esigenze della gestione.

In ossequio al Nuovo Codice o precedendo lo stesso, si è proceduto a puntualizzazioni e precisazioni di compiti, funzioni e poteri dei diversi organi amministrativi (Consiglio, Comitati, Organismo di Vigilanza, Vice-Presidente e Amministratore Delegato, Lead Independent Director). Nella relazione degli Amministratori sono contenute le informazioni sulle modifiche intervenute.

Da parte nostra, non vi sono rilievi od osservazioni quanto alla struttura organizzativa della Società e del Gruppo che ha formato oggetto di informativa e valutazione – in ossequio al Nuovo Codice – nella riunione di Consiglio 9 marzo 2007.

La Società ed il Gruppo confermano la consueta dinamica espansiva, soprattutto per acquisizione di nuove realtà e costituzione di *joint ventures*. Essa è accompagnata dalla costante attenzione del management aziendale alla individuazione e applicazione di procedure, misure e presidi finalizzati a garantire la correttezza dell'amministrazione. È stato rivisto e implementato il Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/2001, di cui si è approvato il testo aggiornato; si è proceduto a quanto previsto dalla normativa in materia di market abuse e notizie privilegiate costituendo apposita procedura e istituendo il previsto registro; si è predisposto quanto necessario per la nomina e successiva operatività del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili, previsto dalla normativa sulla tutela del risparmio elaborando e testando le relative procedure.

La presenza e l'attività del controllo di gestione, del controllo interno, dell'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231, della società di revisione, e la futura presenza del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili, l'esistenza di procedure e flussi di informazioni richieste dai vari organi e funzioni e ai fini delle informative periodiche sui vari aspetti societari e gestionali, sono da noi ritenuti elementi e fattori adeguati – assieme alla formazione e sensibilizzazione richiesta e generata dagli stessi – per una corretta amministrazione.

Non abbiamo rilevato particolari carenze, criticità o situazioni da riferire in questa sede sull'effettivo funzionamento di organi, sistemi e procedure e sulla progressiva efficacia degli stessi, né abbiamo ricevuto segnalazioni del genere dai vari organi e funzioni della Società né dalla società di revisione.

Non ci risultano, in sintesi, elementi contrari alla sostanziale correttezza amministrativa della gestione che si svolge nel quadro dei piani e dei budget periodicamente aggiornati.

13.-14. Controllo interno – Sistema amministrativo contabile

L'attività di controllo interno, specificamente affidata al Vice-Presidente e Amministratore Delegato, è espletata da struttura del Gruppo Pirelli & C. S.p.A. (Direzione Internal Audit). La stessa si è occupata, in particolare, della revisione e implementazione del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/2001 d'intesa con la Direzione Legal & Corporate Affairs, del sistema di Control Risk Self Assessment per la mappatura e la valutazione e controllo dei rischi interni e di verifiche su controllate di recente acquisizione o di particolare sviluppo o caratterizzate da specifici assetti operativi o procedurali. Oggetto di particolare attenzione l'applicazione del Modello

Organizzativo ed il ciclo passivo. Il Preposto al controllo interno non ci ha segnalato particolari criticità o anomalie che richiedano menzione in questa sede, provvedendo a segnalare nel corso dell'esercizio le risultanze degli audit eseguiti e a suggerire le azioni di miglioramento individuate. Il Preposto al controllo interno peraltro segnala un soddisfacente accoglimento, da parte delle funzioni aziendali interessate, di quanto suggerito.

Il Preposto al controllo interno ha riferito al Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance* ed al Collegio sull'attività svolta nonché sui programmi per il nuovo esercizio, già sottoposti al Vice Presidente e Amministratore Delegato.

La società di revisione ha sottoposto a propri specifici test le procedure amministrativo-contabili senza rilievi sulla loro affidabilità ed adeguatezza in ordine alla produzione di dati e informazioni contabili corrette.

In base alle informazioni avute nei periodici incontri con il Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance*, con il Preposto al controllo interno stesso, con la società di revisione ed in base a verifiche dirette, riteniamo che il sistema del controllo interno è adeguato; che il sistema amministrativo-contabile, nel suo complesso, è adeguato ed affidabile e che i fatti di gestione sono rilevati correttamente e tempestivamente e che il sistema contabile è in grado di offrire dati tempestivi e attendibili, ai fini della gestione, del bilancio separato e consolidato nonché delle situazioni infrannuali.

15. Società controllate

Nei Consigli di amministrazione delle principali società controllate e collegate sono, di regola, presenti membri del Consiglio di amministrazione della Società o, comunque, persone di riferimento della stessa munite dei poteri gestionali compatibili con la partecipazione del Gruppo. Viene così garantita l'attività di direzione e coordinamento, come esplicitamente considerata dalla normativa vigente. Il flusso di adeguate informazioni – connesse alle varie procedure o richieste dai diversi organi già menzionati altrove – è accompagnato dal fatto che le elaborazioni contabili sono sviluppate, per buona parte del Gruppo, da una controllata società di servizi amministrativi. Esistono altresì funzioni di staff accentrate.

La Società è così 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'art. 114, commi 1 e 2, D.Lgs. 58/1998.

Stante la presenza di controllo interno di Gruppo e dei complessivi flussi informativi, ai diversi fini ed aspetti, non abbiamo ritenuto necessario incontrare i Collegi di controllate e collegate, né abbiamo avuto richieste in tal senso.

16. Riunioni con i revisori

Abbiamo incontrato la società di revisione in occasione delle verifiche periodiche e di esame del bilancio, attivando in tali occasioni lo scambio di informazioni di cui all'art. 150, comma 3, 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 deciso di adottare il "Codice di Autodisciplina delle società quotate" nella versione aggiornata 1 marzo 2006 (Nuovo Codice). Sono costituiti e funzionanti il Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance*, il Comitato per la remunerazione e l'Organismo di Vigilanza nell'ambito del Modello Organizzativo D.Lgs. 231/2001. È stato inoltre istituito il Comitato Esecutivo Investimenti ed è stato nominato il Lead Independent Director. Ci risulta che, sino a data odierna, è stata tenuta una riunione degli Amministratori indipendenti.

Come già accennato, il Consiglio ha proceduto all'adeguamento al Nuovo Codice in maniera pressochè completa, rimanendo solo alcuni interventi o adeguamenti, rinviati in funzione della scadenza del Consiglio nel 2008 (presenza di un Amministratore indipendente esperto di finanza nel Comitato di Controllo – valutazione dell'introduzione del Comitato per le nomine, la cui funzione è stata per ora in parte devoluta al Comitato per il Controllo Interno e la Corporate Governance) o sui quali si sta lavorando (criteri per la determinazione del numero massimo di altri incarichi dei consiglieri di amministrazione).

Il Consiglio ha proceduto, nei primi mesi 2007, alla Board Performance Evaluation, a cura di Spencer Stuart, con la partecipazione di tutti gli Amministratori – salvo i due cooptati in data 23 gennaio 2007 – e con interviste dirette assolutamente prevalenti (10) sui questionari (3). Si stanno valutando le risposte in relazione ad alcune proposte di ulteriore miglioramento.

Il Consiglio ha altresì proceduto alla verifica, secondo le indicazioni del Nuovo Codice, della indipendenza degli Amministratori indipendenti e del Collegio sindacale. Non abbiamo osservazioni o rilievi sui criteri seguiti.

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.

Riteniamo la Corporate Governance della Società in linea con le indicazioni anche del Nuovo Codice, tenuto conto di quanto motivatamente rinviato o in elaborazione, e riteniamo adeguate le informazioni in materia resa nella relazione sulla gestione.

18. Valutazione conclusiva

Abbiamo svolto la nostra attività di vigilanza con la piena collaborazione degli organi societari, dei vari servizi e funzioni (legale, societario, amministrativo, di controllo, ecc.) e della società di revisione. Ci sono sempre stati forniti i riscontri documentali richiesti.

Non abbiamo rilevato omissioni, fatti censurabili, operazioni estranee all'oggetto sociale, manifestamente imprudenti e irregolarità da segnalarvi. 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*.

In allegato alla nota al bilancio è riportato lo schema dei compensi di Amministratori, Sindaci e Direttori Generali.

La relazione sulla gestione contiene 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 ed il bilancio separato, soggetti a revisione da parte della PricewaterhouseCoopers S.p.A. che ha rilasciato relazione sulla revisione contabile senza riserve né osservazioni.

Il Collegio ha sottoposto i bilanci e la relazione sulla gestione ai controlli, di sua competenza riscontrando la correttezza dei principi contabili e di valutazione adottati e adeguatamente descritti nelle note al bilancio. Relazione e note al bilancio contengono – tra l'altro – le indicazioni ed informazioni richieste, compreso quanto riguarda la motivazione della conservazione del valore di talune partecipazioni al costo, ancorché superiore alle quote di netto di pertinenza nella partecipata; i casi di variazione di principi contabili applicati, loro motivazione ed effetto; l'aggiornamento del Documento Programmatico sulla Sicurezza (DPS) per il trattamento dei dati personali (D.Lgs. 196/2003).

Conclusivamente, nell'ambito della complessa attività di vigilanza affidataci, non abbiamo riscontrato fatti, situazioni o criticità da essere qui segnalati o tali da ostare ad un giudizio di sostanziale rispetto della legge e dello statuto, di sostanziale corretta amministrazione, di ade-

guatezza e buon funzionamento dell'assetto organizzativo e del sistema amministrativo e contabile, di correttezza del bilancio 31 dicembre 2006.

19. Proposte all'assemblea

Parte ordinaria

- *Bilancio 31 dicembre 2006*

Confermiamo parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2006. Nulla osta alla destinazione dell'utile che il Consiglio di amministrazione vi propone.

- *Nomina di due Amministratori.*

Riteniamo adeguate le informazioni che il Consiglio vi fornisce e concordiamo con il Consiglio di amministrazione circa la inapplicabilità del voto di lista per la nomina di due Amministratori dimissionari, sostituiti pro-tempore per cooptazione.

- *Nomina del Collegio sindacale.*

Nulla da rilevare nella informativa fornitavi.

- *Proposta di modifica del Regolamento Assembleare*

Il nuovo Regolamento recepisce l'adeguamento alle modifiche legislative in materia di integrazione dell'ordine del giorno dell'assemblea. Siamo favorevoli al testo proposto.

- *Acquisto azioni proprie*

Al 31 dicembre 2006, le azioni della Società detenute dalla stessa risultavano di n° 237.698.

L'entità di dette azioni a data odierna indica 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.

Parte straordinaria

In sede straordinaria vi viene proposta la modifica degli articoli 5 - 7 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 dello Statuto Sociale.

Le modifiche proposte sono prevalentemente conseguenza e adeguamento delle norme recate dalla Legge 262/2006 e del Nuovo Codice. Esprimiamo parere favorevole alle modifiche proposte.

Giunti al termine del mandato, ringraziamo per la fiducia accordataci.

Milano, 4 aprile 2007

(Firmato)

I Sindaci

(Dott. Roberto Bracchetti)

(Dott. Paolo Carrara)

(Dott. Gianfranco Polerani)

8. RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

PricewaterhouseCoopers SpA

**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART. 156 DEL
DLGS 24 FEBBRAIO 1998, N° 58**

Agli Azionisti di
Pirelli & C. Real Estate SpA

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio separato, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto degli utili e perdite rilevati nel patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, di Pirelli & C. Real Estate SpA chiuso al 31 dicembre 2006. 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.
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.

Per il giudizio relativo al bilancio separato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 28 marzo 2006.

3. A nostro giudizio, il bilancio separato di Pirelli & C. Real Estate SpA al 31 dicembre 2006 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico, gli utili e perdite rilevati nel patrimonio netto e i flussi di cassa di Pirelli & C. Real Estate SpA per l'esercizio chiuso a tale data.

Milano, 4 aprile 2007

PricewaterhouseCoopers SpA



Paolo Caccini
(Revisore contabile)

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



Relazione e Bilancio al 31 dicembre 2006

A REAL ESTATE INVESTMENT&ASSET MANAGEMENT AND SERVICE COMPANY

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

Sede in Milano, via G. Negri 10

Capitale Sociale deliberato euro 22.402.491

Capitale Sociale versato euro 21.298.616,00

Registro delle Imprese di Milano n° 02473170153

