

Partecipazioni Real Estate S.p.A.

Viale Sarca, 222

20126 MILANO (MI)

Capitale Sociale Euro 1.360.280

cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO

Società con socio unico

Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

BILANCIO AL

31 DICEMBRE 2004

Assemblea dei Soci del
20 aprile 2005

Partecipazioni Real Estate S.p.A.
Viale Sarca, 222
20126 MILANO (MI)
Capitale Sociale Euro 1.360.280
cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO
Società con socio unico
Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

BILANCIO AL
31 DICEMBRE 2004

INDICE

a) Composizione organi societari	pag.	3
b) Relazione sulla gestione	pag.	4
c) Stato patrimoniale	pag.	11
d) Conto economico	pag.	13
e) Nota integrativa	pag.	15
f) Rendiconto finanziario	pag.	33

Partecipazioni Real Estate S.p.A.
Viale Sarca, 222
20126 MILANO (MI)
Capitale Sociale Euro 1.360.280
cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO
Società con socio unico
Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

Composizione Organi Societari

Consiglio di amministrazione:

- | | |
|-------------------------------|-------------|
| - Carlo Alessandro Puri Negri | Presidente |
| - Olivier de Poulpique | Consigliere |
| - Bertolino Massimiliano | Consigliere |

Collegio sindacale

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| - Gianfranco Polerani | Presidente |
| - Paolo Carrara | Sindaco effettivo |
| - Franco Ghiringhelli | Sindaco effettivo |
| - Elenio Bidoggia | Sindaco supplente |
| - Paola Guidi | Sindaco supplente |

Società di revisione

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Partecipazioni Real Estate S.p.A.
Viale Sarca, 222
20126 MILANO (MI)
Capitale Sociale Euro 1.360.280
cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO
Società con socio unico
Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

la situazione patrimoniale ed economica al 31.12.2004 sottoposta alla vostra approvazione evidenzia un utile netto di euro 2.040.525 a fronte di euro 4.211.255 dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2003.

Risultato dell'esercizio

L'utile dell'esercizio risulta essere principalmente l'effetto congiunto dei seguenti fattori:

- contrazione dei dividendi distribuiti dalla partecipata CFT Finanziaria S.p.A. pari ad euro 470 migliaia al 31 dicembre 2004 a fronte di euro 5.281 migliaia al 31 dicembre 2003, inclusivi per euro 1.901 dei proventi da credito di imposta sui dividendi;
- incremento degli interessi passivi e oneri assimilati relativi al conto corrente infragruppo passati da euro 119 migliaia del 31 dicembre 2003 ad euro 647 migliaia del 31 dicembre 2004;
- incremento degli altri proventi di gestione, pari al 31 dicembre 2004 ad euro 1.000 migliaia contro euro 496 migliaia del 31 dicembre 2003, a fronte soprattutto della plusvalenza realizzata sulla cessione alla società Advancing Trade S.p.A dei crediti *non performing* acquisiti alla fine del precedente esercizio dalla Finemiro Banca S.p.A. e Finemiro Leasing S.p.A. In data 30 marzo 2004 infatti tali crediti sono stati ceduti al prezzo di complessivi euro 2.100 migliaia realizzando una plusvalenza complessiva pari a euro 401 migliaia;
- incremento degli interessi attivi e proventi assimilati, passati da euro 629 migliaia del 31 dicembre 2003 a euro 1.753 migliaia del 31 dicembre 2004, relativi principalmente agli interessi attivi maturati sui finanziamenti concessi alle controllate e collegate, tra cui in particolare Localto;

Partecipazioni Real Estate S.p.A.

Viale Sarca, 222

20126 MILANO (MI)

Capitale Sociale Euro 1.360.280

cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO

Società con socio unico

Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

- decremento dei proventi straordinari, passati da euro 825 migliaia del 31 dicembre 2003 ad euro 800 migliaia del 31 dicembre 2004, costituiti per euro 766 migliaia dalla plusvalenza realizzata a fronte della cessione delle azioni della Banca Popolare di Lodi (già Efibanca).

Fatti di rilievo avvenuti nell'esercizio

Acquisizione/Cessione di immobilizzazioni finanziarie

In data 21 giugno 2004 sono state cedute sul mercato le azioni della Banca Popolare di Lodi (già Efibanca) realizzando, come già indicato, una plusvalenza lorda di complessivi euro 766 migliaia.

Nelle date dell'8 luglio 2004 e 3 dicembre 2004 sono state acquistate, per un ammontare rispettivamente pari ad euro 5.465 migliaia ed euro 53 migliaia dalla Banca CR Firenze il 41,975% e dalla Banca del Monte di Lucca lo 0,379% del capitale sociale della controllata CFT Finanziaria S.p.A., raggiungendo una percentuale complessiva di possesso al 31 dicembre 2004 pari a 89,334% del capitale sociale della partecipata. Nel corso del 2004 la società ha ceduto tutti i crediti in contenzioso, che aveva in portafoglio e destinati alla cartolarizzazione, alla LSF Italian Finance Company S.r.l. e, a seguito della chiusura della cartolarizzazione di crediti ipotecari in sofferenza inclusi nel patrimonio separato di Vindex S.r.l., ha ottenuto il rimborso di tutte le notes in portafoglio. Pertanto, nel corso del primo semestre 2004, la società *CFT Finanziaria S.p.A* ha deliberato la riduzione del capitale sociale esuberante, con conseguente rimborso a Partecipazioni Real Estate S.p.A. della frazione di competenza per complessivi euro 5.673 migliaia.

In data 22 dicembre 2004 è stata ceduta a Stichting Trustmate 3 il 3% del capitale sociale detenuto nella collegata LSF Italian Finance Company S.p.A. per un ammontare complessivo pari ad euro 300. A seguito di tale cessione la percentuale di capitale sociale detenuta al 31 dicembre 2004 ammonta al 30%. Inoltre nel corso del primo trimestre 2004 Partecipazioni Real Estate S.p.A. in data 20 febbraio 2004 ha effettuato a titolo di versamento in conto capitale a copertura di perdite pregresse l'ammontare di euro 22 migliaia. La società, costituita ai sensi della Legge n. 130/99, detiene un portafoglio di crediti non performing proveniente dall'Istituto di credito Italfondario S.p.A., acquistato nel 2003 e un portafoglio di crediti ipotecari acquistato in data 23 febbraio 2004 dalla Banca UBC.

Partecipazioni Real Estate S.p.A.

Viale Sarca, 222

20126 MILANO (MI)

Capitale Sociale Euro 1.360.280

cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO

Società con socio unico

Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

In data 29 luglio 2004 Partecipazioni ha partecipato alla costituzione della società Realco LSF S.r.L. mediante il versamento dell'ammontare pari a euro 3 migliaia. La percentuale di capitale detenuta al 31 dicembre 2004 è pari al 33% del capitale sociale della partecipata.

In data 8 luglio 2004 è stata acquistata dalla Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A., per un ammontare pari ad euro 121 migliaia, una percentuale incrementativa del capitale sociale di Beta S.r.L. pari al 42%. A seguito di tale acquisizione la percentuale di capitale sociale detenuta in Beta al 31 dicembre 2004 ammonta all'89%. La società è destinata a partecipare ad aste giudiziali con l'obiettivo di acquisire immobili da valorizzare e successivamente cedere.

In data 17 dicembre 2004, Partecipazioni RE ha erogato a titolo di finanziamento soci alla collegata Localto, partecipata al 35%, l'importo di euro 1.320 migliaia. In data 31 dicembre 2004, Partecipazioni RE, ha effettuato, per l'importo di euro 1.145 migliaia, una rinuncia parziale a tale finanziamento a titolo di ricapitalizzazione della collegata stessa. La società detiene un portafoglio di crediti in sofferenza, prevalentemente ipotecari, acquisiti nel 2003 da Deutsche Bank A.G.

Acquisizioni/cessioni titoli obbligazionari e crediti

In data 30 marzo 2004 sono stati ceduti al prezzo di complessivi euro 2.100 migliaia, alla società Advancing Trade S.p.A., i crediti *non performing* acquisiti alla fine del precedente esercizio dalla Finemiro Banca S.p.A. e Finemiro Leasing S.p.A.

Contratti di finanziamento

Nel corso del primo semestre 2004 la collegata Localto S.p.A. ha provveduto al rimborso pro-quota di parte del finanziamento soci alla stessa accordato nel corso dell'esercizio 2003 per l'acquisizione di crediti 'non performing' originati da BNL di proprietà di Deutsche Bank A.G.. La quota di competenza della Partecipazioni Real Estate S.p.A. è stata di complessivi euro 26.774 migliaia.

Nel corso dell'esercizio è stato sottoscritto tra Pirelli RE e la controllata REPEG Italian Finance S.r.l. (100% Partecipazioni Real Estate S.p.A.) il contratto relativo alla gestione dei rapporti di conto corrente intercompany. Sui saldi attivi di tali conti correnti matureranno interessi pari all'Euribor di

Partecipazioni Real Estate S.p.A.
Viale Sarca, 222
20126 MILANO (MI)
Capitale Sociale Euro 1.360.280
cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO
Società con socio unico
Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

riferimento ridotto dello 0,125%, mentre sui saldi passivi gli interessi saranno pari all'Euribor di riferimento maggiorato dello 0,75%.

In data 24 settembre 2004 è stato sottoscritto un contratto di finanziamento tra Partecipazioni Real Estate S.p.A. e la collegata LSF Italian Finance Company S.r.l. (33% Partecipazioni Real Estate S.p.A.) per un importo di euro 4.878 migliaia, interamente erogati al 30 settembre 2004.

Attività di Ricerca e Sviluppo

La Società non ha svolto nel corso dell'esercizio attività di ricerca e sviluppo.

Azioni proprie e/o azioni o quote di società controllanti

La Società non possiede al 31 dicembre 2004 azioni proprie e/o azioni o quote di società controllanti, neanche per il tramite di società fiduciarie o per interposta persona. Si rinvia a quanto precisato nel paragrafo dedicato agli eventi successivi, per le operazioni successive al 31 dicembre 2004.

Azioni proprie e/o azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate nel corso dell'esercizio

La Società non ha acquistato né alienato nel corso dell'esercizio azioni proprie e/o azioni o quote di società controllanti, neanche per il tramite di società fiduciarie o per interposta persona.

Sedi secondarie

La Società non ha sedi secondarie.

Misure previste dal D.Lgs. 196/2003

Si segnala che la Società ha rinviato al 30.06.2005, come disposto dal D. L. 266/2004, l'adozione delle misure minime di sicurezza e la redazione del documento programmatico della sicurezza (D.Lgs. 196/2003)

Partecipazioni Real Estate S.p.A.
Viale Sarca, 222
20126 MILANO (MI)
Capitale Sociale Euro 1.360.280
cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO
Società con socio unico
Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

Altre informazioni

Il giorno 23 dicembre 2004 si è svolta l'assemblea di Partecipazioni Real Estate S.p.A. nel corso della quale è stata deliberata l'autorizzazione – per un periodo di 18 mesi – all'acquisto e vendita di azioni di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.. Gli acquisti, che potranno essere effettuati entro il limite massimo di legge del 10% del capitale sociale della Controllante, dovranno tenere conto delle azioni di Pirelli & C. Real Estate S.p.A già in portafoglio alla stessa e di quelle possedute da sue controllate.

Eventi successivi

In data 25 febbraio 2005 la società collegata LSF Italian Finance Company S.r.l. ha provveduto a cartolarizzare euro 85.579 migliaia; Partecipazioni Real Estate S.p.A. ha sottoscritto i titoli di classe D2 per euro 6.400 migliaia.

Contestualmente sono stati estinti i finanziamenti soci verso la medesima società per euro 14.863 migliaia.

Localto, società collegata (35% Partecipazioni Real Estate S.p.A.) ha ceduto il proprio portafoglio crediti ad un veicolo ex L.130/99 per la successiva cartolarizzazione.

In relazione all'autorizzazione concessa dall'assemblea del 23 dicembre 2004, la Società ha acquistato in data 28 gennaio e 9 marzo 2005 rispettivamente n. 1.750 e n. 5.660 azioni Pirelli & C. Real Estate S.p.A. con un esborso di euro 74 migliaia e di euro 227 migliaia.

La Società ha acquisito in data 7 marzo 2005 il 25% del capitale sociale della MSPRE Luxemburg S.A., che opera nel mercato dei crediti non performing.

Evoluzione della gestione

La Società continuerà a detenere partecipazioni in veicoli focalizzati sul *business* dei crediti ipotecari in sofferenza.

In particolare, la società Realco LSF, è destinata a partecipare ad aste giudiziali con l'obiettivo di acquisire immobili da valorizzare e successivamente cedere.

Partecipazioni Real Estate S.p.A.
Viale Sarca, 222
20126 MILANO (MI)
Capitale Sociale Euro 1.360.280
cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO
Società con socio unico
Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

Repeg S.r.l. proseguirà la propria attività di ricerca ed acquisto di crediti ipotecari singoli con l'ottica di massimizzare il valore del credito.

Rapporti con parti correlate

Con riferimento all'informativa di cui all'articolo 2428 del codice civile avente per oggetto i rapporti intrattenuti dalle imprese del Gruppo con le parti correlate, si informa che tutte le operazioni poste in essere, comprese quelle tra la Capogruppo e le sue controllate nonché tra le controllate stesse, rientrano nella gestione ordinaria del gruppo e sono regolate a condizioni di mercato. I rapporti patrimoniali ed economici alla data del 31 dicembre 2004 sono evidenziati esaustivamente in nota integrativa.

Con riferimento all'informativa di cui all'articolo 2497-bis 5° comma del codice civile i rapporti intercorsi nel corso dell'esercizio con chi esercita l'attività di direzione e coordinamento e con le altre società che vi sono soggette, nonché l'effetto che tale attività ha avuto sull'esercizio sociale dell'impresa e sui suoi risultati sono esposti in nota integrativa.

Partecipazioni Real Estate S.p.A.
Viale Sarca, 222
20126 MILANO (MI)
Capitale Sociale Euro 1.360.280
cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO
Società con socio unico
Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

Proposta del Consiglio di Amministrazione

Signori Azionisti,

l'esercizio chiude con un utile di Euro 2.040.525 che Vi proponiamo di ripartire come segue:

- Utile netto d'esercizio	2.040.525	Euro
---------------------------	-----------	------

A detrarre:

- Accantonamento a riserva legale per adeguamento al quinto del capitale sociale	14.135	Euro
--	--------	------

- A nuovo	2.026.390	Euro
-----------	-----------	------

Milano, 16 marzo 2005

Partecipazione Real Estate S.p.A.
per il Consiglio di amministrazione
Il Presidente
Carlo Alessandro Puri Negri

Blas G03

Partecipazioni Real Estate S.p.A.

Viale Sarca, 222

20126 MILANO (MI)

Capitale Sociale Euro 1.360.280

cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO

Società con socio unico

Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

Partecipazione Real Estate S.p.A

Schema di bilancio secondo il D.Lgs. 27 gennaio 1992 n°87

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2004

Valori espressi in Euro

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
20 Crediti verso enti creditizi:	89.147	80.405
(a) a vista	89.147	80.405
30 Crediti verso enti finanziari	30.423.583	45.797.923
(a) a vista	0	0
(b) altri crediti	30.423.583	45.797.923
40 Crediti verso clientela	1.611.012	3.416.432
70 Partecipazioni	77.320	637.914
80 Partecipazioni in imprese del gruppo	17.634.983	15.901.337
90 Immobilizzazioni im materiali	0	713
di cui:		
- costi di impianto	0	713
100 Immobilizzazioni materiali	15.659	24.047
130 Altre attività	70.489	217.841
Totale dell'attivo	49.922.193	66.076.632

per il Consiglio di amministrazione

il Presidente

Carlo Alessandro Neri Negri

Partecipazioni Real Estate S.p.A.

Viale Sarca, 222

20126 MILANO (MI)

Capitale Sociale Euro 1.360.280

cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO

Società con socio unico

Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO		31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
10	Debiti verso enti creditizi:	0	1.632.487
	(a) a vista	0	1.632.487
20	Debiti verso enti finanziari:	20.041	45.868
	(a) a vista	20.041	45.868
	(b) a termine o con preavviso	0	0
30	Debiti verso la clientela	9.969.272	31.676.960
	(a) a vista	9.969.272	31.676.960
50	Altre passività	420.344	263.521
60	Ratei e risconti passivi:	0	54.261
	(b) risconti passivi	0	54.261
70	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	45.546	31.552
80	Fondi per rischi ed oneri	67.225	12.723
	(b) fondi imposte e tasse	67.225	12.723
120	Capitale	1.360.280	1.360.280
130	Sovrapprezzi di emissione	23.589.720	23.589.720
140	Riserve:	8.257.921	3.047.358
	(a) riserva legale	257.921	47.358
	(d) altre riserve	8.000.000	3.000.000
160	Utile (perdite) portate a nuovo	4.151.319	150.627
170	Utile (perdita) d'esercizio	2.040.525	4.211.255
Totale del passivo		49.922.193	66.076.612

per il Consiglio di amministrazione

il Presidente

Carlo Alessandro Puci Negri

Carlo Alessandro Puci Negri

Partecipazioni Real Estate S.p.A.

Viale Sarca, 222

20126 MILANO (MI)

Capitale Sociale Euro 1.360.280

cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO

Società con socio unico

Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

CONTO ECONOMICO

COSTI	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
10 Interessi passivi e oneri assimilati	647.044	119.459
20 Commissioni passive	382	7.493
30 Perdite da operazioni finanziarie	0	0
40 Spese amministrative:	774.546	642.938
(a) spese per il personale	589.313	453.795
di cui		
- salari e stipendi	442.829	340.138
- oneri sociali	117.436	93.937
- trattamento di fine rapporto	16.653	17.747
- trattamento di quiescenza e simili	12.395	1.973
(b) altre spese amministrative	185.233	189.143
50 Rettifiche di valore su immobilizzazioni immateriali e materiali	9.366	9.634
110 Oneri straordinari	55.698	36.893
130 Imposte sul reddito dell'esercizio	529.894	2.204.207
140 Utile d'esercizio	2.040.525	4.211.255
<i>Totale a pareggio</i>	4.057.454	7.231.879

Partecipazioni Real Estate S.p.A.

Viale Sarca, 222

20126 MILANO (MI)

Capitale Sociale Euro 1.360.280

cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO

Società con socio unico

Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

CONTO ECONOMICO

RICA VI		31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
10	Interessi attivi e proventi assimilati	1.753.219	628.788
20	Dividendi e altri proventi:	504.329	5.281.316
	(b) su partecipazioni	34.083	
	(c) su partecipazioni in imprese del gruppo	470.246	5.281.316
70	Altri proventi di gestione	999.838	496.521
80	Proventi straordinari	800.068	825.254
<i>Totale a pareggio</i>		4.057.454	7.231.879

per il Consiglio di amministrazione

il Presidente

Carlo Alessandro Puri Negri

Partecipazioni Real Estate S.p.A.
Viale Sarca, 222
20126 MILANO (MI)
Capitale Sociale Euro 1.360.280
cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO
Società con socio unico
Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

NOTA INTEGRATIVA

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2004 è stato redatto in conformità alle vigenti disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 27 gennaio 1992 n. 87 e nelle "Istruzioni per la redazione degli schemi e delle regole di compilazione dei bilanci degli Enti Finanziari" emanate con il provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 31 luglio 1992, aggiornato con il provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 6 novembre 1998.

Risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, ed è corredato dalla relazione sulla gestione del Consiglio di amministrazione.

Gli importi dello stato patrimoniale e del conto economico sono espressi in unità di Euro, mentre la nota integrativa è redatta in migliaia di Euro.

Nella relazione sulla gestione del Consiglio di amministrazione vengono illustrati l'andamento della gestione e nell'apposito capitolo, i fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio e l'evoluzione prevedibile della gestione.

La presente nota integrativa è costituita da:

- Parte A – Criteri di valutazione;
- Parte B – Informazioni sullo stato patrimoniale;
- Parte C – Informazioni sul conto economico;
- Parte D – Altre informazioni;

Sono allegati i presenti documenti:

- Il prospetto delle variazioni dei conti di patrimonio netto
- Il Rendiconto finanziario

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

Partecipazioni Real Estate S.p.A.
Viale Sarca, 222
20126 MILANO (MI)
Capitale Sociale Euro 1.360.280
cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO
Società con socio unico
Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

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

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

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

PARTE A – CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri adottati in sede di formazione del bilancio sono conformi al Decreto Legislativo n° 87/92 ed alle istruzioni della Banca d'Italia emanate con Provvedimento del 31 luglio 1992 e suo aggiornamento del 6 novembre 1998 e successive integrazioni.

Per quanto non disciplinato dalla normativa speciale si è fatto riferimento alle norme del codice civile tenendo inoltre conto del disposto dei Principi contabili emanati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e Ragionieri.

I criteri di valutazione sono stati concordati, ove previsto, con il Collegio sindacale.

Il nuovo schema di bilancio è stato adottato a seguito del superamento per due esercizi consecutivi dei limiti previsti dal Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 31 luglio 1992, sia con riferimento all'attivo di natura finanziaria che ai relativi proventi. Il bilancio al 31 dicembre 2003, precedentemente redatto in conformità alla normativa del codice civile, è stato pertanto riclassificato secondo gli schemi previsti dal D.Lgs. 87/92 al fine di renderlo comparabile con l'attuale bilancio.

Partecipazioni Real Estate S.p.A.
Viale Sarca, 222
20126 MILANO (MI)
Capitale Sociale Euro 1.360.280
cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO
Società con socio unico
Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

CREDITI E DEBITI

I crediti sono iscritti in base al presumibile valore di realizzo. In particolare, per i crediti acquisiti tale valore è pari al costo di acquisto tenuto conto della situazione di solvibilità dei debitori e delle garanzie in capo agli stessi. I debiti sono esposti al valore nominale, essendo esposti in euro.

PARTECIPAZIONI

Sono valutate al costo d'acquisto o di costituzione; tale valore viene adeguato solo in presenza di perdite di valore ritenute durevoli.

Qualora dall'analisi delle consistenze patrimoniali della società partecipata dovesse emergere che le perdite che hanno ridotto il patrimonio netto di spettanza al di sotto del valore di carico della partecipazione non abbiano natura durevole, la partecipazione viene mantenuta iscritta al costo di acquisto o di sottoscrizione.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono iscritte al costo di acquisto, al netto degli ammortamenti cumulati calcolati con aliquote ritenute adeguate alla vita utile dei beni, in accordo con quelle fiscali.

Non sono stati effettuati ammortamenti anticipati.

RATEI E RISCOINTI

Sono stati determinati in base al criterio della competenza temporale.

FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto copre integralmente i diritti maturati dal personale dipendente sino alla chiusura dell'esercizio in base alle disposizioni di legge ed ai contratti di lavoro in vigore.

Partecipazioni Real Estate S.p.A.
Viale Sarca, 222
20126 MILANO (MI)
Capitale Sociale Euro 1.360.280
cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO
Società con socio unico
Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

FONDO IMPOSTE

Le imposte correnti sono determinate sulla base di previsioni del risultato imponibile di pertinenza dell'esercizio. Le imposte differite vengono determinate sulla base delle differenze temporanee tra il valore attribuito alla medesima attività o passività, costi o ricavi, ai fini fiscali. Le imposte differite attive sono iscritte solo se sussiste la ragionevole certezza della loro recuperabilità sulla base di futuri redditi imponibili. Non vengono iscritte imposte differite attive qualora risulti incerto il periodo nel quale dovrebbe avvenire il loro assorbimento.

CONTO ECONOMICO

Gli interessi attivi e passivi, gli altri ricavi e costi sono rilevati e contabilizzati nel rispetto del principio della competenza temporale.

OPERAZIONI INTRAGRUPPO

I rapporti con la Controllante e le altre società sono regolati a condizioni di mercato.

RIVALUTAZIONI

S'informa che non sono mai state effettuate rivalutazioni né operate deroghe ai criteri di legge per elementi patrimoniali esistenti al 31 dicembre 2004.

Partecipazioni Real Estate S.p.A.
 Viale Sarca, 222
 20126 MILANO (MI)
 Capitale Sociale Euro 1.360.280
 cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO
 Società con socio unico
 Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

PARTE B
 INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

I CREDITI

Composizione della voce 20 "Crediti verso enti creditizi"	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
Scadenza		
a) fino a 3 mesi	89	80
b) da 3 mesi a 12 mesi	0	0
c) da 12 mesi a 60 mesi	0	0
d) oltre 60 mesi	0	0
e) a durata indeterminata	0	0
Totale	89	80

La voce si riferisce ai saldi attivi dei conti correnti intrattenuti con banche, comprensivi delle competenze maturate alla chiusura dell'esercizio.

Composizione della voce 30 "Crediti verso enti finanziari"	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
Scadenza		
a) fino a 3 mesi	340	0
b) da 3 mesi a 12 mesi	24.503	45.048
c) da 12 mesi a 60 mesi	5.581	750
d) oltre 60 mesi	0	0
e) a durata indeterminata	0	0
Totale	30.424	45.798

La voce si riferisce principalmente a crediti verso società controllate e collegate a fronte dell'erogazione alle stesse di finanziamenti soci. In dettaglio, la voce è così composta:

	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
Crediti v/imprese controllate		
Repeg Italian Finance S.r.l.	766	750
Crediti v/imprese collegate		
LSF Italian Finance Company S.p.A.	14.932	5.221
Localto S.p.A.	13.365	39.827
Altri enti finanziari	1.361	0
Totale	30.424	45.798

La voce altri enti finanziari si riferisce al credito residuo derivante dalla cessione ad Advancing Trade S.p.A. del portafoglio crediti ipotecari ex-Finemiro, avvenuta nel corso del primo semestre 2004.

Partecipazioni Real Estate S.p.A.

Viale Sarca, 222

20126 MILANO (MI)

Capitale Sociale Euro 1.360.280

cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO

Società con socio unico

Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

Composizione della voce 40 "Crediti verso la clientela"	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
Scadenza		
a) fino a 3 mesi	0	0
b) da 3 mesi a 12 mesi	525	0
c) da 12 mesi a 60 mesi	0	0
d) oltre 60 mesi	0	0
e) a durata indeterminata	1.086	3.416
Totale	1.611	3.416

Al 31 dicembre 2004 la voce include principalmente per euro 602 migliaia il saldo residuo ancora da incassare dei crediti ipotecari "non performing" acquisiti nel corso del 2003 dalla collegata Vindex S.r.l., per euro 212 migliaia i crediti verso la controllante Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per partite commerciali e per euro 312 migliaia ai crediti verso Pirelli & C. S.p.A. a fronte dell'adesione al consolidato fiscale.

In particolare si segnala che a partire dall'esercizio 2004 la controllante Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e le controllate in possesso dei requisiti, hanno esercitato l'opzione per la tassazione consolidata congiuntamente con la consolidante finale Pirelli & C. S.p.A.. E' stato pertanto trasferito alla controllante finale Pirelli & C. S.p.A. il credito per gli acconti IRES 2004.

Composizione della voce 70 Partecipazioni	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
La voce è così composta:		
- enti creditizi non quotati	0	561
- enti finanziari non quotati	10	10
- altri soggetti non quotati	67	67
Totale	77	638

Movimentazione della voce 70 Partecipazioni	Enti creditizi	Enti finanziari	Altri soggetti
Esistenze iniziali	561	10	67
Vendite	(561)	0	0
Esistenze finali	0	10	67

Partecipazioni Real Estate S.p.A.

Viale Sarca, 222

20126 MILANO (MI)

Capitale Sociale Euro 1.360.280

cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO

Società con socio unico

Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

Elenco delle partecipazioni rilevanti

Denominazione sociale	Sede	Patrimonio netto	Risultato	% al 31.12.2004	Valore di bilancio 31 dicembre 2004
Tintoretto S.r.l.	Milano	58	(16)	100,00%	212
CFT Finanziaria S.p.a.	Firenze	15.397	1.524	89,33%	13.567
Repeg Italian Finance S.r.l.	Milano	364	(142)	100,00%	510
Beta S.r.l.	Milano	96	1	89,00%	258
Totale partecipazioni in società controllate					14.547
Realco Lsf S.r.l.	Milano	8	(2)	33,00%	3
LSF Italian Finance Company S.p.a.	Milano	11	1	30,00%	24
Localto Spa	Milano	4.320	(2.698)	35,00%	3.059
Vindex S.r.l.	Brescia	12	0	33,38%	2
Totale partecipazioni in società collegate					3.088
Totale partecipazioni in società del Gruppo					17.635

Come indicato nei criteri di valutazione, non sono state effettuate svalutazioni in quanto si ritiene che le perdite realizzate dalle società partecipate non siano di natura durevole.

Composizione della voce 80 Partecipazioni in Imprese del Gruppo

	Valore di bilancio 31 dicembre 2004
Enti finanziari non quotati	
CFT Finanziaria S.p.a.	13.567
Repeg Italian Finance S.r.l.	510
LSF Italian Finance Company S.r.l.	24
Localto Spa	3.059
Vindex S.r.l.	2
Totale enti finanziari non quotati	17.162
Altri soggetti non quotati	
Tintoretto S.r.l.	212
Beta S.r.l.	258
Realco Lsf S.r.l.	3
Totale altri soggetti non quotati	473
Totale a bilancio	17.635

Movimentazione della voce 80 Partecipazioni in Imprese del Gruppo

	Enti finanziari	Altri soggetti
Saldi iniziali	15.651	250
Acquisti *	5.518	123
Altre variazioni in aumento **	1.668	100
Vendite	2	0
Rettifiche di valore	0	0
Altre variazioni in diminuzione ***	5.673	0
Rimanenze finali	17.162	473

Non sono state effettuate rettifiche di valore nel tempo.

* Gli acquisti sono riferibili per euro 5.518 migliaia all'acquisto del 42,35% di CFT Finanziaria S.p.A.

** relativi per euro 500 migliaia all'aumento del capitale sociale di Repeg Italian Finance Srl e per euro 1.245 migliaia ai versamenti per copertura perdite di Localto S.p.A. (euro 1.145 migliaia) e Tintoretto Srl (euro 100 migliaia).

*** per riduzione del capitale esuberante della controllata CFT Finanziaria S.p.A.

Partecipazioni Real Estate S.p.A.

Viale Sarca, 222

20126 MILANO (MI)

Capitale Sociale Euro 1.360.280

cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO

Società con socio unico

Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI E MATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali risultano interamente ammortizzate al 31 dicembre 2004.

Variazioni del periodo delle immobilizzazioni immateriali

	Spese costituzione aumenti di cap. Sociale	licenze e spese EDP al 31 dicembre 2004	Totale
Esistenze iniziali	2	0	2
Ammortamenti al 31.12.2003	(1)	0	(1)
Immobilizzazioni nette iniziali	1	0	1
Acquisti	0	0	0
Riprese di valore	0	0	0
Altre variazioni in aumento	0	0	0
Vendite	0	0	0
Ammortamenti	(1)	0	(1)
Svalutazioni durature	0	0	0
Altre variazioni in diminuzione	0	0	0
Rimanenze finali al 31.12.2004	0	0	0
Rettifiche totali al 31.12.2004	(2)	0	(2)

Variazioni del periodo delle immobilizzazioni materiali

	Automezzi	Mobili e arredi	Macchine ufficio	Totale
Esistenze iniziali	22	2	14	38
Ammortamenti al 31/12/2003	(3)	(1)	(10)	(14)
Immobilizzazioni nette iniziali	19	1	4	24
Utilizzo Fondi	0	0	0	0
Variazioni in aumento per beni ritirati e recuperati nell'esercizio	0	0	0	0
Vendite	0	0	0	0
Ammortamenti	(5)	(1)	(3)	(9)
Altre variazioni in diminuzione	0	0	0	0
Rimanenze finali al 31.12.2004	14	0	1	15
Rettifiche totali al 31.12.2004	(8)	(2)	(13)	(23)

Partecipazioni Real Estate S.p.A.

Viale Sarca, 222

20126 MILANO (MI)

Capitale Sociale Euro 1.360.280

cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO

Società con socio unico

Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

ATTIVITA' E PASSIVITA' VERSO IMPRESE DEL GRUPPO

Attività	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
a) Crediti verso Enti Finanziari		
Repeg Italian Finance Srl - finanziamento soci	766	750
Lsf Italian Finance Company S.p.A. - finanziamento soci	14.932	5.221
Localto S.p.A. - finanziamento soci	13.365	39.827
b) Crediti verso clientela		
Pirelli & C. Real Estate S.p.A. - distacco di personale	212	78
Pirelli & C. S.p.A. - consolidato fiscale (acconto IRES 2004)	312	0
Totale	29.587	45.876
Passività	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
a) Debiti verso Enti Finanziari		
Localto s.p.a.	20	46
b) Debiti verso clientela		
Pirelli & C. Real Estate S.p.A. Debiti commerciali	56	146
Pirelli & C. Real Estate S.p.A. Conto corrente intragruppo	9.402	31.620
Pirelli & C. S.p.A. debiti per consolidato fiscale (IRES)	511	0
c) Altre passività	0	0
d) Ratei passivi su finanziamenti	0	0
Totale	9.989	31.812

Con riferimento alla voce "Debito verso clientela" si segnala in particolare che la Società aderendo al consolidato fiscale di Gruppo ha trasferito i debiti tributari IRES per imposte accantonate sul reddito dell'esercizio alla controllante Pirelli & C. S.p.A. per un importo complessivo pari a euro 511 migliaia.

ALTRE VOCI DELL'ATTIVO

Composizione della voce 130 "altre attività"	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
- Crediti verso Erario per imposte anticipate	48	0
- Acconti d'imposta IRAP	21	40
- Altri crediti v/Erario	0	178
- Crediti verso Fornitori per acconti	0	0
- Crediti diversi	1	0
Totale	70	218

I crediti per imposte anticipate sono relativi ad imposte rilevate anticipatamente che verranno recuperate negli esercizi successivi, originatesi da differenze temporanee tra criteri civilistici e fiscali.

Partecipazioni Real Estate S.p.A.

Viale Sarca, 222

20126 MILANO (MI)

Capitale Sociale Euro 1.360.280

cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO

Società con socio unico

Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

I DEBITI

Composizione della voce 10 "debiti verso enti creditizi"	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
Scadenza		
fino a 3 mesi	0	1.632
da 3 a 12 mesi	0	0
da 12 a 60 mesi	0	0
oltre 60 mesi	0	0
durata indeterminata	0	0
Totale	0	1.632

Il debito al 31 dicembre 2003 era relativo all'acquisto dei portafogli di crediti "non performing" da Finemiro Banca S.p.A. e Finemiro Leasing S.p.A.; tale debito è stato regolato nel primo trimestre del 2004.

Composizione della voce 20 "debiti verso Enti finanziari"	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
Scadenza		
a) fino a 3 mesi	0	0
b) da 3 mesi a 12 mesi	20	46
c) da 12 mesi a 60 mesi	0	0
d) oltre 60 mesi	0	0
e) a durata indeterminata	0	0
Totale	20	46

Al 31 dicembre 2004 la sottovoce "da 3 mesi a 12 mesi" comprende il debito verso la collegata Localto S.p.A. per recupero di costi relativi al condono fiscale.

Composizione della voce 30 "debiti verso la clientela"	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
Scadenza		
a) fino a 3 mesi	0	0
b) da 3 mesi a 12 mesi	0	56
c) da 12 mesi a 60 mesi	56	0
d) oltre 60 mesi	0	0
e) a durata indeterminata	9.913	31.620
Totale	9.969	31.676

La voce include prevalentemente, per euro 9.402 migliaia, i debiti verso la controllante Pirelli & C. Real Estate S.p.A. relativi al saldo del conto corrente intragruppo, nonché, per euro 511 migliaia, il debito verso Pirelli & C. S.p.A. derivante dall'adesione al consolidato fiscale. La Società aderendo infatti al consolidato fiscale di Gruppo ha trasferito a Pirelli & C. S.p.A. i debiti tributari IRES per imposte accantonate sul reddito dell'esercizio.

Partecipazioni Real Estate S.p.A.

Viale Sarca, 222

20126 MILANO (MI)

Capitale Sociale Euro 1.360.280

cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO

Società con socio unico

Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

ALTRE VOCI DEL PASSIVO

Composizione della voce 50 "altre passività"	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
Debiti verso fornitori	30	148
Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	123	0
Debiti verso l'Erario per ritenute d'acconto	0	0
Debiti verso dipendenti	216	73
Debiti verso enti previdenziali	51	43
Totale	420	264

Composizione della voce 60 "ratei e risconti passivi"	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
risconto interessi su crediti non performing acquisiti da Vindex	0	54
Totale	0	54

I FONDI

Variazioni intervenute nella voce 70 "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"

	Consistenza iniziale	Rivalutazioni	Accantonamenti dell'esercizio	Consistenza finale
T.F.R.	32	0	14	46

Variazioni intervenute nella voce 80 "fondi per rischi ed oneri"

	Consistenza iniziale	Accantonamenti dell'esercizio	Utilizzi dell'esercizio	Consistenza finale
Fondi Imposte e Tasse	13	578	524	67
Totale	13	578	524	67

Il fondo accoglie l'accantonamento per l'IRAP di competenza dell'esercizio. In seguito all'adesione al consolidato fiscale l'accantonamento IRES è stato riclassificato nella voce "debiti verso la clientela".

Partecipazioni Real Estate S.p.A.

Viale Sarca, 222

20126 MILANO (MI)

Capitale Sociale Euro 1.360.280

cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO

Società con socio unico

Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

IL CAPITALE, LE RISERVE

Composizione della voce 120 "capitale"	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
	1.360	1.360

Il capitale è interamente sottoscritto e versato

E' costituito da 1.360.280 azioni dal valore nominale unitario di 1 Euro.

Composizione della voce 130 "sovrapprezzi di emissione"	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
	23.590	23.590

Nessuna variazione.

Composizione della voce 140 "riserve" e 160 "utile/(perdite) portati a nuovo"	Consistenza iniziale	Incrementi dell'esercizio	Utilizzi dell'esercizio	Consistenza finale
Riserva legale	47	211	0	258
Riserva versamenti in conto aumento c	3.000	5.000	0	8.000
Utii/(perdite) portati a nuovo	150	4.001	0	4.151
Totale	3.197	9.212	0	12.409

Il passivo chiude con un risultato positivo di euro 2.041 migliaia, contro un utile dell'esercizio precedente di euro 4.211 migliaia.

Nel corso dell'esercizio 2004 è stato effettuato dalla controllante Pirelli & C. Real Estate S.p.A. un versamento in conto capitale per euro 5.000 migliaia.

ATTIVITA' E PASSIVITA' IN VALUTA

Al 31 dicembre 2004, tutte le attività e passività sono denominate in Euro.

Partecipazioni Real Estate S.p.A.
 Viale Sarca, 222
 20126 MILANO (MI)
 Capitale Sociale Euro 1.360.280
 cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO
 Società con socio unico
 Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

PARTE C
INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

GLI INTERESSI E LE COMMISSIONI ATTIVE

Composizione della voce 10 "interessi attivi e proventi assimilati"	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
Interessi su finanziamenti:		
- LSF Italian Finance Company Spa	284	5
- Repeg	16	0
- Localto	1.359	201
Interessi su conto corrente Pirelli Real Estate S.p.A:	4	177
Altri interessi attivi	90	246
Totale	1.753	629

ALTRE VOCI DEL CONTO ECONOMICO "RICA VI"

Composizione della voce 20 "dividendi e altri proventi"	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
Società partecipata:		
- Banca Popolare di Lodi (già Efibanca)	34	0
- CFT Finanziaria S.p.A.*	470	5.281
Totale	504	5.281

* L'importo relativo all'esercizio 2003 comprende il credito d'imposta sui dividendi.

Composizione della voce 70 "altri proventi di gestione"	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
Plusvalenze su cessione crediti	401	0
Recupero spese del personale da Pirelli & C Real Estate S.p.A.	599	496
Totale	1.000	496

La plusvalenza è derivante dalla cessione del portafoglio crediti acquisito da Finemiro Banca, ceduto nell'esercizio ad Advancing Trade S.p.A.

Composizione della voce 80 "proventi straordinari"	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
Plusvalenze cessione partecipazioni	766	330
Altre plusvalenze da cessione	0	475
Sopravvenienze attive diverse	34	20
Totale	800	825

La plusvalenza da cessione partecipazioni è riferita all'alienazione delle azioni di Banca Popolare di Lodi (già Efibanca S.p.A.)

Partecipazioni Real Estate S.p.A.
 Viale Sarca, 222
 20126 MILANO (MI)
 Capitale Sociale Euro 1.360.280
 cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO
 Società con socio unico
 Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

GLI INTERESSI E LE COMMISSIONI PASSIVE

Composizione della voce 10 "interessi passivi ed oneri assimilati"	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
Verso Controllante Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	647	116
Verso enti creditizi	0	3
Totale	647	119

L'importo di euro 647 migliaia per interessi passivi verso la Controllante è relativo agli oneri finanziari maturati sui saldi passivi del conto corrente intercompany, regolato a condizioni di mercato.

LE SPESE AMMINISTRATIVE

Composizione della voce 40 "spese amministrative"	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
<i>(b) Altre spese amministrative</i>		
Spese per consulenze (legali, notarili, amm.ve ecc.)	57	53
Costi di revisione, compensi sindacali	34	35
Canoni di manutenzione	9	1
Spese telefoniche e postali	5	5
Spese viaggio	11	5
Outsourcing amministrativo e altre consulenze da società del Gruppo	21	62
Altri costi	48	28
Totale altre spese amministrative	185	189

LE RETTIFICHE E GLI ACCANTONAMENTI

Composizione della voce 50 "rettifiche di valore su immobilizzazioni imm. e materiali"	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
Rettifiche su immobilizzazioni immateriali	1	2
Rettifiche su immobilizzazioni materiali	8	8
Totale	9	10

ALTRE VOCI DEL CONTO ECONOMICO "COSTI"

Composizione della voce 110 "oneri straordinari"	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
Sopravvenienze passive diverse	36	12
Imposte non deducibili	20	26
Totale	56	38

Le imposte non deducibili si riferiscono al condono fiscale dell'anno 2002.

Composizione della voce 130 "imposte sul reddito d'esercizio"	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
IRES	511	2.184
IRAP	67	20
Imposte anticipate	(48)	0
Totale	530	2.204

DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEI PROVENTI

I proventi sono conseguiti interamente sul territorio nazionale.

Partecipazioni Real Estate S.p.A.

Viale Sarca, 222

20126 MILANO (MI)

Capitale Sociale Euro 1.360.280

cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO

Società con socio unico

Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

PARTE D
ALTRE INFORMAZIONI

Numero medio dei dipendenti	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
- Dirigenti	1	1
- Quadri	2	2
- Impiegati	1	1
Totale	4	4

Compensi	31 dicembre 2004	31 dicembre 2003
Amministratori	0	0
Sindaci	26	23
Totale	26	23

Non sono stati erogati crediti né sono state prestate garanzie a favore dei Sindaci e degli Amministratori.

Partecipazioni Real Estate S.p.A.
 Viale Sarca, 222
 20126 MILANO (MI)
 Capitale Sociale Euro 1.360.280
 cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO
 Società con socio unico
 Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

IMPRESA CAPOGRUPPO

Denominazione: Pirelli & C. Real Estate S.p.A.
Sede: Via G. Negri 10 - Milano

La Società Capogruppo redige il Bilancio Consolidato

Prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio d'esercizio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Si riportano di seguito i dati essenziali del bilancio dell'esercizio 2003 della società Pirelli & C. Real Estate S.p.A. con sede in Milano Via Gaetano Negri n.10 Codice Fiscale e Partita IVA 02473170153

Esercizio 2003

Stato patrimoniale	in migliaia di euro
Attivo immobilizzato	406.592
Attivo circolante	340.125
Ratei e risconti attivi	999
Totale attivo	747.716
Patrimonio netto	369.779
Fondo rischi e oneri	7.477
TFR	2.634
Debiti	366.816
Ratei e risconti passivi	1.010
Totale passivo e netto	747.716

Conto economico

Valore della produzione	80.221
Costi della produzione	(79.522)
Differenza tra valore ecosti della produzione	699
Proventi (oneri) finanziari	100.914
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(6.749)
Proventi (oneri) straordinari	(3.382)
Risultato ante imposte	91.482
Imposte sul reddito	(16.772)
Utile netto	74.710

I dati essenziali della controllante Pirelli & C. Real Estate S.p.A. esposti nel prospetto riepilogativo richiesto dall'articolo 2497-bis del Codice Civile sono stati estratti dal relativo bilancio d'esercizio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2003. Per un'adeguata e completa comprensione della situazione

Partecipazioni Real Estate S.p.A.

Viale Sarca, 222

20126 MILANO (MI)

Capitale Sociale Euro 1.360.280

cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO

Società con socio unico

Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

patrimoniale e finanziaria della controllante Pirelli & C. Real Estate SpA al 31 dicembre 2003, nonché del risultato economico conseguito dalla società nell'esercizio chiuso a tale data, si rinvia alla lettura del bilancio che, corredato della relazione della società di revisione, è disponibile presso la sede della Società e sul suo sito internet: www.pirellire.com (e presso la Borsa Italiana).

Partecipazione Real Estate S.p.A.
per il Consiglio di amministrazione
Il Presidente
Carlo Alessandro Puri Negri

Carlo Puri Negri

Partecipazioni Real Estate S.p.A.

Viale Sarca, 222

20126 MILANO (MI)

Capitale Sociale Euro 1.360.280

cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO

Società con socio unico

Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

Prospetto delle variazioni nei conti di Patrimonio Netto dal 31.12.2003 al 31.12.2004

(Migliaia di Euro)

Descrizione	capitale sociale	Sovraprezzi di emissione	riserva legale	riserva futuro aumento di capitale	Altre riserve	utili/perdite esercizi precedenti	utile/perdite esercizio	totale patrimonio netto
Saldi al 31.12.2003:	1.360	23.590	47	0	3.000	151	4.211	32.359
Delibera assembleare del 28-4-2004:								
Ripartizione utile dell'esercizio	0		210	0	0	4.001	(4.211)	0
Versamento in conto capitale	0		0	0	5.000	0	0	5.000
Utile dell'esercizio 1.1.2004 - 31.12.2004 :	0		0	0	0	0	2.041	2.041
Saldi al 31.12.2004:	1.360	23.590	257	0	8.000	4.152	2.041	39.400

per il Consiglio di amministrazione
il Presidente

Carlo Alessandro Puri Negri

Carlo A. Puri Negri

Partecipazioni Real Estate S.p.A.

Viale Sarca, 222

20126 MILANO (MI)

Capitale Sociale Euro 1.360.280

cf/pi: 12858990158 – REA 1590745 MILANO

Società con socio unico

Gruppo Pirelli RE – direzione e coordinamento di Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

**Rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso
al 31 dicembre 2004**

in migliaia di Euro	Esercizio 2004	Esercizio 2003
Fonti		
Utile (Perdita) d'esercizio	2.041	4.211
Distribuzione dividendi	0	(700)
Aumento riserva in conto aumento di capitale	5.000	0
Ammortamenti	9	10
Variazione netta del fondo TFR	14	15
Variazione del fondo per rischi e oneri	55	(454)
Totale fonti	7.119	3.082
Impieghi		
Acquisti titoli obbligazionari	0	0
Acquisti partecipazioni in altre imprese	1.173	1.826
Acquisti di immobilizzazioni immateriali	0	0
Acquisti di immobilizzazioni materiali	0	26
	1.173	1.852
Variazione capitale circolante netto	5.946	1.230
Attività a breve		
(aumento)/diminuzione crediti v/enti creditizi	(9)	60
(aumento)/diminuzione crediti v/enti finanziari	15.374	(38.097)
(aumento)/diminuzione altre attività	147	
(aumento)/diminuzione crediti v/clientela	1.805	0
(aumento)/diminuzione obbligazioni e altri titoli a reddito fisso	0	4.000
	17.317	(34.037)
Passività a breve		
aumento/(diminuzione) debiti v/enti creditizi	(1.632)	0
aumento/(diminuzione) debiti v/enti finanziari	(26)	31.085
aumento/(diminuzione) debiti v/clientela	(21.708)	1.685
aumento/(diminuzione) altre passività	157	(17)
aumento/(diminuzione) dei ratei e risconti passivi	(54)	54
	(23.263)	32.807
Variazione capitale circolante netto	5.946	1.230

per il Consiglio di amministrazione

il Presidente

Carlo Alessandro Puri Negri

Carlo Alessandro Puri Negri

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 156
E DELL'ARTICOLO 165 DEL DLGS 24 FEBBRAIO 1998, N °58

Agli Azionisti di
Partecipazioni Real Estate SpA

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Partecipazioni Real Estate SpA al 31 dicembre 2004. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della società Partecipazioni 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 dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla nostra relazione emessa in data 20 aprile 2004.

- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della società Partecipazioni Real Estate SpA al 31 dicembre 2004 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società.

Milano, 5 aprile 2005

PricewaterhouseCoopers SpA



Elisabetta Caldirola
(Revisore contabile)

PARTECIPAZIONI REAL ESTATE S.P.A.

Sede legale in Milano – Viale Sarca 222

Capitale sociale € 1.360.280 interamente versato

Registro Imprese di Milano e C.F. 12858990158

**Società con socio unico e soggetta all'attività di direzione e
coordinamento**

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

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA

CONVOCATA PER L'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL

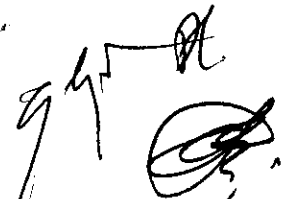
31 DICEMBRE 2004

Signori Azionisti,

nel corso dell'esercizio 2004 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge tenendo anche conto delle norme di comportamento raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

In particolare:

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge, dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- abbiamo partecipato alle riunioni dell'Assemblea e del Consiglio di amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e ci siamo assicurati che le delibere assunte non fossero manifestamente imprudenti,

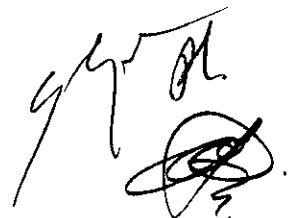
Handwritten signature and a circular stamp or seal.

azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

- abbiamo periodicamente ottenuto dagli Amministratori informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società;
- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento nonché sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione e ciò tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni ed incontri con la società di revisione incaricata del controllo contabile anche al fine dello scambio delle informazioni rilevanti;
- abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla formazione del bilancio al 31 dicembre 2004 e della relazione sulla gestione tramite indagini dirette e informazioni assunte dalla società di revisione.

Nel corso dell'attività di vigilanza sopra descritta, non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

La Società – quale controllata ex art. 2359 del Codice civile - è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento, ai sensi dell'art. 2497 dello stesso Codice, della PIRELLI & C. Real Estate S.p.A. Abbiamo verificato la corretta e puntuale esecuzione di tutti gli adempimenti previsti dalla citata norma ed in particolare l'osservanza delle forme di pubblicità previste

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. G. M.', is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem or logo.

dall'art. 2497 *bis* e quanto statuito dagli articoli 2497 *ter* e 2497 *quinqies* del Codice civile.

Durante il 2004 la Società, adeguandosi alle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 17 gennaio 2003 n. 6, ha apportato al proprio statuto le modifiche stabilite dalle nuove norme del Codice civile in materia di funzionamento delle società ed ha, tra l'altro, riformulato l'oggetto sociale ed ha modificato la durata della Società.

Per quanto riguarda il bilancio al 31 dicembre 2004, precisiamo che:

- gli Amministratori non hanno fatto ricorso all'esercizio della deroga – di cui all'art. 2423, comma 4 del Codice civile – ai principi di redazione del bilancio;
- le procedure per il controllo contabile del bilancio stesso da parte della società di revisione all'uopo incaricata, sono concluse e la relazione redatta ai sensi dell'art. 165 D.Lgs. 58/98 in data odierna conchiude con un giudizio senza rilievi.

Esprimiamo quindi parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2004 ed alla proposta del Consiglio di amministrazione in merito alla destinazione dell'utile dell'esercizio.

Con l'approvazione del bilancio è venuto a scadere il mandato conferitoci per la cui fiducia Vi ringraziamo.

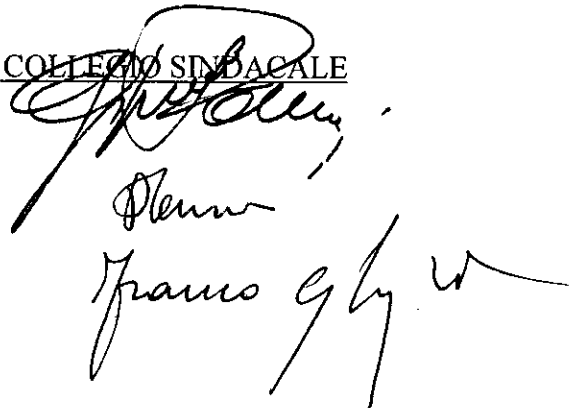
Milano, 5 aprile 2005.

(G. Polerani)

(P. Carrara)

(F. Ghiringhelli)

IL COLLEGIO SINDACALE



Steno
Franco Ghiringhelli