

**RELAZIONE SULL'ESAME DELLA SITUAZIONE
PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATI
PRO-FORMA DI PIRELLI & C. REAL ESTATE SPA PER IL
SEMESTRE CHIUSO AL 30 GIUGNO 2006**

PIRELLI & C. REAL ESTATE SPA

RELAZIONE SULL'ESAME DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATI PRO-FORMA DI PIRELLI & C. REAL ESTATE SPA PER IL SEMESTRE CHIUSO AL 30 GIUGNO 2006

Al Consiglio di Amministrazione di
Pirelli & C. Real Estate SpA

- 1 Abbiamo esaminato i prospetti relativi alla situazione patrimoniale e al conto economico consolidati pro-forma corredati delle note esplicative di Pirelli & C. Real Estate SpA (società capogruppo del Gruppo Pirelli & C. Real Estate) per il semestre chiuso al 30 giugno 2006 (di seguito "Prospetti Pro-Forma"), redatti sulla base delle ipotesi descritte nelle note esplicative, per riflettere retroattivamente gli effetti dell'operazione di acquisizione di B&L Immobilien AG e DGAG Deutsche Grundvermögen AG da parte di Pirelli & C. Real Estate SpA (di seguito "Operazione DGAG").

Tali Prospetti Pro-Forma derivano dai dati storici relativi al bilancio consolidato intermedio incluso nella relazione semestrale di Pirelli & C. Real Estate SpA al 30 giugno 2006 e dalle scritture di rettifica pro-forma ad esso applicate e da noi esaminate. Il bilancio consolidato intermedio di Pirelli & C. Real Estate SpA al 30 giugno 2006 è stato da noi assoggettato a revisione contabile limitata a seguito della quale abbiamo emesso la nostra relazione in data 28 settembre 2006. I dati storici relativi a B&L Immobilien AG e DGAG Deutsche Grundvermögen AG derivano dalla situazione patrimoniale ed economica consolidata per il semestre chiuso al 30 giugno 2006; tale situazione non è stata assoggettata ad alcuna revisione contabile.

La revisione contabile limitata del bilancio consolidato intermedio al 30 giugno 2006 di Pirelli & C. Real Estate SpA è consistita principalmente nella raccolta di informazioni sulle poste del bilancio, nell'analisi dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati, tramite colloqui con la direzione della società, e nello svolgimento di analisi di bilancio. La revisione contabile limitata ha escluso procedure di revisione quali sondaggi di conformità e verifiche o procedure di validità delle attività e delle passività e ha comportato un'estensione di lavoro significativamente inferiore a quella di una revisione contabile completa. Di conseguenza, non abbiamo espresso un giudizio professionale di revisione sul bilancio consolidato intermedio sopraindicato.

- 2 I Prospetti Pro Forma sono stati predisposti ai fini di quanto richiesto dall'articolo 71 del Regolamento Emittenti, recante norme di attuazione del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n.58 in materia di emittenti, adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni.

L'obiettivo della redazione della situazione patrimoniale e del conto economico consolidati pro-forma è quello di rappresentare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, gli effetti sull'andamento economico e sulla situazione patrimoniale del Gruppo Pirelli & C. Real Estate dell'operazione summenzionata, come se essa fosse virtualmente avvenuta il 30 giugno 2006 e, per quanto si riferisce ai soli effetti economici, al 1° gennaio 2006. Tuttavia, va rilevato che qualora l'Operazione DGAG in oggetto fosse realmente avvenuta alla data ipotizzata, non si sarebbero necessariamente ottenuti gli stessi risultati qui rappresentati.

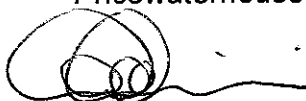
La responsabilità della redazione dei prospetti pro-forma compete agli amministratori di Pirelli & C. Real Estate SpA. E' nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla ragionevolezza delle ipotesi adottate dagli Amministratori per la redazione dei Prospetti Pro-Forma e sulla correttezza della metodologia da essi utilizzata per l'elaborazione dei medesimi prospetti. Inoltre è nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

- 3 Il nostro esame è stato svolto secondo i criteri raccomandati dalla Consob con Raccomandazione n. 1061609 del 9 agosto 2001 per la verifica dei dati pro-forma ed effettuando i controlli che abbiamo ritenuto necessari per le finalità dell'incarico conferitoci.
- 4 Con riferimento ai dati storici di base utilizzati per la predisposizione dei Prospetti Pro-Forma, si evidenzia che il totale attivo evidenziato nella situazione patrimoniale ed economica consolidata al 30 giugno 2006 di B&L Immobilien AG e DGAG Deutsche Grundvermogen AG risulta preponderante rispetto al totale attivo del Gruppo Pirelli & C. Real Estate così come risultante dal bilancio consolidato intermedio alla medesima data. La situazione patrimoniale ed economica consolidata al 30 giugno 2006 di B&L Immobilien AG e DGAG Deutsche Grundvermogen AG non è stata assoggettata ad alcuna revisione contabile.

- 5 Dal lavoro svolto nulla è emerso che ci induca a ritenere che le ipotesi di base adottate da Pirelli & C. Real Estate SpA per la redazione dei prospetti relativi alla situazione patrimoniale e al conto economico consolidati pro-forma relativi al semestre chiuso al 30 giugno 2006, corredati delle note esplicative per l'Operazione DGAG, non siano ragionevoli e che la metodologia utilizzata per l'elaborazione dei predetti prospetti non sia stata applicata correttamente per le finalità informative descritte in precedenza. Tuttavia, a causa della rilevanza delle limitazioni descritte nel precedente paragrafo 4, non siamo in grado di esprimere un giudizio se nella redazione dei medesimi prospetti siano stati utilizzati criteri di valutazione e principi contabili corretti.

Milano, 26 gennaio 2007

PricewaterhouseCoopers SpA



Paolo Caccini
(Revisore contabile)