



COMUNICATO STAMPA

PIRELLI RE SI AGGIUDICA DGAG, OPERAZIONE STRATEGICA PER LO SVILUPPO IN GERMANIA

- **FIRMATO L'ACCORDO VINCOLANTE PER L'ACQUISTO DI UNA DELLE PRINCIPALI SOCIETÀ IMMOBILIARI TEDESCHE CON SEDI AD AMBURGO E KIEL PER CIRCA 440 €M (EQUITY VALUE AL 31/12/2005)**
- **ENTERPRISE VALUE PARI A CIRCA 1.660 €M, COMPRESIVO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E DELLE ATTIVITÀ DI ASSET MANAGEMENT E SERVIZI**
- **A DGAG VERRÀ APPLICATO IL MODELLO DI BUSINESS DI PIRELLI RE:**
 - **IL PORTAFOGLIO RESIDENZIALE DI CIRCA 1.080 €M VERRÀ TRASFERITO ALLA JOINT VENTURE PIRELLI RE (35%)- FONDI IMMOBILIARI DI RREEF (DEUTSCHE BANK) (65%)**
 - **IL PORTAFOGLIO TERZIARIO DI CIRCA 330 €M VERRÀ TRASFERITO ALLA JOINT VENTURE PIRELLI RE (30%)- FONDI IMMOBILIARI MSREF (MORGAN STANLEY) (70%)**
 - **ALTRE ATTIVITÀ PER CIRCA 180 €M IN CORSO DI DISMISSIONE**
 - **ATTIVITÀ DI ASSET MANAGEMENT E SERVIZI AL 100% DI PIRELLI RE**
- **ENTERPRISE VALUE STIMATO AL CLOSING 1,5 €MILIARDI COPERTO PER CIRCA 130 €M DA EQUITY, PER CIRCA 310 €M DAL FINANZIAMENTO BRIDGE NON RECOURSE DI HYPO REAL ESTATE E PER CIRCA 1.060 €M DA FINANZIAMENTI IPOTECARI GIÀ ESISTENTI NON RECOURSE**
- **CONTINUA COSÌ IL SUPPORTO A PIRELLI RE DA PARTE DI PRIMARI INVESTITORI ISTITUZIONALI E ISTITUTI BANCARI INTERNAZIONALI PER IL PROCESSO DI ESPANSIONE NELL'EUROPA CENTRO-ORIENTALE**
- **CON UN PATRIMONIO IN GESTIONE CHE SALIRÀ A CIRCA 13,5 €MILIARDI (BOOK VALUE) IL GRUPPO PIRELLI RE CONSOLIDA LA POSIZIONE DI LEADERSHIP NELL'AMBITO DELLA GESTIONE DI IMMOBILI NELL'EUROPA CONTINENTALE**
- **IL PATRIMONIO GESTITO AL DI FUORI DELL' ITALIA SARÀ DI CIRCA 2 €MILIARDI, PARI A CIRCA IL 15% DEL PATRIMONIO TOTALE, ANTICIPANDO IL RAGGIUNGIMENTO DEL TARGET DEL 20% PREVISTO DAL PIANO TRIENNALE 2006-2008**

**• CLOSING DELL'OPERAZIONE PREVISTO ENTRO FINE 2006,
SUBORDINATAMENTE ALL'AUTORIZZAZIONE DELLE AUTORITÀ
ANTITRUST COMPETENTI**

Amburgo, 9 ottobre 2006 – **Pirelli RE** ha firmato l'accordo vincolante per **acquistare** circa il 96,8% di **Deutsche Grundvermögen (DGAG)**, una delle principali società immobiliari in Germania con sedi ad Amburgo e Kiel, sulla base di una **valutazione del 100% dell'equity di 440 milioni** di euro (dati al 31 dicembre 2005). In funzione di una stima preliminare del *price adjustment* (che verrà finalizzato sulla base di un bilancio pro-forma alla data del closing), il prezzo di acquisto provvisorio è stato determinato in 462 milioni di euro per il 100% di DGAG.

In particolare, Pirelli RE acquisterà il 95,3% di B&L Immobilien, società che fa capo principalmente ad Albert Büll e Cornelius Liedtke e che detiene il 62% di DGAG, e rileverà da HSH N Real Estate (controllata dalla banca tedesca HSH Nordbank) circa il 38% della società immobiliare tedesca.

L'**Enterprise Value** di DGAG **stimato al closing**, tenuto conto delle dismissioni in corso, ammonta a **circa 1,5 miliardi** di euro (1.660 milioni di euro al 31 dicembre 2005), comprensivo del patrimonio immobiliare e delle attività di asset management e servizi.

Nel dettaglio, il **patrimonio immobiliare** è costituito in termini di superfici per circa l'**88%** da **portafoglio residenziale** e per circa il **12%** da **portafoglio retail e uffici**. Il portafoglio residenziale comprende 21.403 unità immobiliari (superficie complessiva superiore a 1.262.890 mq) prevalentemente situate nelle vicinanze delle città di Amburgo, Lubecca e Kiel. Quello terziario è costituito da tre shopping center, di cui due nella città di Amburgo, (superficie complessiva pari a 77.305 mq) e da 17 immobili a destinazione d'uso mista uffici-retail, distribuiti tra le città di Francoforte, Dresda, Berlino ed Amburgo (superficie complessiva pari a 90.803 mq).

A DGAG verrà **applicato il modello di business di Pirelli RE** con l'obiettivo di trasformarla in una piattaforma di investimenti immobiliari, asset management e servizi che, grazie alla qualità del suo management che sarà confermato, continuerà il processo di espansione sul mercato tedesco, con nuove opportunità di crescita già identificate e allo studio.

Il processo di riorganizzazione, che verrà completato entro il 2007, prevede il trasferimento del **portafoglio residenziale** del valore di circa 1.080 milioni di euro alla **joint venture** tra **Pirelli RE (35%)** e i **fondi immobiliari di RREEF (65%)**, la divisione di **Deutsche Bank** che si occupa di investimenti immobiliari, per cui è già stato sottoscritto un accordo vincolante, e quello del **portafoglio terziario** del valore di circa 330 milioni di euro alla **joint venture** tra **Pirelli RE (30%)** e i **fondi immobiliari di Morgan Stanley (MSREF) (70%)**, per cui è già stato anche in questo caso sottoscritto un accordo vincolante. Altri asset e le attività di asset management e servizi, con circa 400 dipendenti, resteranno al 100% di Pirelli RE Deutschland (100% di Pirelli RE).

L'Enterprise Value sarà coperto per **circa 130 milioni** di euro da **equity di Pirelli RE**, per **circa 310*** milioni di euro dal **finanziamento bridge non recourse** di Hypo Real Estate e per **circa 1.060 milioni** di euro da **debiti sottostanti** della società tedesca **garantiti dagli immobili**. Pirelli RE ha avuto inoltre il commitment per il rifinanziamento di tale debito sempre non recourse, con un aumento della leva sui portafogli sia terziario che residenziale.

L'**impatto** sulla **posizione finanziaria netta** di Pirelli RE a seguito dell'operazione ammonterà a circa **1.500 milioni** di euro, di cui circa 1.370 milioni su base non recourse per la Società. Al **termine della ristrutturazione**, la **posizione finanziaria netta** sarà di circa **80-90 milioni** di euro, a cui si aggiungerà un impegno di circa 40 milioni di euro in termini di finanziamenti soci alle società partecipate con quote di minoranza.

Il **patrimonio gestito** da Pirelli RE salirà così a book value da circa 12 miliardi di euro (circa 14 miliardi a market value) a circa **13,5 miliardi** di euro, di cui circa **2 miliardi** in investimenti **al di fuori dell'Italia**, pari a circa il **15% del patrimonio complessivo**, anticipando così il raggiungimento del target del 20% del piano triennale 2006-2008. Con quest'operazione, Pirelli RE consolida la posizione di leadership nell'ambito della gestione di immobili nell'Europa Continentale.

Il totale degli investimenti ad oggi effettuati nel corso dell'anno supera i 3,4 miliardi di euro, coprendo interamente il budget 2006 con circa tre mesi di anticipo rispetto alla fine dell'anno.

Il closing dell'operazione è previsto entro la fine del 2006, subordinatamente all'approvazione delle autorità Antitrust competenti.

Carlo A. Puri Negri, CEO di Pirelli RE, ha dichiarato "Sono soddisfatto di quest'operazione per la qualità degli asset acquisiti in gestione, ma soprattutto per la qualità del management che ci consentirà di accelerare il processo di espansione in Germania".

Per l'operazione, Pirelli RE è stata assistita in qualità di financial advisor da Deutsche Bank e Lazard e in qualità di advisor legali e fiscali da Freshfields Bruckhaus Deringer (uffici di Berlino, Colonia, Monaco e Milano) e Studio Vitali e Piccardi. Engel&Volkers e REAG hanno agito in qualità di valutatori immobiliari e KPMG ha curato la due diligence finanziaria e fiscale. La jv Pirelli RE- MSREF è stata assistita da Morgan Stanley.

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Pirelli RE Tel. +39/02/8535.4270
Investor Relations Pirelli RE Tel. +39/02/8535.4057
www.pirellire.com

* Il commitment bancario per il finanziamento bridge è stato concesso fino a un massimo di circa 350 milioni di euro, inclusivo dei closing cost.