

COMUNICATO STAMPA

- **PERFEZIONATA L'ACQUISIZIONE DEL 96,83% E FIRMATO ACCORDO VINCOLANTE PER RILEVARE UN ULTERIORE 2,54% DI DGAG, UNA DELLE PRINCIPALI SOCIETÀ IMMOBILIARI TEDESCHE**

- **ENTERPRISE VALUE CIRCA 1,4 €MILIARDI, PREZZO DI ACQUISTO CIRCA 465 €M PER IL 100% DI DGAG**

- **DGAG, SULLA BASE DI ACCORDI VINCOLANTI, SARÀ TRASFORMATA SECONDO IL MODELLO DI BUSINESS DELLA CAPOGRUPPO:**
 - **IL PORTAFOGLIO RESIDENZIALE DI OLTRE 1 €MILIARDO SARÀ CEDUTO ALLA JOINT VENTURE PIRELLI RE (35%)-RREEF (65%)**

 - **IL PORTAFOGLIO TERZIARIO DI CIRCA 275 €M SARÀ CEDUTO ALLA JOINT VENTURE PIRELLI RE (30%)-MSREF (70%)**

 - **LE STRUTTURE DI ASSET MANAGEMENT E SERVIZI AL 100% DI PIRELLI RE DEUTSCHLAND**

Amburgo, 11 gennaio 2007 – **Pirelli RE** ha perfezionato l'**acquisizione del 96,83%** e ha firmato un **accordo vincolante** per rilevare un **ulteriore 2,54%** di **Deutsche Grundvermögen AG (DGAG)**, una delle principali società immobiliari in Germania con sedi ad Amburgo e Kiel. 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, valore superiore per circa 145 milioni di euro alla stima di patrimonio netto della società tedesca.

L'**Enterprise Value** di DGAG ammonta a **circa 1,4 miliardi** di euro (stima sulla base dei dati del 2006) anche tenendo conto delle valutazioni immobiliari indipendenti di Engel&Volkers e REAG.

In particolare, Pirelli RE ha rilevato il 95,3% di B&L Immobilien, che detiene il 62% di DGAG, da società riconducibili ad Albert Büll e Cornelius Liedtke; il restante 38% della società immobiliare tedesca è stato acquistato da HSH N Real Estate (controllata dalla banca tedesca HSH Nordbank) e soci privati.

Pirelli RE ha inoltre firmato un accordo vincolante per acquisire entro la fine di gennaio un ulteriore 4,10% di B&L Immobilien che consentirà alla Società di salire al 99,37% di DGAG. Pirelli RE punta a rilevare il restante circa 0,6% di B&L Immobilien nell'arco dei prossimi mesi, arrivando così a detenere circa il 100% di DGAG.

[†] Di cui circa 140 milioni di euro sono stati anticipati nel mese di dicembre dello scorso anno, con pagamento del saldo avvenuto al closing.

Con il perfezionamento dell'operazione si avvia il **processo di trasformazione di DGAG** secondo il modello di business della capogruppo, con l'obiettivo di cogliere le diverse opportunità di crescita nel mercato tedesco grazie anche alla qualità del management, che - come già annunciato lo scorso 9 ottobre- è stato confermato alla guida della società. La prima fase di tale processo, che verrà completato entro la fine dell'anno, prevede il trasferimento del **portafoglio residenziale** del valore di circa **1.040 milioni** di euro (stima sulla base dei dati del 2006) alla **joint venture** tra **Pirelli RE (35%)** e i **fondi immobiliari di RREEF (65%)** (la divisione di Deutsche Asset Management che si occupa di investimenti nei settori immobiliare e delle infrastrutture, parte del gruppo Deutsche Bank) e quello del **portafoglio terziario** del valore di circa **275 milioni** di euro (stima sulla base dei dati del 2006) alla **joint venture** tra **Pirelli RE (30%)** e i **fondi immobiliari di Morgan Stanley (MSREF) (70%)**. Le **attività di asset management e servizi**, con circa 400 dipendenti, resteranno al **100%** di **Pirelli RE Deutschland**.

L'Enterprise Value di circa 1,4 miliardi è stato finanziato per circa **190 milioni** di euro da **equity di Pirelli RE**, per circa **260[‡] milioni** di euro da un **finanziamento bridge non recourse di Hypo Real Estate** e per circa **950 milioni** di euro da **finanziamenti esistenti non recourse garantiti dagli immobili**. Pirelli RE ha inoltre sottoscritto con Hypo Real Estate un contratto per il rifinanziamento di tale debito.

L'**impatto** sulla **posizione finanziaria netta** di Pirelli RE a valle del processo di riorganizzazione (la cui conclusione è prevista entro la fine dell'anno) ammonterà a circa **80-90 milioni** di euro, a cui si aggiungeranno circa **40-50 milioni** di euro di **finanziamenti soci** alle SPV immobiliari partecipate con quote di minoranza.

“DGAG, il suo management e l'implementazione del nostro modello di business sono sicuramente una base importante per crescere nel primo mercato immobiliare in Europa per dimensione, quello tedesco, dove abbiamo già identificato altre opportunità di investimento sia nel segmento residenziale che in quello terziario”, ha commentato Carlo A. Puri Negri, CEO di Pirelli RE.

I valori finali verranno resi noti a conclusione della procedura di *price adjustment*, prevista contrattualmente entro 80 giorni lavorativi da inizio 2007.

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-Romagnoli-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 ad un massimo di circa 289 milioni di euro inclusivo di closing cost.