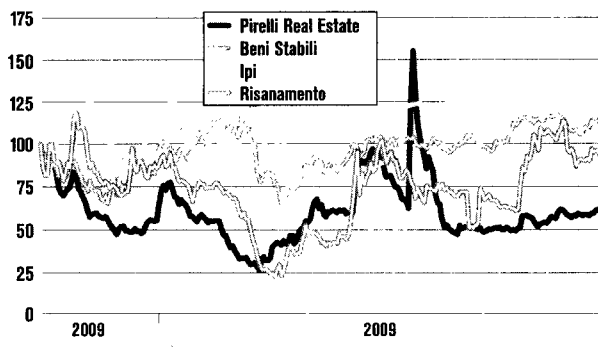


Rilanci difficili. La nuova stagione della Bicocca

Pirelli Re si affida a Deutsche e cerca altri soci sulle gestioni

L'immobiliare a piazza affari

Base 14/10/2008=100



La banca advisor per trovare alleati in Germania Asset manager europei nella Sgr

Pirelli Re si affida a **Deutsche Bank**, uno dei partner storici della Bicocca, per ottimizzare la struttura finanziaria degli asset tedeschi e per cercare di individuare dei soci a Berlino e dintorni. Ma il lavoro che stanno portando avanti l'Ad Giulio Malfatto e Claudio De Conto (*Ad finance*) non finisce qui: dopo aver individuato Intesa Sanpaolo come socio (per una quota complessiva che arriverà al 10%) ora si starebbe lavorando per cedere un altro 10% a un *player* estero. Alcuni contatti sarebbero in corso, secondo i *rumors* raccolti da «Plus24»: tra i candidati ci sarebbe anche **Aberdeen Property**, uno dei tre leader europei del settore con 25 miliardi in gestione e divisione *real estate* di Aberdeen Asset Management, colosso quotato a Londra. L'obiettivo, in questo caso, è trovare un partner che consenta di aumentare le masse gestite, sollevando la società dall'immobilismo nel quale

è caduta negli ultimi tempi.

Potrebbe essere questo il piano dell'azienda detenuta dalla Pirelli di Marco Tronchetti Provera. L'aumento di capitale da 400 milioni e l'accordo con il *pool* di banche per l'erogazione di una linea di credito

da 320 milioni (con scadenza luglio 2012) ha fornito l'ossigeno necessario. Ora c'è la necessità di cambiare la marcia per evidenziare nuove strategie, mentre il mercato scommette sullo scorporo in Pirelli del *real estate* dai pneumatici.

La partita tedesca

E proprio la Germania è l'asset da mettere in sicurezza. Deutsche Bank è già al lavoro per ottimizzare la struttura finanziaria dei vari veicoli con i quali Pirelli Re si muove in Germania. Il piano prevede nei prossimi mesi la ricerca di partner locali per le rilevanti attività tedesche.

Quest'ultimo Paese ha infatti aumentato da una parte le dimensioni del gruppo italiano, ma d'altro canto ne ha appesantito la struttura. In Germania la leva finanziaria nelle società veicolo, quindi la proporzione di debito utilizzata, è molto più elevata rispetto all'Italia: circa l'80%, mentre al contrario nei veicoli italiani sembra sotto controllo al 52-53 per cento. Attualmente

gli asset che Pirelli Re ha in gestione tra i confini tedeschi e in Polonia equivalgono a circa la metà dei 15,1 miliardi gestiti nel *real estate* (esclusi i *non performing loan*): ir-que-

sti Paesi 200 milioni sono stati investiti in asset immobiliari e altri 100 milioni nella piattaforma servizi. Ma, a Berlino, Pirelli Re partecipa anche nel commerciale con il 12% nella società veicolo **HighStreet**, che detiene gli immobili affittati ai grandi magazzini Karstadt, noti perché di proprietà di quel gruppo **Arcandor** che recentemente ha portato i libri in tribunale.

Partner straniero per la Sgr

Ma anche per la Sgr c'è una fase due. Molti addetti ai lavori sono convinti che la Pirelli Re del futuro quotata si concentrerà quasi esclusivamente sulla società di gestione, che sta cercando di rilanciarsi dopo un periodo di incertezza. Secondo le indiscrezioni un altro 10% della Sgr potrebbe essere rilevato da un investitore straniero per aumentare le masse gestite: tra i candidati ci sarebbe così Aberdeen. Insomma, l'ingresso in due fasi di Intesa Sanpaolo, che ha valutato la Sgr 200 milioni di euro mettendo sul piatto complessivamente 10 milioni, sembra soltanto la prima par-

te di una storia che potrebbe riservare altre sorprese nel prossimo futuro.

Carlo Festa



Giulio Malfatto, amministratore delegato di Pirelli Real Estate

