



COMUNICATO STAMPA

- **PIRELLI RE E RREEF (GRUPPO DEUTSCHE BANK) FIRMANO UN ACCORDO VINCOLANTE CON CERBERUS PER L'ACQUISIZIONE DI BAUBECON, UN IMPORTANTE GRUPPO IMMOBILIARE TEDESCO**

- **ENTERPRISE VALUE COMPLESSIVO CIRCA 1.690 €M ESCLUSI CLOSING COST DI 30 €M, FINANZIATO PER CIRCA 350 €M DA EQUITY (DI CUI 264 €M AL CLOSING E 85 €M A 5 ANNI) E PER CIRCA 1.370 €M DA DEBITO, DI CUI CIRCA 360 €M DA FINANZIAMENTO BRIDGE NON RECOURSE E CIRCA 1.010 €M DA FINANZIAMENTI GARANTITI DAGLI IMMOBILI**

- **L'ACCORDO PREVEDE:**
 - **L'ACQUISTO DA PARTE DI PIRELLI RE (40%) E RREEF (60%) DI UN PATRIMONIO IMMOBILIARE DI 1.647 €M COMPOSTO DA OLTRE 27.000 UNITÀ A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE AD UN VALORE MEDIO DI 960€ AL MQ E CON UN ENTRY YIELD MEDIO DI CIRCA IL 6,1%;**
 - **L'ACQUISTO DA PARTE DI PIRELLI RE DEL 100% DELLA PIATTAFORMA CHE HA IN GESTIONE CIRCA 52.000 UNITÀ IMMOBILIARI E 260 DIPENDENTI, CON UN ENTERPRISE VALUE DI CIRCA 43 €M**

- **LA STRATEGIA DI PIRELLI RE CON RREEF SUL PATRIMONIO ACQUISITO PREVEDE LA VALORIZZAZIONE NEL MEDIO-LUNGO TERMINE ANCHE ATTRAVERSO L'ACCUMULO DI ALTRI PORTAFOGLI RESIDENZIALI**

- **LA STRATEGIA DI PIRELLI RE PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI UNA SOCIETÀ DI ASSET MANAGEMENT E PIÙ SOCIETÀ DI SERVIZI SFRUTTANDO LE EFFICIENZE DELL'INTEGRAZIONE DELLE ATTIVITÀ DI BAUBECON CON QUELLE DI DGAG, PER MIGLIORARE ED INCREMENTARE LA GESTIONE DEGLI ASSET**

- **IL PATRIMONIO GESTITO IN GERMANIA DA PIRELLI RE SALE A OLTRE 3 €MILIARDI (BOOK VALUE), PARI AD OLTRE IL 25% DEL TOTALE DEGLI ASSET IMMOBILIARI GESTITI DA PIRELLI RE, ANTICIPANDO IL TARGET DI FINE 2008**

Amburgo, 17 luglio 2007 – **Pirelli RE** e i **fondi immobiliari di RREEF** (Gruppo Deutsche Bank) hanno firmato un **accordo vincolante** per acquistare dal fondo americano di private equity Cerberus il 100% di **BauBeCon**, un importante gruppo immobiliare tedesco attivo prevalentemente nel segmento residenziale. Il prezzo di acquisto, soggetto a *price*

adjustment sulla base della situazione patrimoniale al 30 giugno 2007, è stato determinato in circa 350 milioni di euro.

L'**Enterprise Value** di BauBeCon, comprensivo del patrimonio immobiliare e delle attività di asset management e servizi, ammonta a **circa 1.690 milioni** di euro (dato stimato al 31 dicembre 2006), esclusi i closing cost pari a 30 milioni di euro. Il valore complessivo è stato finanziato per circa **350 milioni** di euro da **equity**, di cui **264 milioni** di euro **al closing** e **85 milioni** di euro **a cinque anni**, e per **circa 1.370 milioni** di euro **da debito**, di cui **circa 360 milioni** di euro da **finanziamento bancario non recourse** e circa **1.010 milioni** di euro da **finanziamenti garantiti dagli immobili**.

L'accordo siglato prevede l'acquisto da parte di **Pirelli RE (40%)** e **RREEF (60%)** del **patrimonio immobiliare** con un **valore di 1.647 milioni** di euro composto da **oltre 27.000 unità immobiliari a prevalente destinazione residenziale** (1.711.000 mq), in prevalenza situate nelle città di Berlino, Hannover e Magdeburgo, ad un **valore medio di 960 euro al mq** e con un **entry yield medio** di circa il **6,1%**; i **canoni di locazione annui** ammontano complessivamente a circa **101 milioni** di euro, con un **tasso medio di vacancy** dell'**8%**.

Il piano industriale prevede nell'arco di 5 anni un incremento dei prezzi di circa il 3% all'anno, compresa l'inflazione, e una riduzione della vacancy a circa il 5%.

L'accordo prevede inoltre da parte di **Pirelli RE l'acquisto del 100% della piattaforma** che ha **in gestione circa 52.000 unità immobiliari** (comprese quelle che saranno di proprietà Pirelli RE-RREEF) con **circa 260 dipendenti**; l'**Enterprise Value** ammonta a **circa 43 milioni** di euro.

La strategia di Pirelli RE con RREEF sul patrimonio acquisito prevede la valorizzazione nel medio-lungo termine anche attraverso l'accumulo di altri portafogli residenziali.

La strategia di Pirelli RE prevede inoltre la realizzazione di una società di asset management e più società di servizi sfruttando le efficienze dell'integrazione delle attività di BauBeCon con quelle di DGAG , per migliorare ed incrementare la gestione degli asset.

Il **patrimonio gestito** da Pirelli RE **nel mercato tedesco** sale a **oltre 3 miliardi** di euro (book value), pari a circa il 25% del totale degli asset immobiliari in gestione, anticipando il target di fine 2008.

Il closing dell'operazione, che ha già ricevuto l'approvazione dalle autorità Antitrust competenti, è previsto entro la fine di luglio.

“L'acquisizione di BauBeCon, che ha un portafoglio immobiliare complementare a quello residenziale di DGAG (acquisito pochi mesi fa), rappresenta un ulteriore passo nella direzione di realizzare un'ampia piattaforma residenziale, che riteniamo possa valorizzarsi nel medio-lungo periodo”, ha dichiarato Carlo A. Puri Negri, CEO di Pirelli RE. “Quest'operazione contribuirà anche ad accelerare lo sviluppo dell'attività di asset management e servizi specialistici da parte di Pirelli RE in Germania”.

La joint venture è stata assistita in qualità di financial advisor da Deutsche Bank, in qualità di advisor legali e fiscali da Freshfields Bruckhaus Deringer e Hengeler Muller. REAG ha agito in qualità di valutatore immobiliare.

Il top-management di Pirelli RE terrà una conference call per fornire ulteriori dettagli sull'operazione giovedì 19 luglio; maggiori informazioni a riguardo verranno in seguito comunicate.

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