

COMUNICATO STAMPA CONGIUNTO

Milano, 24 maggio 2002 - Le joint venture costituite da The Morgan Stanley Real Estate Funds e Pirelli & C. Real Estate, unitamente a Pirelli & C. Real Estate, Pirelli SpA, Olivetti, Telecom Italia, Seat Pagine Gialle, hanno sottoscritto oggi un accordo quadro vincolante, denominato Progetto Tiglio, che ha come obiettivo la valorizzazione di un complesso di immobili, aree e servizi immobiliari per un valore di 3,3 miliardi di euro, basato su:

- l'**integrazione** di un complesso di **immobili** ad uso terziario, in prevalenza ad uso ufficio e in gran parte localizzati a Milano e Roma, al fine di una loro valorizzazione da conseguirsi mediante la complementarietà delle tipologie e dei profili rischio/rendimento, della localizzazione, della durata dei contratti di locazione, nonché il conseguimento di economie di scala nella gestione del patrimonio;
- l'**unificazione** di un complesso di **aree** in gran parte situate nelle città di Milano e Roma e localizzate in posizioni strategiche rispetto alle direttrici di sviluppo;
- la **costituzione**, entro il primo semestre del 2003, **di uno o più fondi** comuni di investimento immobiliare, di diritto italiano o estero, a destinazione terziaria al fine di dare un contributo significativo alla finanziarizzazione del settore immobiliare;
- una **miglior qualificazione del personale** presente nei Gruppi Olivetti e Telecom Italia e dedicato ai servizi immobiliari attraverso l'integrazione di tali risorse (circa 200) in Pirelli & C. Real Estate, operatore leader di mercato.

La struttura dell'operazione

Gli immobili e le aree facenti parte del progetto sono stati valutati rispettivamente con perizie di Richard Ellis e di Reag per un ammontare complessivo di circa 4 miliardi di euro in termini di valore di mercato.

Il trasferimento, tenuto conto della struttura dell'operazione e salvo aggiustamenti dovuti all'esito delle due diligence immobiliari, avverrà ad un valore di 3,3 miliardi euro presumibilmente il 31 luglio e comunque non oltre il termine vincolante del 30 settembre 2002.

La parti daranno luogo all'implementazione delle operazioni necessarie alla realizzazione del progetto subordinatamente all'ottenimento di finanziamenti e al trasferimento nel Gruppo Telecom Italia del 40% degli immobili di Im.SER (società posseduta al 60% da Beni Stabili e al 40% da Telecom Italia).

La compagine azionaria nei veicoli corrisponderà in modo proporzionale al valore dei beni trasferiti e sarà così composta:

- **Tiglio I** sarà controllata con il 51,8% dalla Joint Venture costituita da Morgan Stanley Real Estate Fund III (75%) e Pirelli & C. Real Estate (25%) mentre il restante 48,2% sarà posseduto da Telecom Italia (36,7%), Olivetti (8,8%), Seat Pagine Gialle (2,1%) e Pirelli (0,6%);
- **Tiglio II** sarà posseduta al 51% dalla Joint Venture costituita da Morgan Stanley Real Estate Fund IV (75%) e Pirelli & C. Real Estate (25%) e per il restante 49% da Telecom Italia.

I veicoli Tiglio I e Tiglio II saranno finanziati per circa il 20% mediante ricorso a mezzi propri e per il restante 80% con finanziamenti non recourse.

L'accordo prevede inoltre il trasferimento al Gruppo Pirelli & C. Real Estate dei rami di azienda che svolgono attività di servizi (project management, property management e di agenzia), sia per gli immobili trasferiti, sia per gli altri immobili in uso a Telecom Italia e Olivetti. Tali rami hanno in gestione un patrimonio del valore complessivo di circa 6,8 miliardi di euro. Tale trasferimento avverrà per un corrispettivo di 18 milioni di euro (15 milioni di euro per i rami di servizi di Telecom Italia; 3 milioni di euro per i rami di servizi Olivetti Multiservice).

L'attività di asset management (gestione strategica) sarà affidata a Pirelli & C. Real Estate, a condizioni in linea con quelle già in essere nei contratti con i primari investitori italiani e internazionali (Fondi di Morgan Stanley, Whitehall, Peabody, etc.).

Dopo la creazione dei fondi e avviata la prima fase della valorizzazione delle aree in portafoglio, è prevista l'uscita dei partner industriali (Pirelli, Olivetti, Telecom Italia e Seat).

Per quanto riguarda invece le attività di facility management, l'accordo prevede un best effort per l'integrazione in un'unica Società, partecipata congiuntamente dalle diverse società coinvolte nel Progetto Tiglio (con l'aggiunta di Telecom Italia Mobile), dei rispettivi rami di azienda che svolgono le sudette attività.

L'accordo è soggetto all'approvazione dell'Autorità Garante per la Concorrenza e il Mercato.

Lazard Real Estate ha agito quale advisor finanziario di Pirelli, Olivetti e Telecom Italia, Morgan Stanley quale advisor finanziario delle joint venture tra i Fondi di Morgan Stanley e Pirelli & C Real Estate e lo studio Chiomenti in qualità di advisor legale.