

**COMUNICATO STAMPA CONGIUNTO MORGAN STANLEY  
REAL ESTATE FUNDS-PIRELLI & C. REAL ESTATE**

**OPERATIVO IL PROGETTO TIGLIO:**

**SI REALIZZA UNA DELLE MAGGIORI OPERAZIONI IN EUROPA  
PER LA VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI AD USO UFFICIO CON  
LA CONCENTRAZIONE IN DUE SOCIETA' DI ASSET DELLA  
JOINT VENTURE MORGAN STANLEY REAL ESTATE FUNDS-  
PIRELLI & C. REAL ESTATE E DEL GRUPPO  
OLIVETTI-TELECOM**

**LE DUE SOCIETA' CONTROLLATE  
INDIRETTAMENTE DA THE MORGAN STANLEY  
REAL ESTATE FUNDS**

**IL VALORE COMPLESSIVO DEI BENI E' VALUTATO CIRCA 4  
MILIARDI DI EURO CON IMMOBILI PER OLTRE 2,5 MILIONI DI  
MQ**

**LOCALIZZATI IN PREVALENZA A ROMA E MILANO**

**UN PORTAFOGLIO CON UN MIX OTTIMALE DI REDDITIVITA'  
E RIDOTTA VOLATILITA', COMPLEMENTARE  
PER LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA,  
DURATA DEI CONTRATTI E CARATTERISTICHE DEI  
LOCATARI**

**A PIRELLI & C. REAL ESTATE L'ASSET MANAGEMENT  
(GESTIONE STRATEGICA E PARTECIPAZIONE DI  
MINORANZA) E I MANDATI PER I SERVIZI SPECIALISTICI**

*Milano, 29 ottobre 2002* – Si sono concluse oggi le operazioni di **concentrazione** nelle società **Tiglio I** e **Tiglio II** di parte degli **immobili ad uso ufficio** facenti capo alle joint venture tra **The Morgan Stanley Real Estate Funds** (75%) e **Pirelli & C. Real Estate** (25%) e parte di quelli dei Gruppi **Olivetti** e **Telecom Italia**, tutti individuati in ragione della loro complementarietà. Le due società sono controllate indirettamente da The Morgan Stanley Real Estate Funds.

Le operazioni costituiscono l'esecuzione dell'accordo sottoscritto a maggio dalle parti ed avvengono a seguito del soddisfacimento di tutte le condizioni previste.

Si realizza così una delle **principali operazioni in Europa**, in termini di dimensioni e di qualità, per la valorizzazione di **portafogli immobiliari** destinati ad **uso ufficio**.

Il **valore** complessivo del portafoglio così costituito, che consiste in oltre **2,5 milioni di mq di immobili**, è stato stimato, immobile per immobile, in **4 miliardi** di euro sulla base delle perizie del valutatore indipendente CB Richard Ellis.

Gli asset collocati nelle società Tiglio I e Tiglio II hanno **caratteristiche complementari** in termini di profilo rischio/rendimento, localizzazione geografica (sono infatti situati in gran parte nelle città di Roma e Milano e collocati in posizioni strategiche o lungo direttrici di sviluppo urbano), durata dei contratti di locazione e caratteristiche dei locatari. Il portafoglio è caratterizzato, oltre che dalla **grande massa critica**, anche da un **mix ottimale di redditività e ridotta volatilità**. Gli asset così individuati costituiscono un **portafoglio ottimale** per un **investimento immobiliare** che presenti esigenze di diversificazione e di stabilità dei redditi nel **medio-lungo termine**.

Parallelamente, i **Gruppi Olivetti e Telecom Italia** hanno ceduto i **rami di azienda di servizi** immobiliari ad eccezione di quelli facility a Pirelli & C. Real Estate che li integrerà nelle sue strutture specializzate. Nelle suddette attività di property, project e agency di Telecom Italia e Olivetti multiservices sono presenti circa 170 risorse. Il valore dei rami di azienda trasferiti è pari a circa **15 milioni di euro** per quelli di **Telecom Italia** e circa **3 milioni di euro** per quelli di **Olivetti multiservices** sulla base della valutazione effettuata dalla società di revisione KPMG.

Contestualmente al trasferimento dei rami d'azienda, sono stati attivati i **contratti per l'erogazione dei servizi di asset management e specialistici** tra il Gruppo Pirelli & C. Real Estate e le società Tiglio I e Tiglio II, nonché con Telecom Italia e Olivetti in relazione alla componente di asset immobiliari che non rientra nel progetto Tiglio. Tali contratti avranno una **durata di cinque anni** con possibilità di rinnovo per altri tre a condizioni in linea con quelle già applicate da Pirelli & C. Real Estate a primari investitori istituzionali. Complessivamente, grazie all'operazione, Pirelli & C. Real Estate beneficerà di un aumento di fatturato per servizi stimabile in oltre 30 milioni di euro.

Per quanto riguarda i **servizi di facility management**, è attualmente in corso lo studio di un progetto per la concentrazione dei rami di azienda di Pirelli & C. Real Estate e del gruppo Olivetti-Telecom Italia in una società che per dimensione e competenze potrebbe assumere una posizione di leadership in Italia.

Con la costituzione di Tiglio I e Tiglio II gli azionisti delle società ritengono di aver posto le basi per un ulteriore sviluppo del mercato immobiliare in Italia.

Tra i possibili sviluppi dell'operazione rientrano:

- l'effettuazione di un **private placement** presso investitori istituzionali italiani e/o internazionali;
- la costituzione, nel corso del 2003, di **uno o più fondi comuni** di investimento immobiliare, di diritto italiano o estero;
- la **cartolarizzazione** di parte del patrimonio;
- la **rotazione** del patrimonio immobiliare.

Queste nel dettaglio le compagini azionarie dei due veicoli:

#### **TIGLIO I**

MSMC Italy holding BV <sup>(1)</sup>	51,59%
Telecom Italia SpA	36,85%
Olivetti SpA	8,84%
Seat PG SpA	2,10%
Pirelli SpA	0,61%

<sup>(1)</sup> The Morgan Stanley Real Estate Fund III International 75%  
- Pirelli & C. Real Estate 25%

#### **TIGLIO II**

Popoy Holding B.V. <sup>(2)</sup>	50,53%
Telecom Italia SpA	49,47%

<sup>(2)</sup> The Morgan Stanley Real Estate Fund IV International 75%  
- Pirelli & C. Real Estate 25%

Il trasferimento del portafoglio immobiliare alle società veicolo è avvenuto in blocco ad un valore complessivo di **3,3 miliardi** di euro, con uno **sconto del 17%** rispetto alla valutazione, immobile per immobile di **4 miliardi** di euro .

I veicoli sono finanziati per il 25% circa mediante ricorso a mezzi propri e per il restante 75% circa con finanziamenti ipotecari, organizzati da IntesaBci e Capitalia.

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

Ufficio Stampa Pirelli: +39 02 85354270 – [www.pirellirealestate.com](http://www.pirellirealestate.com)  
The Morgan Stanley Real Estate Funds – Olivier de Poulpique +39 02 76335667