



Comunicato Stampa RCS MediaGroup

Firmati i contratti preliminari di vendita e affitto del comparto immobiliare di via San Marco e via Solferino con Blackstone Real Estate Partners Europe IV

Milano, 13 novembre 2013 – RCS MediaGroup comunica – a seguito di quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 5 novembre scorso - di aver firmato in data odierna il contratto preliminare di cessione del comparto immobiliare di via San Marco e via Solferino con Blackstone Real Estate Partners Europe IV (di seguito Blackstone Real Estate Partners), per un valore complessivo di 120 milioni di Euro.

Il suddetto comparto immobiliare, che oggi è rappresentato da un'unica scheda catastale, verrà suddiviso in tre porzioni che rappresenteranno tre blocchi distinti: Blocco 1 (edificio storico sede del Corriere della Sera in via Solferino), Blocco 2 (area sita su via Moscovia e via San Marco), Blocco 3 (area su via Balzan).

Il valore totale della compravendita di 120 milioni di Euro è così suddiviso: 30 milioni di Euro per il Blocco 1 (sottoposto a vincolo come sotto precisato); 66 milioni di Euro per il Blocco 2; 24 milioni di Euro per il Blocco 3. Tale valorizzazione risulta sostanzialmente in linea con la valutazione di un primario advisor immobiliare di RCS MediaGroup.

La firma dei contratti definitivi di vendita, che avverrà per singolo blocco, a seguito del relativo frazionamento, è prevista entro il prossimo 31 dicembre. L'efficacia del contratto di vendita relativo al Blocco 1 sarà sospensivamente condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte delle Autorità Competenti, con riferimento al vincolo apposto sull'edificio storico dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia – Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, su richiesta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano.

La sottoscrizione del contratto preliminare di vendita prevede a titolo di caparra confirmatoria un importo del 10% del corrispettivo totale. Alla stipula dei contratti definitivi di vendita verranno incassati 90 milioni di Euro (relativi al Blocco 2 e Blocco 3); il residuo prezzo, relativo al Blocco 1, sarà incassato - per 18 milioni - all'avverarsi della condizione sospensiva e - per 12 milioni di Euro - entro il 31 ottobre 2014. Quest'ultimo importo sarà assistito da garanzia bancaria a prima richiesta.

L'accordo include un impegno a non vendere a terzi, per almeno 12 mesi dal perfezionamento della



vendita, l'intero comparto immobiliare né singoli blocchi dello stesso; inoltre RCS MediaGroup manterrà un diritto di prima offerta sul Blocco 1, qualora l'immobile venga messo in vendita, diritto valido per tutto il periodo di utilizzo di questo immobile da parte del Gruppo RCS.

E' stato contestualmente firmato un contratto preliminare di affitto tra RCS MediaGroup e Blackstone Real Estate Partners, che prevede la successiva stipula di contratti a valori di mercato con decorrenza dall'esecuzione delle vendite e durate differenziate per i diversi Blocchi: 9 anni, con facoltà di rinnovo a favore di RCS per ulteriori 6 anni per il Blocchi 1 e 3; 6 anni, con facoltà di recesso a favore di RCS con effetto alla fine del secondo anno per il Blocco 2, la cui superficie è pari al 62% della superficie complessiva. Tale facoltà è funzionale all'ottimale utilizzo degli spazi, anche della sede di via Rizzoli.

L'importo annuo dei singoli contratti è di circa 2 milioni di Euro per il Blocco 1, di 6,1 milioni di Euro per il Blocco 2 e 1,7 milioni di Euro per il Blocco 3, cui si somma il costo di affitto dei posti auto per circa 510 mila Euro. A decorrere dal quarto anno, i canoni annui dei Blocchi 1 e 3 verranno complessivamente aumentati di 120 mila Euro.

Tale operazione di cessione immobiliare, che si inquadra tra le attività previste e annunciate nel Piano triennale, conclude un lungo ed elaborato processo, che è stato valutato in diverse riunioni consiliari, ed è stata deliberata lo scorso 5 novembre 2013.

Il processo ha infatti avuto inizio lo scorso dicembre 2012 con l'annuncio del Piano per lo Sviluppo 2013-2015, tra i cui presupposti vi era la progressiva dismissione di attività "non core". In particolare, nel procedimento relativo alla cessione del comparto immobiliare, la Società si è avvalsa di Banca IMI S.p.A. quale Advisor finanziario e - nel corso del tempo - ha richiesto perizie immobiliari a valutatori indipendenti, da ultimo Reag. A cura dell'Advisor sono stati preliminarmente contattati oltre trenta operatori ed investitori italiani ed esteri, a sedici dei quali è stato successivamente inviato un documento informativo che descriveva le caratteristiche dell'intero complesso, richiedendo offerte per i soli Blocchi 2 e 3, cui ha fatto seguito un processo di selezione di possibili offerenti a partire dal mese di maggio, con l'obiettivo di chiudere l'operazione entro la fine dell'anno, in linea con quanto previsto nel Piano. Dai primi riscontri è emerso che - date le condizioni del mercato immobiliare con un'elevata presenza di sfitto nell'area milanese - un numero limitatissimo di investitori manifestava interesse per un'operazione che non prevedesse un riaffitto completo delle porzioni di immobile offerte, con il rischio concreto che l'operazione non potesse essere finalizzata se non a valori altamente penalizzanti. E' contestualmente emerso da parte di alcuni investitori l'interesse a proporre, invece, un'offerta per l'intero complesso immobiliare, sempre prevedendo un affitto, ma più compatibile con le esigenze della Società. Si sono pertanto valutate offerte che comprendessero anche l'edificio storico di via Solferino. Alla luce delle cinque offerte non vincolanti per l'intero perimetro ricevute dall'Advisor della Società, sottoposte all'attenzione di diverse sedute consiliari nel corso dei mesi di giugno e luglio, il 7 agosto è stata annunciata la prosecuzione della trattativa in esclusiva con Blackstone Real Estate Partners, che ha presentato l'offerta valutata maggiormente interessante sia sotto il profilo economico-finanziario, sia in relazione alla probabilità di mantenere l'obiettivo della tempistica definita, in quanto non vincolata all'ottenimento di un finanziamento bancario. Si è pertanto aperta la relativa data-room, al termine della quale Blackstone Real Estate Partners ha confermato il proprio interesse a procedere alla chiusura



dell'operazione. La negoziazione è proseguita ulteriormente dal 30 settembre ad oggi, con avanzamenti regolarmente sottoposti all'attenzione del Consiglio.

Da un punto di vista finanziario il valore complessivo della suddetta operazione immobiliare è in linea con quanto previsto dal Piano per lo Sviluppo 2013-2015, per quanto nel Piano si prevedesse la cessione solo del Blocco 2 e del Blocco 3. Oltre a quanto già menzionato riguardo al processo di cessione, va peraltro sottolineato che nel corso del mese di settembre è stato apposto il vincolo sopramenzionato e che il valore dell'operazione – tenuto conto del riaffitto sopra descritto – è in linea con i riferimenti forniti dal perito indipendente. Infine si sottolinea che il valore di cessione è superiore ai valori di carico sia a livello consolidato sia a livello della Capogruppo. Il valore dell'operazione permette quindi di mantenere invariati e perseguire gli obiettivi di Piano, così comunicati al mercato.

Per ulteriori informazioni:

RCS MediaGroup – Corporate Media Relations

Maria Verdiana Tardi - 02 2584 5412 - +39 347 7017627 - verdiana.tardi@rcs.it

RCS MediaGroup - Investor Relations

Selene Litta Modignani – 02 2584 3390 - +39 366 5836973 – selene.littamodignani@rcs.it

www.rcsmediagroup.it