



Beni Stabili: Risultati al 31.12.2017

Un 2017 ruggente

Milano: 6 Febbraio 2018

Posizionamento strategico fortemente migliorato

Aumento dell'esposizione a Milano (64%)¹
 €221m di acquisizioni oltre a ~€130m in esclusiva
 Esposizione a TI dimezzata (23%)¹ 3 anni in anticipo
 Cessione di un ulteriore 9% delle quote della SICAF
 Accelerazione della pipeline di Sviluppo a Milano
 Lancio del progetto di via Schievano "The Sign"
 54% portafoglio "green"¹

Performance operativa in continuo miglioramento

+2,4% Crescita L-f-L degli affitti degli uffici non-TI a Milano
 Oltre 129.000 mq di attività locativa
 Tasso di occupazione finanziario: 96,6% (+1,1 punti)
 95,1% uffici non-TI (+4,1 punti)

Rafforzamento del profilo finanziario

Corporate rating a lungo termine "BBB-" con outlook stabile assegnato da S&P
 Riduzione del LTV al 44,1%² (-7,5 punti)
 Riduzione del costo del debito al 2,15% (-29bps)
 Allungamento della scadenza del debito a ~6 anni

Solidi risultati finanziari

Risultato netto ricorrente: €101,7m
 +7% rispetto all'obiettivo comunicato a luglio³
 Proposta dividendo: €0,033 per azione
 EPRA NAV/azione €0,836 (NNNAV/azione €0,825)
 Crescita like-for-like degli uffici non-TI a Milano: +5,4%⁴

Nuovo Presidente

Dott. Ariberto Fassati è stato nominato nuovo Presidente del Consiglio di Amministrazione

1 *Group share*- incluso l'effetto dell'accordo di vendita del 9% della SICAF.

2 *Group share*- incluso l'effetto dell'accordo di vendita del 9% della SICAF. LTV a fine 2017 è pari al 46,1% su base *Group Share*.

3 Beni Stabili Siiq definisce il risultato netto ricorrente consolidato (precedentemente chiamato risultato netto ricorrente di cassa del Gruppo) quale indicatore gestionale alternativo di performance rettificando il risultato netto consolidato escludendo: 1) il margine di contribuzione delle vendite (capital gain e relativi costi) e i costi finanziari derivanti dal rimborso anticipato dei finanziamenti e degli strumenti finanziari; 2) le partite non monetarie (partite di natura valutativa sugli immobili e sugli strumenti finanziari, gli ammortamenti, etc.); 3) le partite di carattere rilevante straordinarie e non ricorrenti.

4 Uffici a Milano, esclusi il portafoglio Telecom Italia e gli immobili della pipeline di Sviluppo

HIGHLIGHTS FINANZIARI DELL'ANNO 2017

- Risultato netto ricorrente⁵: **€101,7 milioni** (€0,045/azione) rispetto a €106,0 milioni (€0,047/azione) del 2016, +7% rispetto all'obiettivo comunicato a luglio 2017
- EPRA Earnings⁶: **€85,8 milioni** (€0,038/azione) rispetto a €91,2 milioni (€0,040/azione) del 2016
- Ricavi lordi di locazione: **€204,8 milioni** (rispetto a €199,7 milioni nel 2016), aumento del **+2,4% su base like-for-like**⁷ sul portafoglio uffici non-TI a Milano⁸
- Patrimonio immobiliare (valore di mercato): **€4.233 milioni** su base consolidata (rispetto a €4.094 milioni a fine 2016) e **€3.611 milioni group share**. **+1,7% su base like-for-like in group share e +5,4% degli uffici a Milano**⁸
- EPRA NAV per azione: **€0,836** (rispetto a €0,848 al 31 dicembre 2016)
- EPRA NNAV per azione: **€0,825** (+2,0% rispetto a €0,809 al 31 dicembre 2016)
- Posizione finanziaria netta: **-€1.731 milioni** su base *group share* (rispetto a -€2.230 milioni al 31 dicembre 2016) e **-€2.033 milioni** su base consolidata
- Costo medio e scadenza media del debito: **ridotto notevolmente al 2,15% su base group share** (rispetto al 2,44% al 31 dicembre 2016) con **scadenza media del debito incrementata a 5,7 anni**⁹ **su base group share** (rispetto a 5,0 anni al 31 dicembre 2016) e a 5,9 anni su base consolidata
- Loan to value (LTV)¹⁰: **riduzione al 44,1% su base group share**, dovuta anche all'effetto positivo dell'accordo di cessione del 9% della SICAF. Il LTV era al 46,1% su base *group share* escluso il 9% della cessione della Central SICAF e al 46,2% su base consolidata a fine 2017, rispetto al 51,6% al 31 dicembre 2016.
- Dividendi: **€0.033 dividendo per azione** proposto dal Consiglio di Amministrazione

HIGHLIGHTS OPERATIVI PER L'ANNO 2017

Straordinaria attività locativa e notevole accelerazione dei progetti di sviluppo a Milano, aumento del tasso di occupazione

- **40 nuovi contratti** per **€4,1 milioni** di canoni annualizzati; **32 rinnovi** per **€15,8 milioni** di canoni annualizzati;
- **Il tasso di occupazione è aumentato durante l'anno al 96,6% group share** (+1,1 punti) sul portafoglio totale e al 95,1% (+4,1 punti sul 2016 e +7,6 punti sul 2015) sul portafoglio uffici non Telecom Italia;

5 Beni Stabili Siiq definisce il risultato netto ricorrente consolidato (precedentemente chiamato risultato netto ricorrente di cassa del Gruppo) quale indicatore gestionale alternativo di performance rettificando il risultato netto consolidato escludendo: 1) il margine di contribuzione delle vendite (capital gain e relativi costi) e i costi finanziari derivanti dal rimborso anticipato dei finanziamenti e degli strumenti finanziari; 2) le partite non monetarie (partite di natura valutativa sugli immobili e sugli strumenti finanziari, gli ammortamenti, etc.); 3) le partite di carattere rilevante straordinarie e non ricorrenti. Consolidato al 31 dicembre 2017

6 EPRA Earnings: esprime il risultato derivante dalle attività operative. L'Epra Earnings viene calcolato rettificando il risultato netto dell'esercizio del bilancio IAS/IFRS di alcune componenti che non forniscono necessariamente un quadro accurato delle performance operative. Principalmente, il risultato netto di bilancio è rettificato degli effettivi valutativi (non realizzati) per allineamento al valore equo del portafoglio immobiliare e di strumenti finanziari, oltre che dei margini delle vendite (e delle connesse imposte), dei costi connessi alla chiusura di finanziamenti e strumenti finanziari di copertura, di costi connessi a share deal e acquisizioni di joint venture joint venture, e dei connessi effetti fiscali differiti.

7 Il tasso di crescita *like-for-like* relativo ai canoni di locazione è calcolato sui canoni di affitto relativi al portafoglio stabilizzato, cioè è il tasso di crescita che deriva da 1) l'effetto dell'indicizzazione all'inflazione, 2) l'effetto della crescita o riduzione dello sfitto sul portafoglio 3) l'effetto della rinegoziazione dei canoni in scadenza o di nuovi canoni. Il portafoglio stabilizzato è il portafoglio rettificato per le vendite, acquisizioni ed i progetti di sviluppo.

8 Uffici a Milano, escluso Telecom Italia e gli immobili in Sviluppo

9 Calcolata includendo il rimborso del prestito obbligazionario di €350 milioni in scadenza a gennaio 2018 e l'erogazione, sempre a gennaio, di un finanziamento ipotecario (durata media del debito al 31/12/2017 pari a 4,90 anni su base consolidata/4,62 anni su base group share). Calcolata sul debito a lungo termine in essere.

10 LTV è calcolato considerando il valore ipotetico della *transfer tax* (4% per la Siiq e 2% per la Sicaf) sugli immobili e i proventi derivanti dai preliminari di vendita in essere



- Durata residua media dei contratti alla prima scadenza di 7,2 anni su base *group share*;
- **I progetti di sviluppo approvati sono già stati pre-affittati al 59%** per un importo di canoni annualizzati pari a circa €11 milioni.

Tra il 2017 e l'inizio del 2018 sono stati firmati 12 accordi preliminari per €7,2 milioni di canoni annualizzati, che includono:

- (i) il nuovo contratto con un importante studio legale per circa il 57% dell'immobile situato a Milano in Via Principe Amedeo (4.029 mq);
- (ii) l'importante contratto con Amundi per l'immobile di 8.300 mq situato a Milano in via Cernaia (immobile già consegnato a fine 2017);
- (iii) due nuovi contratti su Symbiosis (edificio A+B) per 2.273 con CIR Food.

Rotazione del portafoglio: rafforzamento del posizionamento strategico su Milano e miglioramento del profilo di rischio del portafoglio

- **Esposizione verso il portafoglio Telecom Italia dimezzata, con un anticipo di 3 anni rispetto all'obiettivo comunicato: accordo vincolante per l'ulteriore cessione del 9% di Central SICAF** firmato a febbraio 2018. Gli attuali investitori hanno entrambi aumentato la loro quota nella SICAF del 4,5% ad un valore allineato al NAV della SICAF (equivalente alla cessione di circa **€140 milioni** di immobili), confermando l'interesse degli investitori internazionali, con profilo *long-term*, per il settore immobiliare italiano. Questa cessione permette a Beni Stabili di ridurre ulteriormente l'esposizione a Telecom Italia (-3% del valore di mercato del portafoglio), di aumentare l'esposizione a Milano (+2% del valore di mercato del portafoglio) e di rafforzare la struttura del capitale (-2% sul LTV).

La SICAF è stata costituita all'inizio di quest'anno con la contribuzione del portafoglio Telecom Italia di Beni Stabili (per un valore di circa €1,5 miliardi), insieme al debito associato (circa €0,8 miliardi). Alla fine di giugno 2017, la Società aveva ceduto il **40% delle quote della SICAF** (corrispondenti a circa €618 milioni di immobili venduti).

A seguito della vendita di un ulteriore 9% delle quote della Sicaf, **Beni Stabili ha ora ridotto la propria partecipazione al 51%**, mantenendo il controllo del veicolo **e ha ridotto l'esposizione verso Telecom Italia al 23%**.

- **Accordi di vendita di immobili maturi o non strategici per ~€227 milioni ed un ~3,9% di rendimento lordo sul prezzo**, di cui € 205 milioni già firmati nel 2017 (su base *group share*)¹¹.
- **Acquisizioni mirate per €194 milioni soprattutto a Milano, ad un tasso di rendimento lordo potenziale del 6%**; tra queste l'acquisizione del portafoglio del Gruppo Credito Valtellinese per €118 milioni, attraverso un'operazione di "*sale and leaseback*".
- **Ulteriore accordo preliminare di circa €27 milioni per l'acquisto di due immobili in centro a Milano**. Gli immobili hanno un potenziale affitto, a seguito di attività di ristrutturazione, pari ad un rendimento lordo atteso del 6%. Il perfezionamento dell'accordo è previsto entro Luglio 2018.
- Infine, Beni Stabili è in una negoziazione avanzata (accordo di esclusiva) per il possibile acquisto per circa €130 milioni di un ufficio *prime* a Milano che ospita attualmente il Quartier Generale di Deutsche Bank Italia. L'immobile, situato a Nord di Milano nel *business district* Bicocca, sarà oggetto di un'operazione di *sale & leaseback*. Questa operazione genererà un flusso di cassa stabile e ricorrente grazie a un contratto

¹¹ € 233 milioni su base consolidata, di cui €206 milioni già firmati nel 2017 (€ 79 milioni riferiti ad accordi firmati prima del 2017).



di affitto a lungo termine (rendimento lordo di oltre il 5,5%). Il periodo di esclusiva terminerà il 31 Marzo 2018.

- **Forte accelerazione delle operazioni di sviluppo a Milano:**
 - **Consegna dell'immobile di 8.300 mq situato in via Cernaia a Milano con un investimento totale di €57m¹².** Il progetto, interamente locato con un rendimento del 5,4% (rispetto al budget del 5,2%) conferma la straordinaria capacità di Beni Stabili di realizzare progetti di sviluppo.
 - **Nuovo impegno per realizzare 9.500 mq del progetto di sviluppo "The Sign" situato in via Schievano a Milano** per un costo totale¹² di €38 milioni e con un obiettivo di rendimento superiore al 7%. Questo è il primo degli edifici di un *business district* all'avanguardia di oltre 25.000 mq, e con un costo¹² totale di €100 milioni, situato in una zona strategica a sud ovest del centro di Milano in un'area acquistata da Beni Stabili nel 2008.

L'attività di investimento portata avanti nel 2017, in linea con gli obiettivi strategici di Beni Stabili, ha aumentato la visibilità del flusso di cassa, ha **rinforzato il business e la struttura finanziaria della Società** e ha confermato la strategia proattiva di rotazione del capitale.

Miglioramento del profilo finanziario: anno eccezionale per rifinanziamenti a condizioni ottimali

- Assegnazione da **S&P Global del rating di investimento (BBB-, con outlook stabile)** nel luglio 2017. Il rating è diretta conseguenza dell'implementazione delle linee strategiche della società e degli obiettivi raggiunti con successo, compreso il perfezionamento della transazione della SICAF, e conferma il solido profilo operativo e finanziario di Beni Stabili.
- Successo nella gestione delle scadenze del debito:
 - Febbraio 2017: riacquisto di obbligazioni convertibili del valore nominale di €270 milioni (coupon 2,625% con scadenza 2019) per evitare il rischio di un'eventuale diluizione.
 - Luglio-Agosto 2017: €335 milioni di nuovi finanziamenti ipotecari a lungo termine con scadenza superiore a 8,5 anni per rifinanziare il prestito obbligazionario *senior unsecured* da €350 milioni (coupon 4,125%) in scadenza a gennaio 2018 e puntualmente ripagato. Dei nuovi finanziamenti ipotecari a lungo termine, circa € 150 milioni sono una linea *revolving* disponibile fino a febbraio 2026 e attualmente non utilizzata.
 - Ottobre 2017: emissione inaugurale di un prestito obbligazionario "*rated unsecured*" per €300 milioni con scadenza a 7 anni e coupon 1,625% (margine 115bps sul tasso swap di riferimento).
 - Dicembre 2017/Inizio 2018: allungamento della durata delle linee *committed unsecured* che ammontano a €240 milioni, dagli originari 18 mesi a quasi 3 anni. Di conseguenza la scadenza media attuale delle linee *committed* (al momento completamente inutilizzate) è di 2,8 anni (0,54 anni a fine 2016 e 1,62 anni a fine 2017).

¹² Il costo totale è definito come il costo del terreno oltre alle capex e agli oneri finanziari.



Questa attività di successo fa parte della strategia di gestione della struttura del passivo di Beni Stabili, volta a ottimizzare le proprie fonti di finanziamento al fine di ridurre il costo medio del debito, allungandone nel contempo la durata media. Al 31 Dicembre 2017, la scadenza media del debito¹³ era di 5,71 anni (4,96 anni a fine 2016) e il costo del debito si è ulteriormente ridotto al 2,15% su base *group share*¹⁴.

OUTLOOK

Una strategia di successo in piena realizzazione: alzata l'asticella degli obiettivi del 2022

Tutte le azioni sopra descritte sono in linea con la strategia di Beni Stabili iniziata a fine 2015 e hanno permesso alla Società di avvicinarsi, con tre anni di anticipo, agli obiettivi strategici annunciati per il 2020. Per questo motivo, al fine di migliorare e salvaguardare il profilo operativo e finanziario della Società, sono stati aumentati i target strategici del 2022¹⁵:

- **Rafforzamento del posizionamento strategico a Milano**, aumentando l'esposizione **dal 49% nel 2015 al 64% nel 2017 - obiettivo aumentato al 90% (vs 80% a fine 2020)**;
- **Miglioramento del profilo di rischio** grazie a una miglior diversificazione dei *tenant*, **riducendo l'esposizione verso Telecom Italia dal 41% nel 2015 al 23% nel 2017- obiettivo raggiunto (20% a fine 2020)**;
- **Maggior incidenza di immobili *green***, **aumentata dal 22% al 54% - obiettivo aumentato all'80% (vs 50% a fine 2020)**;
- **Miglioramento del profilo finanziario**, **riducendo l'LTV a un valore compreso tra il 40% e il 45%**, dal 51% nel 2015 al 44% (incluso il ~2% di impatto positivo dovuto alla cessione del 9% della SICAF) a fine 2017.
- **Focus e accelerazione della *pipeline* di sviluppo** per creare valore: nel 2018 è prevista la consegna di più di 37.000 mq e allo stesso tempo il lancio di nuovi progetti a Milano. Beni Stabili punta ad aumentare la *pipeline* in sviluppo fino a €400 milioni entro il 2018/2019.

2018 GUIDANCE

Beni Stabili, a seguito delle **numerose iniziative strategiche compiute nel 2017** che hanno contribuito a **rifocalizzare con successo il portafoglio immobiliare** e a ridurre **notevolmente la leva finanziaria**, ha come obiettivo il raggiungimento **nel 2018 di un *EPRA Earnings* per azione di circa €0,04**.

* * * * *

ATTIVITA' LOCATIVA

Miglioramento del tasso di occupazione grazie ad una dinamica attività di locazione

Nel 2017 Beni Stabili ha siglato:

- **40 nuovi contratti per 19.300 mq** e canoni di locazione annualizzati per **€4,1 milioni**;
- **32 rinnovi per 87.100 mq** e canoni di locazione annualizzati per **€15,8 milioni**.

¹³ Calcolata includendo il rimborso del prestito obbligazionario di €350 milioni in scadenza a gennaio 2018 e l'erogazione, sempre a gennaio, di un finanziamento ipotecario (durata media del debito al 31/12/2017 pari a 4,90 anni su base consolidata/4,62 anni su base *group share*). Calcolata sul debito a lungo termine in essere.

¹⁴ Al 31 dicembre 2017, la scadenza del debito era di 5,86 anni (4,96 anni a fine 2016) e il costo del debito si è costantemente ridotto fino al 2,13% su base Consolidata.

¹⁵ Gli indicatori del 2017 includono l'impatto della vendita del 9% della SICAF.



L'ammontare dei canoni di locazione è cresciuto **su base like for like**¹⁶ del **+0,9%** sul portafoglio totale, che è aumentato del **+2,4%** se si considerano solamente gli uffici a Milano (esclusi gli immobili Telecom Italia).

Il **tasso di occupazione finanziaria** sul portafoglio *group share* (esclusi i progetti in via di sviluppo) passa al **96,6%** dal 95,5% di dicembre 2016. Il tasso di occupazione degli uffici, escluso il portafoglio Telecom Italia, è pari al **95,1%** rispetto al 91,0% di fine 2016 e al 87,5% di fine 2015. L'incremento è legato alla dinamica attività di locazione e alla vendita di alcuni immobili sfitti ritenuti non strategici.

La **scadenza media** dei contratti di locazione, considerando le opzioni di rilascio anticipato, è pari a **7,2 anni** su base *group share*.

Beni Stabili nel corso dell'anno ha inoltre firmato 12 accordi preliminari di locazione sui progetti in via di sviluppo per un totale di 23.200 mq e canoni di locazione annualizzati per €7,2 milioni.

Le principali operazioni di locazione possono essere sintetizzate come segue:

- **Via Cernaia, Milano:** contratto di locazione per l'intero edificio con Amundi per **€3,1 milioni** per una durata di circa **9 anni** (+6 anni);
- **Via Montebello, Milano:** rinnovo del contratto di locazione con Banca Intesa per **€7,6 milioni** per una durata di **9 anni** (+6 anni);
- **Symbiosis, Milano:** nuovi contratti per €0,9 milioni per una durata di **15 anni** (+6 anni);
- **Via Colonna, Milano:** nuovi contratti sull'intero edificio per €0,9 milioni per una durata di **6,5 anni** (+6 anni);
- **Via Scarsellini, Milano:** nuovo contratto per €0,7 milioni per una durata di **7 anni** (+6 anni);
- **Via Principe Amedeo, Milano:** nuovo contratto per €1,7 milioni per una durata di circa **12.25 anni** (+6 anni);
- **Via Lugaro, Torino:** rinnovo di un contratto di locazione per €1,3 milioni per una durata di **7 anni** (+6 anni);
- **Corso Ferrucci, Torino:** nuovi contratti per €0,6 milioni per una durata di **7 anni** (+6 anni).

PATRIMONIO IMMOBILIARE

Creazione di valore e miglioramento della qualità del portafoglio grazie all'*asset rotation*

In linea con gli obiettivi strategici volti al miglioramento delle proprie *performance* operative, qualitative e alla creazione di valore, Beni Stabili ha accelerato l'attività di rotazione degli immobili e ha promosso i propri progetti di sviluppo a Milano, al fine di riposizionare rapidamente il portafoglio su uffici "*green*" a Milano (attualmente il 64% del portafoglio è localizzato a Milano e il 54% è considerato "*green*")¹⁷.

Il portafoglio è cresciuto **su base like-for-like del +1,7%** nel 2017, mentre il solo portafoglio **uffici Milano ha registrato un 5,4% di incremento totale** (escludendo l'impatto del portafoglio Telecom e dei progetti in via di sviluppo).

Focus sulla *pipeline* di sviluppo: potenziale *value creation*

Dalla fine del 2015, Beni Stabili ha **significativamente incrementato la propria pipeline di progetti in sviluppo**, portandola ad un totale di **€777 milioni**, di cui circa il 90% a Milano. Quest'ammontare include **impegni di investimento futuri** su progetti approvati (*committed*) **per un valore di €73,3 milioni**¹⁸, mentre circa **€460 milioni** sono relativi al costo totale dei progetti attualmente in lavorazione a Milano.

16 Il tasso di crescita *like-for-like* relativo ai canoni di locazione è calcolato sui canoni di affitto relativi al portafoglio stabilizzato, cioè è il tasso di crescita che deriva da 1) l'effetto dell'indicizzazione all'inflazione, 2) l'effetto della crescita o riduzione dello sfitto sul portafoglio 3) l'effetto della rinegoziazione dei canoni in scadenza o di nuovi canoni. Il portafoglio stabilizzato è il portafoglio rettificato per le vendite, acquisizioni ed i progetti di sviluppo.

17 Includendo l'effetto dell'accordo di vendita del 9% della SICAF

18 Include costi di costruzione, costi tecnici, costi di urbanizzazione, interessi capitalizzati, spese tecniche e vari altri costi



La disponibilità di uffici di qualità a Milano risulta ancora molto limitata: considerando il futuro, la domanda di edifici direzionali in classe A è senz'altro destinata a superarne la relativa offerta. Negli anni, Beni Stabili ha dimostrato di essere capace di costruire o ristrutturare edifici di classe A di altissimo livello qualitativo, allo stesso tempo mantenendo i costi di sviluppo sotto controllo. **Nel 2018**, la Società prevede di **consegnare progetti per oltre 37.000 mq, mantenendo una pipeline di sviluppo per un valore di circa € 400 milioni** (€317 milioni a dicembre 2017).

Nel corso del 2017, Beni Stabili ha consegnato il già menzionato immobile di Milano, Via Cernaia: 8.300 mq nel cuore della città, €57 milioni di costo complessivo, completamente affittato, con uno yield del 5.4% (contro una stima iniziale del 5.2%). Questa è solo l'ultima prova delle capacità di Beni Stabili in materia di sviluppi immobiliari.

Sul 59% dei progetti di sviluppo sono già stati firmati contratti preliminari di locazione.

- Il principale progetto all'interno della *pipeline* è **Symbiosis (edificio A+B)**, circa **20.500 mq per un costo¹⁹ complessivo di €94 milioni e circa il 7% di rendimento obiettivo**. Nel luglio 2016, Beni Stabili ha firmato un contratto di locazione preliminare con **Fastweb S.p.A.**, il principale operatore alternativo di telefonia fissa in Italia, parte del gruppo Swisscom, per l'affitto di circa 16.000 mq di uffici (e 266 parcheggi coperti). Inoltre, nel 2017, Beni Stabili ha firmato 2 ulteriori contratti con **CIR Food, azienda italiana** leader nella ristorazione, aventi per oggetto la locazione di circa 1.200 mq di spazi per la ristorazione al piano terra ed interrato, più 1.000 mq di uffici al piano mezzanino, oltre alcuni parcheggi e magazzini. Con la firma di questi contratti, il tasso di occupazione dell'immobile ha raggiunto l'88%. I lavori per la costruzione dell'edificio, iniziati nell'estate 2016, si trovano in buono stato di avanzamento e se ne prevede l'ultimazione entro il quarto trimestre 2018. Symbiosis (edificio A+B) rientra in un più grande progetto di sviluppo immobiliare di uffici di circa 100.000 mq e circa €490 milioni di costi totali (incluso l'edificio A + B che ad oggi è la sola parte in sviluppo *committed*).

Nell'autunno 2017, Beni Stabili ha approvato la realizzazione del progetto **The Sign A**. Questo nuovo importante **progetto di sviluppo** prevede la costruzione di un edificio direzionale di 9.500 mq, ovvero il primo passo di una più grande iniziativa di recupero di un ex area industriale di 17.000 mq, che vedrà la consegna di circa 25.400 mq di uffici innovativi, distribuiti in 3 edifici attorno a una piazza verde.

L'edificio, localizzato in **Milano, Via Schievano**, a sud ovest del centro città, ha per obiettivo le più elevate certificazioni green e il suo fabbisogno energetico sarà coperto sia da risorse autoprodotte che da fonti esterne green al 100%. L'inizio dei lavori è previsto entro la prima metà del 2018, assieme alle opere di urbanizzazione nelle aree limitrofe. L'attività di marketing del progetto è attualmente in corso, con diverse trattative già in fase avanzata.

Insieme ai progetti Symbiosis e The Sign a Milano, le iniziative di completa ristrutturazione e di riposizionamento immobiliare incluse nella pipeline a dicembre 2017 sono:

- **Torino, Corso Ferrucci**: questo immobile di 45.600 mq a uso uffici è oggetto di completa ristrutturazione. I lavori proseguono e si trovano in buono stato di avanzamento. A dicembre 2017 sono stati firmati accordi preliminari di locazione relativi a circa il 36% delle superfici. La consegna delle parti comuni e delle prime

¹⁹ Il costo totale è definito come il costo del terreno oltre ai costi capitalizzati e agli oneri finanziari.



aree finite dell'edificio (affittate al 100%), è avvenuta con successo nella seconda metà del 2017. Ulteriori superfici soggette ad accordi di locazione firmati sono attualmente in ristrutturazione. Tutte le rimanenti porzioni sfitte dell'immobile saranno consegnate successivamente in base alla relativa commercializzazione;

- **Milano, Via Monte Titano:** l'immobile, della superficie di circa 6.000 mq, in ristrutturazione per essere convertito in un albergo da 130 camere, è stato interamente pre-affittato alla catena Meininger Hotel Gruppe, con un contratto della durata di 20+5 anni. I lavori sono attualmente in corso e la consegna dell'edificio è prevista per la prima metà del 2018;
- **Milano, Via Colonna:** questo immobile ad uso uffici, di 3.500 mq, è oggetto di una completa ristrutturazione. Il progetto riguarda il rifacimento della facciata, degli spazi interni, esterni e la costruzione di un nuovo piano attico. La consegna dell'immobile è prevista per l'aprile 2018. Nel corso del 2017, Beni Stabili ha sottoscritto accordi di locazione per l'intera superficie dell'immobile, consegnando nel mese di dicembre, una prima parte di aree finite;
- **Milano, Via Principe Amedeo:** questo immobile storico di 7,000 mq, la cui acquisizione è stata finalizzata durante il primo trimestre del 2017, è attualmente in ristrutturazione e se ne prevede consegna entro la fine del 2018. Il progetto include il completo rinnovamento degli spazi interni ed esterni, assieme alla costruzione di un nuovo piano attico. Nel dicembre 2017, Beni Stabili ha sottoscritto un accordo vincolante con un primario studio legale per l'affitto di circa il 57% della superficie dell'immobile.

Acquisizioni: focus su Milano

Durante l'anno, Beni Stabili ha acquisito €194 milioni di immobili principalmente in Milano:

- **Portafoglio Gruppo Credito Valtellinese:** ad un prezzo complessivo di €117,8 milioni e 6% di rendimento lordo (circa €7 milioni di affitti annui). Il portafoglio consiste di 17 immobili localizzati a Milano per oltre l'82% del loro valore di acquisto, affittati con contratti di locazione *double net* con durate minime tra 9 e 12 anni (oltre ad una opzione di estensione per 6 anni)²⁰;
- **Milano, via Principe Amedeo** ad un prezzo di €41,9 milioni ed un potenziale rendimento del 5,2%; l'immobile è attualmente oggetto di completa ristrutturazione (circa €57 milioni di costo totale);
- **Milano, via Marostica** ad un prezzo di €24,7 milioni ed un rendimento del 6,9%;
- **Milano, via Adamello** ad un prezzo di €9,3 milioni ed un potenziale rendimento di circa il 7%.

Inoltre, la Società ha firmato accordi vincolanti per ulteriori €27 milioni:

- **Milano, Piazza Duca D'Aosta**, circa 2.600 mq ad un prezzo di €11,5 milioni ed un potenziale rendimento del 6.1% (contratto preliminare);
- **Milano, Piazza San Pietro in Gessate**, circa 3.400 mq ad un prezzo di €15,8 milioni ed un potenziale rendimento del 6% (contratto preliminare).

Accordi di vendita: immobili giunti a completa valorizzazione e non strategici

Beni Stabili ha completato la **vendita di 10 immobili e varie porzioni di edifici per un valore complessivo di €204,5 milioni**²¹ (rendimento lordo sul prezzo di vendita del 4,0% circa), in linea con il valore di carico. Le principali operazioni riguardano la vendita a Luxottica Group S.p.A. di un immobile di 11.705 mq di uffici, situato

20 Il portafoglio include alcune porzioni minori affittate a terzi non appartenenti al Gruppo Credito Valtellinese. Il contratto di locazione relativo all'immobile di Milano Corso Magenta 59 terminerà nell'Aprile 2030 senza alcuna opzione di estensione

21 €205,6 milioni su base consolidata



a Milano in via San Nicolao, per circa €114,6 milioni e la vendita di due immobili commerciali a Milano per un importo complessivo pari a circa €61,3 milioni.

Inoltre alla data del 31 dicembre 2017, la Società ha in essere accordi vincolanti di vendita per un importo complessivo pari a circa €22,3 milioni²² *group share* (rendimento lordo sul prezzo di vendita del 2,4%), in linea con il valore di carico.

Come già menzionato, nel corso del 2017 Beni Stabili ha venduto il 40% di Central SICAF, equivalente a circa €618 milioni di immobili, e ha firmato accordi vincolanti per la vendita di un ulteriore 9% di Central SICAF, equivalente a circa €140 milioni di immobili (circa 6,4% di rendimento lordo sul prezzo di vendita).

* * * * *

RISULTATI ECONOMICI E PATRIMONIALI

Il 6 febbraio 2018, il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha approvato i risultati consolidati al 31 dicembre 2017.

Dati economici di sintesi	31/12/2016	31/12/2017
<i>Dati in milioni di €, salvo diversa indicazione</i>		
Ricavi lordi da locazione	199,7	204,8
Ricavi netti da locazione	164,1	172,8
Margine delle vendite	(0,3)	(0,2)
Ricavi netti delle prestazioni di servizi	0,6	4,9
Risultato netto ricorrente	106,0	101,7
Risultato netto ricorrente per azione (€)	0,047	0,045
EPRA Earnings	91.2	85.8
EPRA Earnings per azione (€)	0.040	0.038
Risultato netto di Gruppo	158,8	85,6
Utile base per azione (€/azione)	0,070	0,038
Utile diluito per azione (€/azione)	0,043	0,038

Dati patrimoniali di sintesi	31/12/2016	31/12/2017
<i>Dati in milioni di €, salvo diversa indicazione</i>		
Valore di bilancio del portafoglio immobiliare	4.091,0	4.230,5
Valore di bilancio del portafoglio immobiliare <i>group share</i>		3.608,2
EPRA NAV	1.924,3	1.896,9
EPRA NAV per azione (€)	0,848	0,836
EPRA NNAV (€m)	1.834,8	1.871,3

22 €27,3 milioni su base consolidata

EPRA NNAV per azione (€)	0,809	0,825
Posizione finanziaria netta contabile	2.230,3	2.033,1
Posizione finanziaria netta contabile <i>group share</i>		1.730,9
<i>Loan to value (%)</i> ²³	51,6%	46,2%
Loan to value group share (%)	51,6%	46,1%
<i>LTV group share includendo le entrate dalla vendita del 9% della SICAF (%)</i>		44,1%

Conto economico

I **ricavi lordi da locazione** ammontano a €204,8 milioni nel 2017 (€199,7 milioni nel 2016). Questa variazione è dovuta principalmente a:

- **+€7.9 milioni** legati alle acquisizioni;
- **-€4.7 milioni** legati alle cessioni di immobili;
- **+€1.0 milioni** legati all'impatto netto della gestione locativa;
- **+€1.0 milioni** altri impatti legati principalmente alle rivalutazioni ISTAT.

(€ milioni)	100%			Group share		
	2016	2017	Change (%) Like-for-Like	2017	Change (%) Like-for-Like	Occupancy rate
Uffici TI	98,8	98,6	0,5%	78,1	0,4%	100,0%
Uffici Non - TI	81,4	88,0	+1,9%	88,0	+1,9%	95,1%
Totale Uffici	180,2	186,6	1,1%	166,1	1,2%	97,0%
Retail e Altri	19,4	17,8	(1,2%)	17,8	(1,2%)	93,6%
Sviluppo	0,1	0,4	+0,0%	0,4	+0,0%	n.a
Totale portafoglio	199,7	204,8	+0,9%	184,3	+0,9%	96,6%

La crescita *like-for-like* degli uffici a Milano, escludendo gli immobili Telecom Italia, è pari al +2,4%.

I **ricavi netti da locazione ammontano a €172,8 milioni** rispetto a €164,1 milioni del 2016. L'incremento è dovuto alla dinamica dei ricavi lordi di locazione sopra descritta ed alla diminuzione del costo per i servizi di gestione tecnica ed amministrativa degli immobili per effetto del consolidamento di Revalo S.p.A. (da dicembre 2016).

Il **marginale delle vendite rimane limitato** (-€0,2 milioni nel 2017), dal momento che le vendite immobiliari perfezionate nel corso del 2017 sono state in linea con il valore di bilancio degli immobili (come per l'anno precedente).

I **ricavi netti per servizi aumentano** da €0,6 milioni nel 2016 a €4,9 nel 2017, principalmente per effetto del consolidamento integrale di Revalo S.p.A..

Il **costo del personale** è aumentato da -€7,2 milioni nel 2016 a -€10,7 milioni nel 2017. La variazione è dovuta principalmente al consolidamento integrale (a partire da dicembre 2016) di Revalo S.p.A..

I **costi generali** sono aumentati passando da -€11,7 milioni nel 2016 a -€20,8 milioni nel 2017, principalmente per la contabilizzazione di costi sostenuti per la finalizzazione di operazioni straordinarie eseguite nel corso dell'anno, per altri eventi non ricorrenti e per il consolidamento integrale di Revalo S.p.A..

²³ Il LTV è stato calcolato considerando il valore ipotetico delle imposte di trasferimento sugli immobili (attualmente pari al 4% per la Siiq e al 2% per la Sicaf) e i preliminari di vendita in essere.

Gli **altri costi e oneri netti** aumentano passando da -€9,3 milioni nel 2016 a -€10,9 milioni nel 2017, principalmente per la svalutazione di alcune attività operative, a maggiori accantonamenti e all'aumento del costo per IVA indetraibile (in massima parte connessa ai costi non ricorrenti sopra richiamati).

La **variazione netta del valore del portafoglio immobiliare**, basata sulle stime effettuate da Jones Lang LaSalle, Duff&Phelps REAG and CBRE al 31 dicembre 2017 su un patrimonio complessivo a valori contabili di €4.230,5 milioni, è pari a +€57,4 milioni (+€67,4 milioni nel 2016).

Gli **oneri e proventi finanziari netti** ammontano a -€89,0 milioni nel 2017 rispetto a -€37,3 milioni nel 2016. La variazione è principalmente riconducibile:

- alla variazione negativa nel *fair value* delle opzioni di conversione dei prestiti obbligazionari convertibili per €85,0 milioni, che è passata infatti da +€57,7 milioni nel 2016 a -€27,3 milioni nel 2017, ad effetto dell'evoluzione del prezzo e della volatilità del titolo azionario registrata nel periodo;
- alla riduzione dei costi relativi al rimborso anticipato di finanziamenti e strumenti derivati, che passano da -€38,3 milioni nel 2016 a -€15,7 milioni nel 2017, e che nel 2017 si riferiscono principalmente alla chiusura anticipata del prestito obbligazionario convertibile con scadenza aprile 2019;
- a minori oneri finanziari monetari su finanziamenti a breve, medio e lungo termine per €3,8 milioni (-€50,4 milioni nel 2017 a fronte di -€54,2 milioni nel 2016), principalmente per la riduzione del costo medio del debito (passato dal 2,44% nel 2016 a 2,13% nel 2017 su base consolidata)²⁴. La scadenza media del debito è pari a **5.7 anni**²⁵ su base **group share** (contro 5.0 anni alla fine del 2016) e 5.9 anni²⁶ su base consolidata; gli interessi capitalizzati, relativi ai progetti di sviluppo, sono pari a +€16,9 milioni nel 2017 rispetto a +€13,0 milioni nel 2016);
- all'aumento delle commissioni sulle linee di credito non utilizzate passate da -€0,8 milioni nel 2016 a -€1,5 milioni nel 2017;
- a minori oneri finanziari connessi alle vendite di immobili per €0,2 milioni (-€0,1 milioni nel 2017 a fronte di -€0,3 milioni nel 2016);
- la porzione non-monetaria degli oneri finanziari che nel 2017 ha registrato un miglioramento di €1,2 milioni per oneri relativi all'ammortamento dei costi *up-front* sui finanziamenti (-€10,4 milioni nel 2017 a fronte di -€11,6 milioni nel 2016), mentre la variazione del valore equo degli strumenti derivati di copertura ha registrato un incremento di +€2,6 milioni (-€0,6 milioni nel 2017 a fronte di -€3,2 milioni nel 2016);
- alla riduzione dei proventi finanziari per €0,1 milioni (da +€0,3 milioni nel 2016 a +€0,2 nel 2017).

I **proventi netti da partecipazione in imprese collegate ed altre imprese** registrati nel 2017 sono pari a -€1,3 milioni (-€1,0 milioni nel 2016).

Le imposte del periodo passano da -€6,1 milioni nel 2016 a -€0,7 milioni nel 2017.

Il **risultato attribuibile alle minoranze azionarie** è pari -€15,9 milioni, contro un risultato di -€0,5 milioni del 2016. La variazione è principalmente dovuta all'attribuzione alle minoranze azionarie di una quota del 40% del risultato della Sicaf.

Infine, **il risultato netto ricorrente di competenza del Gruppo è superiore del 7% rispetto all'obiettivo comunicato a luglio ed ammonta per il 2017 a €101,7 milioni rispetto a €106,0 milioni nel 2016**. La

²⁴ Il costo medio del debito è pari a 2,15% su base *group share* (vs. 2.91% nel 2015)

²⁵ Calcolata includendo il rimborso del prestito obbligazionario di €350 milioni in scadenza a gennaio 2018 e l'erogazione, sempre a gennaio, di un finanziamento ipotecario (durata media del debito al 31/12/2017 pari a 4,90 anni su base consolidata/4,62 anni su base *group share*). Calcolata sul debito a lungo termine in essere.

²⁶ Calcolata includendo il rimborso del prestito obbligazionario di €350 milioni in scadenza a gennaio 2018 e l'erogazione, sempre a gennaio, di un finanziamento ipotecario (durata media del debito al 31/12/2017 pari a 4,90 anni su base consolidata/4,62 anni su base *group share*). Calcolata sul debito a lungo termine in essere.



variazione è principalmente riconducibile all'aumento della quota di risultato spettante alle minoranze azionarie, parzialmente compensata dall'incremento dei ricavi netti di locazione ed alla riduzione degli oneri finanziari netti.

Il reddito netto ricorrente per azione è pari a € 0,045 (€ 0,047 nel 2016).

Principali voci dello stato patrimoniale

In ottemperanza alla comunicazione Consob n. DEM/9017965 del 26 febbraio 2009 si forniscono le seguenti informazioni sul portafoglio immobiliare.

Il **valore di mercato del portafoglio immobiliare** basato sulle perizie al 31 dicembre 2017 effettuate da Jones Lang LaSalle, Duff&Phelps REAG and CBRE è pari a **€4.233 milioni** (€3.611 milioni *group share*). Su base *like-for-like* rispetto al 31 dicembre 2016, **il valore del portafoglio è aumentato del +1,5%** (+1,7% *group share*). Tale aumento è imputabile principalmente alla rivalutazione degli **uffici a Milano** che, escludendo i portafogli Telecom Italia e il portafoglio *Development*, hanno registrato un **incremento pari a +5,4%**, grazie all'attività di *asset management* e alla riduzione dei tassi di rendimento immobiliari del mercato, soprattutto a Milano.

Il portafoglio immobiliare di gruppo risulta suddiviso nelle seguenti due categorie:

- **Portafoglio totale escluso il *Development*: ammonta a €3.804 milioni** (90% del portafoglio totale) – **€3.182 milioni *group share*** con un tasso di occupazione finanziario pari al 96,6% *group share*. Il rendimento medio sul valore di mercato è attualmente pari a circa il 5,2%, in crescita al 5,5%, se si considerano i canoni annui a regime;
- **Portafoglio *Development*: ammonta a €429 milioni** (10% del portafoglio totale), e include, oltre ai progetti di sviluppo di Symbiosis e Schievano, immobili da ristrutturare come Corso Ferrucci a Torino e altri 3 immobili a Milano: Via Colonna, Piazza Monte Titano e Via Principe Amedeo. L'immobile di Via Cernaia a Milano, a seguito della consegna ad Amundi a dicembre 2017, è stato incluso nel portafoglio di investimento.

Dati in milioni di €	N° di immobili	GLA ('000 mq)	Valore di mercato (€m)	Rendimento lordo (%) ²⁷	Rendimento Topped-up (%) ²⁸	Tasso di occupazione finanziaria (%)
Uffici Telecom Italia	143	638	933	6.4%	6.4%	100.0%
Uffici non Telecom Italia	72	516	1,952	4.6%	5.0%	95.1%
Commerciale	15	96	293	5.7%	6.1%	94.2%
Altro	17	2	4	1.4%	2.3%	29.7%
Totale escluso Development	247	1,252	3,182	5.2%	5.5%	96.6%
Development portfolio ²⁹	6	226	429			
Totale Group Share	253	1,478	3,611			
Total escluso Development Consolidato	247	1,677	3,804			
Totale Consolidato	253	1,903	4,233			

²⁷ Calcolato sulla base dei canoni lordi annualizzati a fine periodo e del corrispondente valore di mercato degli immobili.

²⁸ Calcolato sulla base dei canoni lordi annualizzati a fine periodo, non considerando i periodi di free rent/comodato o altri incentivi sui canoni (step-up), e del corrispondente valore di mercato degli immobili.

²⁹ La superficie locabile lorda degli immobili del portafoglio Development si riferisce allo stato di fatto degli immobili esistenti prima dell'inizio dei lavori di riqualificazione.



Il valore del portafoglio a Milano alla data del 31 dicembre 2017 è pari a €2,2 miliardi (su base *group share*).

Il **NAV (Net Asset Value)**, calcolato al 31 dicembre 2017, sulla base delle linee guida EPRA e in base alle valutazioni effettuate su tutto il portafoglio immobiliare di Gruppo, è pari a **€1.896,9 milioni (€0,836 per azione)**, rispetto al NAV del 31 dicembre 2016 pari a €1.924,3 milioni (€0,848 per azione).

Il **NNNAV – triple NAV** (NAV al netto sia delle imposte differite sul portafoglio sia del *mark-to-market* dei derivati sui tassi e dei debiti finanziari a tasso fisso al netto del relativo effetto fiscale) calcolato al 31 dicembre 2017, sulla base delle linee guida EPRA è pari a €1.871,3 milioni (€0,825 per azione) rispetto al NNNNAV al 31 dicembre 2016 pari a €1.834,8 milioni (€0,809 per azione).

La **posizione finanziaria netta** al 31 dicembre 2017 è pari a €1.730,9 milioni *group share* (**€2.033,1 milioni** consolidato) a fronte di €2.230,3 milioni al 31 dicembre 2016.

Il **LTV (Loan to Value)**³⁰ risultava pari al **46,1% *group share*** e pari al **46,2%** su base consolidata al 31 dicembre 2017 rispetto al 51,6% al 31 dicembre 2016.

* * * * *

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre:

- stabilito di proporre all'Assemblea degli Azionisti, che verrà convocata per il 12 aprile 2018, la distribuzione di un dividendo di €0.033 per azione, pari complessivamente a €74,9 milioni, sulla base delle azioni emesse al netto delle azioni proprie detenute in portafoglio. Il dividendo verrà messo in pagamento, contro stacco cedola n. 22 in data 7 maggio 2018, a partire dal 9 maggio 2018. Si precisa che, ai sensi della normativa vigente, la legittimazione al pagamento degli utili è determinata sulla base delle evidenze dei conti relative al termine della giornata contabile del primo giorno di liquidazione successivo alla data di stacco della cedola (record date: 8 maggio 2018).

* * * * *

³⁰ Il LTV è stato calcolato considerando il valore ipotetico delle imposte di trasferimento sugli immobili (attualmente pari al 4% per la Siiq e al 2% per la Sicaf) e i preliminari di vendita in essere.



Evoluzione della Governance

Con comunicazione ricevuta il 5 febbraio 2018, il prof. Enrico Laghi ha rassegnato le dimissioni dalla carica di Consigliere e di Presidente di Beni Stabili.

E. Laghi ha iniziato la sua collaborazione con Beni Stabili nel 2003, accompagnando la Società nel diventare un operatore leader del mercato immobiliare italiano e, più di recente, nel compimento di passi significativi nell'attuazione della nuova strategia aziendale annunciata alla fine del 2015, che ha contribuito a migliorare ulteriormente il profilo operativo e finanziario della Società.

E. Laghi era un amministratore indipendente e non esecutivo della Società che, oltre a ricoprire il ruolo di Presidente, era anche membro e Presidente del Comitato Esecutivo e Investimenti e del Comitato per le Nomine e la Remunerazione della Società. Enrico Laghi, alla data odierna, non possiede azioni della Società.

E. Laghi afferma: "Ho deciso di rassegnare le dimissioni dopo avere attraversato le diverse fasi della crescita della Società, e, in particolare, alla fine di un anno di successo per la società che ha permesso alla stessa di raggiungere obiettivi perseguiti da lungo tempo. Le mie dimissioni giungono dopo un lungo mandato anche alla luce degli attuali incarichi professionali e di nuovi potenziali impegni".

Christophe Kullmann, Amministratore Delegato di Beni Stabili afferma "Vorrei ringraziare calorosamente il prof. Enrico Laghi per aver sostenuto la Società nella sua crescita durante il suo lungo mandato e per la sua professionalità ed esperienza che sono state veramente importanti per il raggiungimento di significativi obiettivi aziendali".

Alla luce di quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data odierna, ha nominato quale nuovo Presidente della Società il Consigliere indipendente, il dott. Ariberto Fassati.

Il dott. A. Fassati possiede una significativa esperienza nel settore immobiliare e finanziario e ha ricoperto importanti ruoli in primarie banche internazionali.

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre nominato per cooptazione Daniela Percoco, quale nuovo Consigliere, che resterà in carica fino alla prossima Assemblea (che si terrà il 12 aprile 2018). La dott.ssa Daniela Percoco si qualifica quale Consigliere indipendente ai sensi del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 ("TUF") e del Codice di Autodisciplina delle società quotate di Borsa Italiana S.p.A. e, ad oggi, non possiede azioni Beni Stabili.

Daniela Percoco è un'economista e analista del mercato immobiliare con oltre 25 anni di esperienza focalizzata sul mercato immobiliare italiano. Membro della RICS, è attualmente Strategic Marketing Manager per i servizi immobiliari in CRIF Group, dopo aver maturate significative esperienze professionali in REAG Duff & Phelps, NOMISMA e Associazioni del settore immobiliare sia a livello nazionale che internazionale.

In conseguenza di quanto sopra, la composizione dei principali organi societari della Società è stata aggiornata come segue.

Consiglio di amministrazione: A. Fassati (Presidente), L. Del Vecchio, J. Laurent, C. Kullmann (Amministratore Delegato), Marjolaine Alquier de l'Epine, M.Le Divelec Lemmi, A. Saitta, A. Busani; D. Percoco;

Comitato per le nomine e la remunerazione: M. Le Divelec (Presidente), A. Fassati e A. Saitta;

Comitato controllo e rischi: A. Busani (Presidente), A. Saitta, D. Percoco; mentre il Comitato Esecutivo e di Investimenti è stato abolito, tenuto conto della sua funzione meramente consultiva e non vincolante.

* * * * *

Il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data odierna, oltre ad avere approvato il bilancio consolidato e d'esercizio e in aggiunta alle sopra menzionate delibere, ha altresì:

- deliberato di sottoporre all'approvazione della prossima Assemblea degli Azionisti della Società - che sarà convocata per il giorno 12 aprile 2018 in unica convocazione - la proposta di (i) revocare la delega ad aumentare il capitale sociale attribuita al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, dall'Assemblea della Società riunitasi in sede straordinaria in data 6 aprile 2017 e (ii) di conferire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 56.739.820 pari al 25% del capitale sociale a pagamento, in una o più volte in via scindibile mediante emissione di nuove azioni da offrire in opzione agli aventi diritto oppure gratuitamente, ai sensi e nei limiti di quanto previsto all'articolo 2442 del codice civile. La delega potrà essere esercitata entro e non oltre 18 mesi dalla data della delibera assembleare ed è finalizzata a consentire al Consiglio di Amministrazione, qualora sorga l'esigenza e ricorrano condizioni di mercato favorevoli, di reperire con celerità risorse finanziarie destinate a sostenere lo sviluppo della Società o a soddisfare esigenze finanziarie che dovessero manifestarsi nel corso del periodo di durata della delega nonché, nel caso di aumento gratuito, di effettuare eventuali riallocazioni di voci di patrimonio netto. **Alla data odierna, il Consiglio di Amministrazione non ha assunto determinazioni in merito all'eventuale esercizio della delega;**
- deliberato di sottoporre all'approvazione della prossima Assemblea degli Azionisti - che sarà convocata per il giorno 12 aprile 2018 in unica convocazione la proposta di (i) revocare la precedente autorizzazione di acquisto di azioni proprie conferita dall'Assemblea della Società tenutasi il 6 aprile 2017; e (ii) autorizzare il Consiglio di Amministrazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2357 del codice civile, ad acquistare, con le modalità consentite dalla normativa vigente, azioni ordinarie Beni Stabili, in una o più volte, entro 18 mesi dalla data dell'approvazione da parte dell'Assemblea degli Azionisti, anche su base rotativa, anche per frazioni del quantitativo massimo autorizzato, tale che il numero massimo di azioni proprie detenute da Beni Stabili non rappresenti mai una partecipazione superiore al 10% del capitale sociale della Società. Il Consiglio di Amministrazione potrà altresì decidere di aderire alle prassi di mercato ammesse dalla Consob pro tempore vigenti.

Il piano di acquisto e di disposizione consentirebbe alla Società di: (i) intervenire, anche tramite intermediari, a sostegno della liquidità del titolo Beni Stabili, e/o (ii) costituire un magazzino titoli per alienare, disporre e/o utilizzare le azioni proprie, coerentemente con le linee strategiche della Società, nell'ambito di operazioni straordinarie, e/o (iii) destinare le azioni proprie al servizio di prestiti obbligazionari o altri strumenti di debito convertibili in azioni della Società, e/o (iv) adempiere agli obblighi derivanti da eventuali programmi di incentivazione, a titolo oneroso o gratuito, riservati ad amministratori, dipendenti o collaboratori della Società o di altre società del gruppo, e/o (v) offrire agli azionisti uno strumento addizionale di monetizzazione del proprio investimento e/o (vi) effettuare operazioni straordinarie sul capitale sociale.

La proposta di autorizzazione all'Assemblea degli Azionisti prevede che il corrispettivo per l'acquisto delle azioni sia stabilito di volta in volta per ciascuna singola operazione, fermo restando che tale



corrispettivo non potrà essere superiore ad euro 0,84. Pertanto, il potenziale esborso massimo complessivo che potrà essere sostenuto dalla Società per il programma di acquisto di azioni proprie è pari a Euro 190.000.000, e, fermo, in ogni caso, i limite delle riserve disponibili e degli utili distribuibili. Alla data odierna la Società detiene 961.000 azioni proprie, pari al 0,042% del capitale sociale.

L'autorizzazione alla disposizione delle azioni proprie è richiesta senza alcun limite di tempo, secondo le modalità tecniche ritenute più appropriate dal Consiglio di Amministrazione. Il Consiglio di Amministrazione dovrà stabilire, di volta in volta, il corrispettivo delle operazioni di vendita in relazione a parametri oggettivi, eventualmente confermati da stime e relazioni effettuate da soggetti terzi indipendenti nel caso in cui le operazioni di vendita siano effettuate nell'ambito di operazioni di permuta o operazioni straordinarie che riguardano il capitale sociale della Società, avuto riguardo alle modalità realizzative in concreto impiegate, all'andamento dei prezzi delle azioni nel periodo precedente all'operazione e al migliore interesse della Società.

Alla data odierna, il Consiglio di Amministrazione non ha assunto determinazioni in merito all'avvio del piano di acquisto di azioni proprie nonché di disposizione delle azioni proprie già detenute;

- approvato, su proposta del Comitato per la Remunerazione, la Relazione sulla remunerazione redatta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, la cui Sezione Prima - illustrante la Politica di remunerazione della Società -sarà sottoposta, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF, al voto consultivo della prossima Assemblea degli Azionisti. La Relazione sulla remunerazione della Società sarà messa a disposizione del pubblico -nonché pubblicata sul sito internet della Società - nei termini e con le modalità previsti dalla normativa di legge e regolamentare applicabile;
- valutato, sulla base delle informazioni fornite dagli interessati e a disposizione della Società, la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dalla normativa applicabile in relazione al Presidente dott. Ariberto Fassati, e ai Consiglieri Micaela Le Divelec Lemmi, Adriana Saitta, Angelo Busani e Daniela Percoco;
- deliberato di conferire mandato al Presidente affinché provveda a convocare l'Assemblea degli Azionisti, in sede ordinaria e in sede straordinaria, per il giorno 12 aprile 2018 in unica convocazione, determinandone l'ora e il luogo nonché l'ordine del giorno conformemente a quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione nella riunione odierna. L'avviso di convocazione dell'Assemblea sarà messo a disposizione del pubblico nei termini e con le modalità previste dalla normativa di legge e regolamentare applicabile.

* * * * *

Beni Stabili comunica che, alla luce dei recenti cambiamenti normativi in Italia, non pubblicherà più il resoconto intermedio di gestione relativo al primo ed al terzo trimestre dell'esercizio. La Società darà comunicazione al mercato del fatturato trimestrale e manterrà la divulgazione integrale dei risultati per il semestre e per l'esercizio.

"Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societario, Barbara Pivetta, dichiara ai sensi del comma 2 dell'art. 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili "

* * * * *

PRESENTAZIONE DEI RISULTATI ANNUALI 2017

Alexei Dal Pastro (General Manager) and Barbara Pivetta (CFO)

terranno una conferenza telefonica per gli investitori e gli analisti

6 febbraio 2018 alle ore 16.00 (CET)

Il documento di presentazione dei risultati verrà reso disponibile poco prima sul sito internet di Beni Stabili.

Per partecipare alla conferenza si prega di utilizzare i seguenti numeri:

Italia: +39 02 802 09 11; UK: +44 1 212818004; USA: +1 718 7058796

É possibile partecipare alla presentazione tramite *audio webcast* cliccando sul seguente *link*:

<http://services.choruscall.eu/links/benistabili180206.html>

Per ulteriori informazioni:

Beni Stabili Siiq

Investor Relations – Barbara Pivetta - +39.02.3666.4630 – barbara.pivetta@benistabili.it

Media Contact - Barbara Ciocca - + 39.02.3666.4695 - barbara.ciocca@benistabili.it

SEC and partners Srl

Matteo Steinbach - +39.346.1063989 – steinbach@segrp.com

Michele Calcaterra - +39.335.461985 – calcaterra@segrp.com

Beni Stabili Siiq, property company leader nel real estate italiano

Con un patrimonio di 4 miliardi di euro, Beni Stabili è protagonista del mercato immobiliare italiano e vanta un portafoglio di immobili situati in zone strategiche delle principali città del Nord e Centro Italia, costituito prevalentemente da uffici. Il nostro obiettivo è la valorizzazione degli immobili per aumentarne la redditività e creare valore per i nostri clienti, i nostri partner e i nostri azionisti.

Quale operatore leader nell'investimento e nello sviluppo di spazi per uffici, promuoviamo soluzioni avveniristiche volte a migliorare la performance ambientale dei nostri edifici per il benessere di chi lavora negli spazi locati dai nostri clienti. Con questo intento stiamo sviluppando a Milano una nuova area direzionale dedicata allo smart-working: il progetto Symbiosis.

Beni Stabili è quotata alla Borsa di Milano e di Parigi e opera attraverso due sedi operative, Roma e Milano. Beni Stabili appartiene al gruppo Foncière des Régions, operatore leader del mercato real estate europeo che possiede e gestisce un portafoglio di 18 miliardi di euro costituito da immobili situati nelle aree metropolitane di maggior attrazione di Francia, Germania e Italia.



Conto economico – Gruppo Beni Stabili

(migliaia di euro)

	31.12.2017	31.12.2016
Ricavi di locazioni	204.837	199.651
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(32.035)	(35.551)
Ricavi netti di locazione	172.802	164.100
Ricavi netti per servizi	4.882	597
Costi del personale	(10.715)	(7.218)
Costi generali	(20.796)	(11.691)
Totale costi di funzionamento	(31.511)	(18.909)
Altri ricavi e proventi	1.161	651
Altri costi ed oneri	(12.064)	(9.921)
Totale altri ricavi e proventi/(altri costi ed oneri)	(10.903)	(9.270)
Ricavi di vendita di immobili destinati alla commercializzazione	2	0
Costo del venduto	(2)	0
Utile/(Perdita) di vendita di immobili destinati alla commercializzazione	0	0
Ricavi di vendita di immobili di investimento e in fase di sviluppo	11.970	1.265
Costo del venduto	(12.376)	(1.324)
Utile/(Perdita) di vendita di immobili di investimento ed in fase di sviluppo	(406)	(59)
Ricavi di vendita di immobili posseduti per la vendita	193.626	60.970
Costo del venduto	(193.455)	(61.169)
Utile/(Perdita) di vendita di immobili posseduti per la vendita	171	(199)
Rivalutazione di immobili	143.840	110.377
Svalutazione di immobili	(86.469)	(42.941)
Rivalutazioni/(Svalutazioni) di immobili	57.371	67.436
Reddito operativo	192.406	203.696
Proventi/(oneri) finanziari netti	(88.983)	(37.286)
Proventi/(oneri) da collegate	(680)	1.665
Proventi/(oneri) da altre imprese	(566)	(2.724)
Risultato ante imposte	102.177	165.351
Imposte	(664)	(6.067)
Risultato netto dell'esercizio	101.513	159.284
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	(15.879)	(469)
RISULTATO NETTO DI COMPETENZA DEL GRUPPO	85.634	158.815
Utile per azione in Euro		
- Base	0,03775	0,07000
- Diluito	0,03775	0,04279



Proventi / (oneri) finanziari netti – Gruppo Beni Stabili

(migliaia di Euro)	31.12.2017	31.12.2016
Proventi finanziari su conti correnti bancari e depositi a tempo	33	142
Proventi finanziari diversi	121	156
Totale proventi finanziari	154	298
Oneri finanziari a medio-lungo termine - porzione monetaria	(49,639)	(53,337)
Oneri finanziari per debiti a breve - porzione monetaria	(729)	(856)
Oneri finanziari a medio-lungo termine - porzione non monetaria	(10,381)	(11,597)
Commissioni di mancato utilizzo (su debiti a medio - lungo e breve termine)	(1,518)	(798)
Oneri finanziari connessi alle vendite di immobili	(65)	(298)
Variazione di fair value degli strumenti derivati inefficace	(626)	(3,188)
Oneri finanziari diversi	(40)	(25)
Oneri finanziari capitalizzati	16,943	13,026
Totale oneri finanziari a Conto Economico	(46,055)	(57,073)
Oneri finanziari connessi ad anticipate estinzioni di finanziamenti e strumenti derivati	(15,738)	(38,259)
Variazione del valore equo dell'opzione di conversione delle obbligazioni	(27,344)	57,748
Totale complessivo proventi ed oneri finanziari	(88,983)	(37,286)



Situazione patrimoniale e finanziaria – Gruppo Beni Stabili

(migliaia di Euro)	31.12.2017	31.12.2016
ATTIVITA'		
Immobili di investimento	3.738.469	3.612.231
Immobili in fase di sviluppo	428.900	355.370
Immobili strumentali ed altri beni	19.594	22.536
Attività immateriali	2.082	2.141
Partecipazioni		
- in collegate	18.392	19.671
- in altre imprese	842	703
Titoli	6.236	7.043
Crediti commerciali ed altri crediti	37.526	43.753
Attività per strumenti derivati	8.306	4.060
Imposte differite attive	2.215	9.807
Totale attività non correnti	4.262.562	4.077.315
Immobili destinati alla commercializzazione	22.560	27.465
Crediti commerciali ed altri crediti	27.865	29.977
Disponibilità liquide	310.404	28.785
Totale attività correnti	360.829	86.227
Attività possedute per la vendita	22.453	76.601
Totale attività	4.645.844	4.240.143
PATRIMONIO NETTO		
Capitale sociale	226.959	226.959
Riserva sovrapprezzo	279.042	279.042
Altre riserve	1.282.076	1.198.449
Utili non distribuiti	88.748	158.558
Totale patrimonio netto di Gruppo	1.876.825	1.863.008
Patrimonio netto di terzi	320.176	940
Totale patrimonio netto consolidato	2.197.001	1.863.948
PASSIVITA'		
Debiti finanziari	1.953.774	2.153.447
Debiti commerciali ed altri debiti	-	-
Passività per strumenti derivati	22.761	49.103
Trattamento di fine rapporto	774	645
Imposte differite passive	2.669	13.491
Totale passività non correnti	1.979.978	2.216.686
Debiti finanziari	389.696	105.633
Debiti commerciali ed altri debiti	70.789	48.611
Fondi rischi ed oneri	8.380	5.265
Totale passività correnti	468.865	159.509
Passività connesse alle attività possedute per la vendita	-	-
Totale passività	2.448.843	2.376.195
Totale patrimonio netto consolidato e totale passività	4.645.844	4.240.143



Prospetto dei flussi di cassa – Gruppo Beni Stabili

(migliaia di Euro)

	Esercizio 2017	Esercizio 2016
Risultato ante imposte	102.177	165.351
Ammortamenti delle attività immateriali	144	83
Ammortamenti dei beni strumentali ed altri beni	2.489	853
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili	(57.371)	(67.605)
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di partecipazioni e titoli	1.246	1.059
Oneri/(proventi) finanziari non monetari per strumenti derivati e costo ammortizzato	48.687	(31.631)
Accantonamenti al fondo svalutazione crediti e rischi ed oneri (al netto dei rilasci)	6.049	4.408
Rilascio fondi svalutazione crediti e rischi ed oneri	(747)	(498)
Flusso di cassa generato dalla gestione	102.674	72.020
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	(3.893)	(3.286)
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	98.781	68.734
<i>Variazioni nelle voci dell'attivo e del passivo</i>		
Altre attività/altre passività	22.457	18.673
Crediti/debiti per vendita/acquisto immobili e partecipazioni	3.850	4.000
Pagamento per conciliazione contenzioso fiscale COMIT	-	(55.163)
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	125.088	36.244
<i>Attività di investimento e disinvestimento</i>		
Acquisti di attività immateriali	(85)	(77)
Acquisti di beni strumentali ed altri beni	(276)	(1.229)
Acquisti e costi incrementativi di immobili	(284.727)	(183.223)
Investimenti in partecipazioni	(55)	-
Cessione di immobili ed altri beni	202.112	61.843
Cessione/rimborsi quote fondi immobiliari	102	132
Dividendi incassati da partecipazioni valutate al patrimonio netto	642	1.111
Acquisto minoranze azionarie Revalo S.p.A. e Beni Stabili Development Milano Greenway S.p.A.	-	(8.604)
Cessione 40% partecipazione in Central Sicaf S.p.A.	301.022	-
<i>Attività Finanziaria</i>		
Distribuzione dividendi	(74.865)	(54.447)
Versamenti / rimborsi e attribuzioni riserve dalle/alle minoranze azionarie	(441)	-
Estinzione anticipata strumenti derivati	(24.134)	-
Incremento/ (decremento) debiti finanziari	37.235	96.265
Disponibilità liquide generate nell'esercizio	281.619	(51.985)
Cassa e Banche iniziali	28.785	80.770
Disponibilità liquide finali	310.404	28.785



Posizione finanziaria netta – Gruppo Beni Stabili

(migliaia di Euro)	31.12.2017	31.12.2016
Debiti verso banche ed istituzioni finanziarie	1.108.496	1.068.248
di cui:		
- quota a breve termine	11.862	77.276
- quota a medio/lungo termine	1.096.634	990.972
Debiti per titoli obbligazionari	1.046.599	747.666
di cui:		
- quota a breve termine	377.100	26.171
- quota a medio/lungo termine	669.499	721.495
Prestiti obbligazionari convertibili	188.375	443.166
di cui:		
- quota a breve termine	734	2.186
- quota a medio/lungo termine	187.641	440.980
Totale debiti finanziari	2.343.470	2.259.080
Disponibilità liquide	(310.404)	(28.785)
Debiti finanziari netti	2.033.066	2.230.295

Posizione finanziaria netta (Valore nominale) – Gruppo Beni Stabili

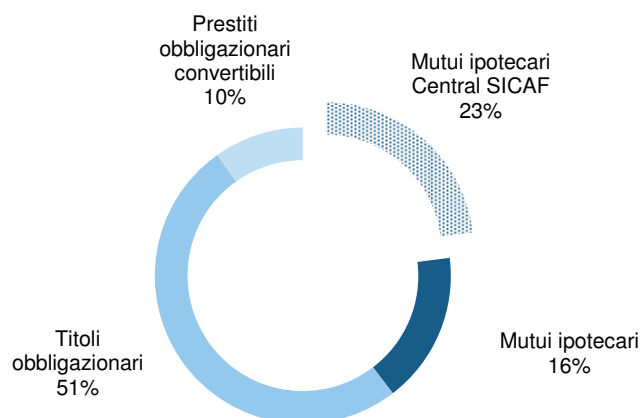
(migliaia di Euro)	31.12.2017	31.12.2016
Debiti verso banche ed istituzioni finanziarie	1.122.325	1.081.637
di cui:		
- quota a breve termine	13.531	78.136
- quota a medio/lungo termine	1.108.794	1.003.501
Debiti per titoli obbligazionari	1.052.146	751.173
di cui:		
- quota a breve termine	377.146	26.173
- quota a medio/lungo termine	675.000	725.000
Prestiti obbligazionari convertibili	200.734	472.186
di cui:		
- quota a breve termine	734	2.186
- quota a medio/lungo termine	200.000	470.000
Totale debiti finanziari	2.375.205	2.304.995
Disponibilità liquide	(310.404)	(28.785)
Debiti finanziari netti	2.064.801	2.276.210



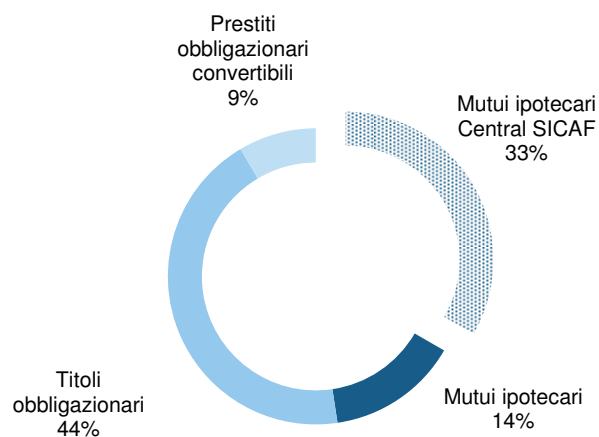
<i>Migliaia di Euro</i>	2017	2016
RISULTATO NETTO DI COMPETENZA DEL GRUPPO	85,634	158,815
Variazioni di valore del portafoglio immobiliare	(57,371)	(67,436)
Utile/(Perdita) di vendita di immobili (inclusi connessi oneri finanziari)	458	1,785
Variazioni di fair value di strumenti finanziari	33,110	(49,062)
Costi di anticipata estinzione di strumenti finanziari	15,738	38,259
Costi per share-deals e risultati di partecipazioni non controllate e joint venture	8,018	2,751
Effetto fiscale sugli aggiustamenti EPRA	(1,203)	5,685
Effetto delle rettifiche sull' (utile)/perdita di terzi	1,430	407
EPRA Earnings	85,813	91,204
Epra Earnings per share (€)	0.0378	0.0402
Aggiustamenti specifici del Gruppo BS:		
Aggiustamento per costi/(ricavi) operativi non ricorrenti e impatti di attualizzazioni	2,672	6,041
Aggiustamento per l'impatto degli ammortamenti (inclusi quelli costi up-front sui finanziamenti) ed accantonamenti	13,175	8,727
RISULTATO RICORRENTE DEL GRUPPO	101,660	105,972

Breakdown del debito lordo per tipologia al 31.12.17:

Group Share

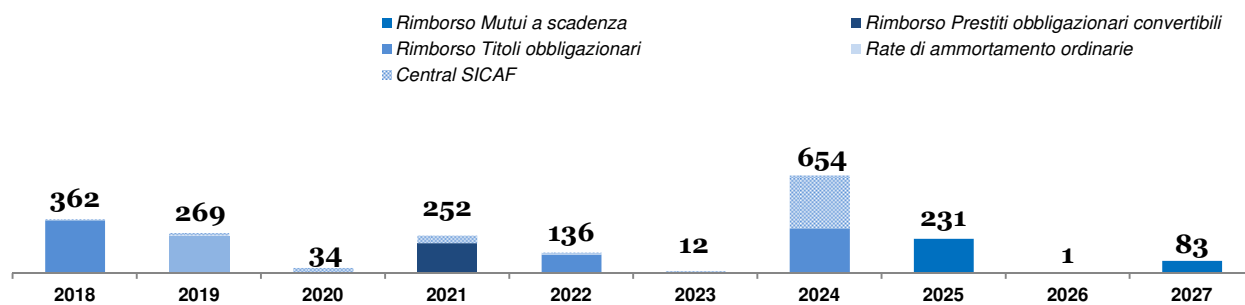


Consolidato



Durata media del debito a medio-lungo termine al 31.12.17:

Group Share



Consolidato

