



Beni Stabili: ricavi del primo trimestre 2017 Considerevole crescita delle locazioni

Milano, 3 maggio 2017

Notevole performance operativa

Crescita L-f-L degli affitti escl. portafoglio TI: +3,7%¹

Tasso di occupazione finanziario: 95.6% (+1,3 punti in 12 mesi)
91.9% escluso il portafoglio TI (+2,9 punti in 12 mesi)

Attività locativa su oltre 15.000 mq da Gennaio 2017²

Continua crescita e creazione di valore

Focus su uffici "green" a Milano

Bilancio solido e focus sulla generazione di cassa

Significativa pipeline di sviluppo / opportunità d'acquisizione

HIGHLIGHTS OPERATIVI DEL PRIMO TRIMESTRE 2017

Benefici della consistente attività locativa del 2016

- ¹ 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.
- ² Include 3.600 mq relativi a nuovi contratti, 10.100 mq relativi a rinnovi e 2.200 mq di *preletting* relativi ad immobili in sviluppo.

- **Ricavi lordi di locazione: €50,9 milioni** (rispetto a €49,6 milioni del primo trimestre 2016), considerevole miglioramento del **+3,7% su base like-for-like³** escluso il portafoglio Telecom Italia (totale portafoglio: +1,8%)
- **Tasso di occupazione: aumentato al 95,6%** (+1,3 punti in 12 mesi) sul portafoglio totale e al 91,9% (+2,9 punti in 12 mesi) escluso il portafoglio TI
- **Durata residua media dei contratti** alla prima scadenza di **8,8 anni**

Accelerazione della strategia di asset management

- **€37,6 milioni di vendite** di immobili non-core a valore di perizia (**3,3% tasso di rendimento lordo medio**) e €41,6 milioni di accordi preliminari in essere⁴
- **€41,9 milioni di acquisizioni**, di un ufficio core a Milano derivante dal perfezionamento del preliminare sottoscritto prima del 1° Gennaio 2017, ad un **tasso di rendimento lordo potenziale del 5,2%**;
- **Procede il piano d'azione sugli immobili sfitti** identificati: **già raggiunto il 50% dei già annunciati €19 milioni di risultato netto ricorrente derivanti dal piano di capex di €72 milioni**
- **In fase avanzata i lavori del quartier generale di Fastweb nell'ambito del progetto Symbiosis**

OUTLOOK

Prosecuzione del percorso di crescita e creazione di valore

- **La strategia focalizzata su uffici core a Milano** si conferma di successo
- **Confermati gli obiettivi strategici 2020**

* * * * *

ATTIVITA DEL 1° TRIMESTRE 2017

Attività locativa: consolidare il trend positivo del tasso di occupazione

Il **tasso di occupazione finanziaria** sul portafoglio complessivo (escludendo gli sviluppi) è aumentato al **95,6%** dal 94,3% del 31 Marzo 2016 (+1,3 punti) e dal 95,5% del 31 Dicembre 2016.

Nel primo trimestre 2017 Beni Stabili registra:

- **6 nuovi contratti** per un totale di 1.900 mq equivalenti a €0,4 milioni, oltre a 3 nuovi contratti per circa 1.600 mq e €0,7 milioni di canoni annualizzati dopo il 31 Marzo 2017.
- **8 rinnovi** per un totale di 1.700 mq equivalenti a €0,6 milioni, oltre a 1 ulteriore rinnovo per circa 8.400 mq con €0,95 milioni di canoni annualizzati, firmati dopo il 31 Marzo 2017.
- Una **scadenza media** dei contratti di **8,8 anni**.

Il già annunciato piano d'azione biennale di €72 milioni di capex sugli immobili sfitti è stato completato per circa il 50%. Su questi immobili, dall'inizio dell'anno, sono stati firmati preliminari di locazione per circa 2.200 mq.

³ 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.

⁴ Preliminari firmati prima del 1° Gennaio 2017.



PRIMO TRIMESTRE 2017 Ricavi da locazione: €50,9 milioni

Gli affitti nel primo trimestre 2017 aumentano di €1,4m rispetto al primo trimestre 2016 e la differenza è principalmente dovuta a:

- Nuovi contratti/Rinegoziazioni/Rilasci: +€0,9m
- Incremento affitti da nuove acquisizioni: +€1,3m
- Riduzione affitti da cessioni: -€0,7m

Su base like-for-like⁵, i ricavi da locazione sono aumentati di circa l'1,8%. Escludendo il portafoglio Telecom Italia, l'aumento dei ricavi da locazione su base like-for-like si consolida al +3,7%.

Portafoglio immobiliare: creazione di valore e miglioramento della qualità

Creazione del valore e miglioramento della qualità del portafoglio attraverso la rotazione degli immobili

Seguendo gli obiettivi strategici comunicati per il miglioramento delle proprie *performance* operative e qualitative, Beni Stabili ha avviato uno specifico piano di *asset management* che sta rapidamente progredendo al fine di riposizionare il proprio portafoglio su "uffici *green* a Milano".

Acquisizioni e cessioni

Nel primo trimestre 2017, Beni Stabili ha finalizzato l'acquisizione dell'immobile situato a **Milano, in via Principe Amedeo per €41,9 milioni**, per il quale era già stato firmato l'accordo preliminare nel 2015. L'immobile di 7.000 mq, ad uso uffici, posizionato in una location strategica nel cuore di Milano, sarà interamente riqualificato ad esito di lavori iniziati subito dopo l'acquisto il cui completamento è previsto entro il primo trimestre 2018.

Subito dopo il 31 Marzo 2017, Beni Stabili ha finalizzato l'acquisizione dell'immobile situato a **Milano, in via Marostica per €24,7 milioni** con un rendimento lordo del 6,9%. L'immobile di 9 piani, ad uso uffici, di circa 10.500 mq di GLA è affittato al 100%. L'immobile è posizionato ad Ovest del centro città vicino alla seconda circonvallazione e alla linea 1 della metropolitana.

Per quanto riguarda le cessioni, l'azienda ha registrato €37,6 milioni di vendite relative a preliminari antecedenti il 1° Gennaio 2017 con un rendimento lordo pari al 3,3%. Alla data del 31/3/2017 Beni Stabili ha in essere accordi preliminari di vendita su immobili non strategici per circa €41,6 milioni con un tasso di rendimento medio di uscita del 3,6%.

Focus sulla *pipeline* di sviluppo

Beni Stabili, dalla fine del 2015, **ha significativamente incrementato la propria *pipeline* di progetti di sviluppo** portandola oggi a **€785 milioni**, comprensivi di **€92 milioni di capex⁶ da destinare a progetti già programmati** (per circa il 75% relativi a immobili a Milano) mentre circa €460 milioni sono relativi al costo dei progetti attualmente in essere a Milano.

⁵ 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 della vacancy 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, le capex sugli immobili "non development" e i reclustering

⁶ Include i costi di costruzione, i costi tecnici, gli oneri di urbanizzazione, i costi finanziari capitalizzati, i costi tecnici interni e altri oneri.



Il principale progetto all'interno della pipeline è **Symbiosis**. Nel luglio 2016, Beni Stabili ha firmato un **contratto di locazione preliminare con Fastweb**, il principale operatore alternativo di telefonia fissa in Italia, per l'affitto di **16.000 mq** (e 266 parcheggi coperti). I lavori per la costruzione dell'immobile, parte del più ampio progetto di 120.000 mq, sono iniziati la scorsa estate e sono in buono stato di avanzamento e se ne prevede l'ultimazione entro il secondo trimestre 2018. Questa iniziativa, del costo totale di **€86 milioni** genererà un **tasso di rendimento atteso del 6,8%**.

Insieme al progetto Symbiosis a Milano, le iniziative di ristrutturazione integrale e riposizionamento immobiliare incluse nella pipeline alla fine del 1° trimestre 2017 sono:

- **Torino, corso Ferrucci:** trattasi di un immobile di 45.600 mq ad uso uffici oggetto di una completa ristrutturazione. I lavori proseguono e si trovano in buono stato di avanzamento. Beni Stabili ha già firmato il 29% dei contratti preliminari di locazione dell'immobile e la prima consegna è prevista nel 3° trimestre 2017.
- **Milano, via Monte Titano:** trattasi di un immobile, della superficie di circa 6.000 mq, che sarà completamente rinnovato e convertito in un albergo di 130 camere, è stato interamente pre-locato alla catena Meininger Hotel Gruppe, tramite un contratto della durata di 20+5 anni. I lavori stanno per essere avviati e la consegna è prevista nel primo trimestre 2018.
- **Milano, via Cernaia:** trattasi di un immobile ad uso uffici della superficie di 8.300 mq situato in una zona strategica di Milano, tra il CBD e il nuovo quartiere di Porta Nuova, che è oggetto di una completa ristrutturazione. L'iniziativa di sviluppo prevede anche la realizzazione di un piano attico aggiuntivo. I lavori sono in corso e la consegna è prevista entro il terzo trimestre 2017. Nello stesso tempo, è stato dato avvio anche alle attività di *marketing* con negoziazioni avanzate per la locazione della maggior parte della superficie.
- **Milano, via Colonna:** trattasi di un immobile ad uso uffici, di 3.500 mq che sarà interamente ristrutturato. Il progetto prevede il completo rifacimento della facciata e la sostituzione degli infissi, oltre ad iniziative di rimodulazione degli spazi interni. I lavori sono in corso e il completamento è previsto entro la fine del 2017. Sono già stati firmati contratti preliminari di locazione per circa il 30% degli spazi.

Portafoglio Telecom Italia: SICAF

Il 24 gennaio 2017, la Banca d'Italia ha rilasciato l'autorizzazione per la costituzione della SICAF, che è stata costituita il 30 Gennaio 2017.

Il 24 febbraio 2017 Beni Stabili ha conferito a Central Sicaf il portafoglio Telecom Italia per un valore totale consolidato di €1,5 miliardi, unitamente al relativo debito del valore nominale (alla data del conferimento) di €0,8 miliardi.

Il perfezionamento della transazione, con la vendita del 20% delle quote reciprocamente a Crédit Agricole Assurances e a EDF Invest è previsto entro Giugno, dopo l'approvazione dei due investitori da parte di Banca d'Italia.

Attività finanziarie

Il 28 Febbraio 2017, Beni Stabili ha avviato l'operazione di riacquisto dell'obbligazione convertibile in circolazione con scadenza 2019 denominata "€270.000.000 2,625 per cent. Convertible Bonds due 17 April 2019". La Società è riuscita a riacquistare il 98,78% dell'importo nominale in circolazione (€ 266,7 milioni).

Il prezzo di riacquisto è stato stabilito a 111 mila Euro per ogni 100 mila Euro di valore nominale di ciascuna Obbligazione, oltre agli interessi maturati.

Le Obbligazioni riacquistate sono state estinte, mentre relativamente a quelle non riacquistate (per un ammontare nominale pari a €3,3 milioni) la Società ha esercitato l'opzione per il riacquisto come previsto dal regolamento del prestito che sarà perfezionato il prossimo 15 Maggio.

Il riacquisto è stato finanziato tramite un nuovo prestito corporate per un ammontare nominale di €250 milioni, e, per la parte restante, con linee a breve termine e cassa.

Questa positiva transazione rappresenta un altro passo proattivo realizzato da Beni Stabili per perseguire la strategia di gestione dell'indebitamento finalizzata all'ottimizzazione delle risorse finanziarie al fine di ridurre il costo medio dei finanziamenti, minimizzando al tempo stesso il potenziale rischio di diluizione.

* * * * *

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

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

* * * * *

PRESENTAZIONE RICAVI 1° TRIMESTRE 2017

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

terranno una sessione di Q&A relativa ai risultati di ricavi da locazione

Mercoledì 3 maggio 2017 alle 15h00

La presentazione sarà disponibile sul sito internet della società.

Per partecipare digitare I seguenti numeri:

Italia: +39 02 8058811; UK: +44 1 212 818003; USA: +1 718 7058794

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



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, con focus soprattutto a Milano, 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 un nuovo business district dedicato 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 20 miliardi di euro costituito da immobili situati nelle aree metropolitane di maggior attrazione di Francia, Germania e Italia.

