



Beni Stabili Siiq: affitti dei primi 3 mesi del 2018 Accelerazione sui progetti di sviluppo

Milano, 12 aprile 2018

Accelerazione sui progetti di sviluppo

“The Sign” - Milano

Accordo preliminare di locazione con AON per l'Edificio A
€ 2,6 milioni di canoni annualizzati – 9.500 mq (98% pre-let)
“Commitment” degli Edifici B - C ~16.800 mq GLA

Progetti di sviluppo “committed” aumentati a €384m (contro €317m a dicembre 2017)

Buona performance operativa supportata dal portafoglio a Milano

2,2% Crescita L-f-L degli affitti di uffici a Milano
escluso Portafoglio TI

96,3% tasso di occupazione finanziaria¹

95,3% uffici, escluso portafoglio TI¹

Profilo finanziario più solido

Nuovo prestito obbligazionario di €300m
10 anni 2,375% “senior unsecured rated”
Emesso a febbraio 2018

Rimborso del prestito obbligazionario di €250 milioni
3,50% scadenza 2019
*Esercizio a marzo 2018 dell'opzione di rimborso
anticipato*

HIGHLIGHTS OPERATIVI DEI PRIMI 3 MESI DEL 2018

Successo dell'attività locativa e importanti accordi preliminari di locazione

- **5 nuovi contratti** per **€0,5 milioni** di canoni annualizzati (1.700 mq); **6 rinnovi** per **€1,2 milioni** di canoni annualizzati (5.200 mq); **2 contratti preliminari² (pre-letting)** per **€2,8 milioni** di canoni annualizzati;
- **Il tasso di occupazione finanziaria group share è pari al 96,3%** sul portafoglio totale ed al 95,3% sul portafoglio uffici escluso Telecom Italia (+0,2 punti rispetto a dicembre 2017);
- **Durata media residua dei contratti** alla prima *break-option* di **6,8 anni group share**;
- **I progetti di sviluppo approvati sono aumentati a €384 milioni, di cui il 59% è già oggetto di contratti preliminari di locazione (circa €14 milioni di canoni annualizzati)**;
- **Approvazione dell'intero progetto "The Sign", Milano.**

Diversificazione dei tenant attraverso la cessione del 9% di Central SICAF

- **Cessione del 9% della SICAF (Central SICAF)** completata nel primo trimestre 2018, con un tasso di rendimento medio lordo del 6,4% ed equivalente a circa **€140 milioni di vendite di immobili.**

Dinamica attività finanziaria per un profilo finanziario più solido

- Rimborso del prestito obbligazionario "senior unsecured" di €350 milioni, cedola 4,125% e scadenza 22 gennaio 2018;
- Emissione di successo, a febbraio 2018, di un nuovo prestito obbligazionario "rated unsecured" per €300 milioni con scadenza 10 anni e cedola 2,375% (133 bps sul tasso swap di riferimento);
- Esercizio dell'opzione di rimborso anticipato relativa al prestito obbligazionario di €250 milioni, cedola 3,50% e scadenza 2019, puntualmente ripagato a marzo 2018.

* * * * *

PRIMO TRIMESTRE 2018 – Ricavi da locazione: €52,0 milioni³

I ricavi lordi di locazione ammontano a €52,0 milioni nei primi tre mesi del 2018 (contro €50,9 milioni nei primi tre mesi del 2017). Questa variazione è principalmente dovuta ai seguenti avvenimenti:

- ↑ **+€2,1 milioni** relativi ad acquisizioni di immobili, con riferimento, in particolare, al portafoglio Creval;
- ↓ **-€2,1 milioni** relativi ad immobili venduti nel 2017 o oggetto di contratto preliminare di vendita;
- ↑ **+€0,7 milioni** legati all'impatto netto della gestione locativa dove le variazioni positive, derivanti dai nuovi contratti relativi sia ai progetti di sviluppo consegnati che al portafoglio stabilizzato, hanno più che compensato l'impatto negativo di rilasci immobiliari, rinegoziazioni o estensione di contratti di affitto di immobili *non-core*;
- ↑ **+€0,4 milioni** connessi all'indicizzazione.

Su base *like-for-like*, gli affitti lordi contabili sul portafoglio totale aumentano del **+0,6%⁴ (+1,8% like-for-like su uffici non Ti e +2,2% like-for-like considerando solamente gli uffici non TI a Milano).**

² Incluso l'"Head of Terms" firmato con AON (€2,6m di canoni di locazione a regime ~9.500mq per l'edificio A di The Sign, Schievano).

³ Group share: €42,2 milioni al 31/03/2018. I ricavi group share includono l'impatto della vendita delle % di partecipazione detenute in Central SICAF (-€9,9m).

⁴ 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.



€ milioni	Group share			100%	
	3M 2018	Variazione (%) Like-for-Like	Tasso di occupazione	3M 2017	3M 2018
Uffici TI	14,8	+1,1%	100,0%	24,6	24,6
Uffici Non - TI	23,2	+1,8%	95,3%	21,5	23,2
Totale Uffici	38,0	+1,5%	96,9%	46,1	47,8
Retail e Altri	4,0	(7,0%)	91,7%	4,8	4,0
Sviluppo	0,2	+0,0%	n.a	0,0	0,2
Totale portafoglio	42,2	+0,6%	96,3%	50,9	52,0

Il **tasso di occupazione finanziaria** sul portafoglio *group share* (escludendo i progetti disviluppo) è passato al **96,3%** (dal 96,6% al 31 dicembre 2017). Il tasso di occupazione degli uffici, escluso il portafoglio Telecom Italia, è pari al **95,3%** rispetto al 95,1% di fine 2017, al 91,0% di fine 2016 e al 87,5% di fine 2015.

La **durata media** dei contratti di locazione, considerando le opzioni di rilascio anticipato, è pari a **6,8 anni su base group share**.

ACCELERAZIONE DEI PROGETTI DI SVILUPPO A MILANO

Seguendo gli obiettivi strategici comunicati e rivisti al rialzo per il 2022, Beni Stabili si sta concentrando sui progetti di sviluppo immobiliari a Milano per migliorare le proprie performance operative, diversificare i tenant e focalizzarsi su uffici di alta qualità a Milano.

[“The Sign” a Milano: firma di un accordo preliminare di locazione con AON per il primo edificio e approvazione dell'intero progetto con i due ulteriori edifici](#)

Durante il primo trimestre 2018, Beni Stabili ha firmato con successo un **accordo preliminare per la locazione di quasi tutto l'edificio A** (98%, per 9.500 mq) **di The Sign con AON**, gruppo leader mondiale nella consulenza dei rischi e delle risorse umane, nell'intermediazione assicurativa e riassicurativa.

L'accordo di locazione prevede canoni annualizzati per €2,6 milioni (€ 285/mq) e 12 anni di durata (più un'opzione per l'estensione del contratto di ulteriori 6 anni per il conduttore).

E' stata anche concessa ad AON un'opzione per la locazione di ulteriori 1.500 mq di spazi negli altri edifici facenti parte del progetto di sviluppo The Sign.

The Sign, Edificio A, aggiunto alla pipeline nell'autunno 2017, è un nuovo importante progetto di sviluppo che prevede la costruzione di un edificio direzionale di 9.700 mq (GLA) per un costo totale⁵ di circa **€38 milioni**, e rappresenta il primo passo di una più grande iniziativa di recupero di un'area di 17.000 mq, situata in posizione

⁵ Il costo totale è definito come il costo del terreno oltre alle capex e agli oneri finanziari.



strategica, che vedrà la consegna di circa **26.500 mq** (GLA) di uffici innovativi, realizzati in 3 edifici attorno a una piazza verde.

A seguito della locazione ad AON, anche le ulteriori parti del progetto, Edifici B e C, sono state approvate (GLA di **16.800 mq** e costo totale⁵ di circa **€67 milioni**). **Il target di rendimento è superiore al 7%.**

Il complesso, localizzato a **Milano, in 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 energia autoprodotta che da fonti esterne certificate green al 100%. L'inizio dei lavori è previsto nel secondo trimestre del 2018, assieme alle opere di urbanizzazione nelle aree limitrofe

Beni Stabili attualmente può contare su una pipeline di progetti di sviluppo di circa **€779 milioni**, di cui circa il 90% a Milano. **Quest'ammontare include €100,3 milioni⁶ di impegni di investimento futuri su progetti approvati per €384 milioni** (contro €317 milioni al 31/12/2017), mentre circa **€395 milioni** sono relativi al costo totale dei progetti attualmente in lavorazione a Milano.

La pipeline di sviluppo approvata è per il **59%** oggetto di contratti preliminari di locazione, comprende **7 progetti** principalmente localizzati a Milano e ha come obiettivo **un rendimento lordo del 6,4%**.

Beni Stabili punta ad aumentare la pipeline di progetti di sviluppo approvati fino a **€400 milioni entro il 2018/2019.**

* * * * *

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"

CONFERENCE CALL 3M2018

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

terranno una conferenza telefonica per gli investitori e gli analisti

giovedì 12 aprile alle ore 18.00 (CET)

Il documento di presentazione dei ricavi 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; numero verde +1 855 2656958

⁶ Include costi di costruzione, costi tecnici, costi di urbanizzazione, interessi capitalizzati, spese tecniche e vari altri costi



* * * * *

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 21 miliardi di euro costituito da immobili situati nelle aree metropolitane di maggior attrazione di Francia, Germania e Italia.

