



## Beni Stabili: Risultati al 31.12.2016

### Creazione di valore espresso attraverso un'ottima performance

Milano, 9 febbraio 2017

#### Ottimi risultati finanziari

Risultato netto ricorrente <sup>1</sup>: +6,6%

Dividendo per azione: +37,5%

EPRA NNAV: +7,0%

#### Performance operativa solida

Crescita L-f-L degli affitti escl. portafoglio TI <sup>2</sup>: +2,4%

Tasso di occupazione finanziario: 95,5% (+2,0 punti)  
91,6% escluso il portafoglio TI (+4,2 punti)

Attività locativa su oltre 80.000 mq <sup>3</sup>

#### Cambio di passo grazie alla partnership sul portafoglio Telecom Italia

Maggior focus su Milano (60% del VM) <sup>4</sup>

Riduzione esposizione a TI (27% del VM) <sup>4</sup>

Riduzione LTV (43,5% pro-forma group share) <sup>4</sup>

#### 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

- 1 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.
- 2 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.
- 3 Include 31.900 mq relativi a nuovi contratti, 19.500 mq relativi a rinnovi e 30.600 mq di *preletting* relativi ad immobili in sviluppo
- 4 Pro-forma della vendita del 40% delle quote della SICAF proprietaria del portafoglio locato a Telecom Italia.

## HIGHLIGHTS FINANZIARI DELL'ANNO 2016

- Risultato netto ricorrente consolidato<sup>5</sup>: **€106,0 milioni** rispetto a €99,4 milioni del 2015 (+6,6%)
- Risultato netto: **€158,8 milioni** rispetto a -€66,3 milioni di perdita nel 2015
- Ricavi lordi di locazione: **€199,7 milioni** (rispetto a €210,6 milioni nel 2015), considerevole miglioramento del **+2,4% su base like-for-like<sup>6</sup>** e con esclusione del portafoglio Telecom Italia (totale portafoglio: +0,2%)
- Patrimonio immobiliare (valore di mercato): **€4.094 milioni** (rispetto a €3.905 milioni a fine 2015), **+1,8% su base like-for-like**
- EPRA NAV per azione: **€0,848** (+3,0% rispetto a €0,823 al 31 dicembre 2015)
- EPRA NNAV per azione: **€0,809** (+7,0% rispetto a €0,756 al 31 dicembre 2015)
- Posizione finanziaria netta: **-€2.230 milioni** (rispetto a -€2.064 milioni al 31 dicembre 2015)
- Costo medio e scadenza del debito: **ridotto al 2,4%** (rispetto a 2,9% al 31 dicembre 2015) nonostante un incremento della **scadenza media del debito a 5,0 anni<sup>7</sup>** (rispetto a 4,3 anni al 31 dicembre 2015)
- Loan to value (LTV)<sup>8</sup>: **51,6%** (rispetto a 50,9% al 31 dicembre 2015) o **43,5% pro-forma** per la *partnership* sul portafoglio di Telecom Italia<sup>9</sup>
- Dividendi: **€0,033 dividendo per azione** proposto dal Consiglio di Amministrazione (+37,5% vs. 2016)

## CAMBIO DI PASSO GRAZIE ALLA PARTNERSHIP SUL PORTAFOGLIO TELECOM ITALIA

Rapida ed uniforme accelerazione delle linee strategiche annunciate

- **Cessione del 40% delle quote della SICAF** proprietaria del portafoglio Telecom Italia
- Peso di **Telecom Italia ridotto al 27%** del valore del portafoglio (obiettivo 20% nel 2020)
- Peso di **Milano sul portafoglio incrementato al 60%** del valore di mercato (obiettivo 80% nel 2020)
- Forte riduzione del **LTV<sup>10</sup> dal 51,6%** a dicembre 2016 **al 43,5%<sup>11</sup>** (*group share* pro-forma per l'operazione)
- La transazione dovrebbe chiudersi entro la fine del primo trimestre 2017 / inizio del secondo trimestre 2017

## HIGHLIGHTS OPERATIVI PER L'ANNO 2016

Successo dell'attività locativa con conseguente aumento del tasso di occupazione

- **41 nuovi contratti** per **€7,7 milioni** di canoni annualizzati e **19 rinnovi** per **€6,3 milioni** di canoni annualizzati
- **Il tasso di occupazione finanziaria aumenta durante l'anno al 95,5%** sul portafoglio totale (+2,0 punti) ed al 91,6% escludendo il portafoglio Telecom Italia (+4,2 punti)
- **Durata residua media dei contratti** alla prima scadenza di **9,0 anni**
- **30.600 mq di preletting** sui progetti in via di sviluppo (inclusi 16.000 mq<sup>12</sup> su Symbiosis) per **€6,8 milioni** di canoni annualizzati

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.

6 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.

7 Basato su debito a lungo termine solo

8 Il LTV è calcolato considerando il valore ipotetico delle tasse di trasferimento sugli immobili (4%) e i proventi derivanti dai preliminari di vendita in essere.

9 I dati pro-forma sono aggiustati per gli effetti della vendita del 40% delle quote della SICAF proprietaria del portafoglio locato a Telecom Italia.

10 Il LTV è calcolato considerando il valore ipotetico delle tasse di trasferimento sugli immobili (4%) e i proventi derivanti dai preliminari di vendita in essere.

11 I dati pro-forma sono aggiustati per gli effetti della vendita del 40% delle quote della SICAF proprietaria del portafoglio locato a Telecom Italia.

12 Esclude una opzione di locazione su ulteriori 3,000 mq

## Accelerazione della strategia di *asset management*

- **€701 milioni di vendite** di attivi non-core a valore di perizia (**tasso di rendimento lordo medio: 6,0%**)<sup>13</sup>
- **€111 milioni di acquisizioni** di uffici core a Milano ad un **tasso di rendimento lordo medio del 6,6%**<sup>14</sup>
- Il piano d'azione sugli attivi sfitti procede sugli immobili identificati, avendo già cristallizzato il **47% dei €19 milioni di risultato netto ricorrente derivanti dal piano di investimento di €72 milioni**
- Ottenuto il permesso di costruire relativo a **Symbiosis** con 4 mesi di anticipo e attualmente il cantiere registra un **buono stato di avanzamento dei lavori**

## OUTLOOK

### Proseguire il percorso di crescita e creazione di valore

- **La strategia focalizzata su uffici core a Milano** si conferma di successo
- **La struttura finanziaria rafforzata** permette di promuovere la nostra solida *pipeline* di sviluppo e di cogliere potenziali opportunità di investimento
- **Confermati gli obiettivi strategici 2020**
- **Obiettivo: risultato netto ricorrente 2017** nell'intorno di **€0,04 per azione**

\* \* \* \* \*

## FATTI DI RILIEVO AVVENUTI NEL 2016

### Accordo strategico con Crédit Agricole Assurances e EDF Invest relativo al portafoglio locato a Telecom Italia

Il 16 novembre 2016, Beni Stabili ha definito le condizioni per **la costituzione della maggiore SICAF immobiliare italiana** a cui il Gruppo conferirà la totalità del proprio portafoglio locato a Telecom Italia (145 immobili valutati €1,55 miliardi che generano un rendimento lordo medio del 6,4% alla fine del 2016) congiuntamente al debito associato. Beni Stabili manterrà il 60% del capitale sociale del nuovo veicolo di investimento regolamentato e fornirà allo stesso servizi immobiliari, mentre due primari investitori internazionali, **Crédit Agricole Assurances ed EDF Invest (divisione investimenti del Gruppo EDF)**, **acquisiranno da Beni Stabili una quota del 20% ciascuno nella SICAF**. La costituzione della SICAF è stata approvata da Banca d'Italia il 25 gennaio 2017 e **dovrebbe essere conclusa nel primo trimestre 2017**.

Questa operazione conferma l'interesse degli investitori internazionali, caratterizzati da una strategia di investimento di lungo termine, per il settore immobiliare italiano e rappresenta una fase essenziale della nuova strategia annunciata da Beni Stabili alla fine del 2015.

- **Diversificazione dei *tenant***: con quattro anni di anticipo rispetto al 2020, Beni Stabili si avvicina sensibilmente all'obiettivo prefissato di diversificazione dei *tenant* riducendo, principalmente grazie a questa operazione, l'esposizione verso Telecom Italia al 27% del valore del portafoglio alla fine del 2016 (obiettivo: 20% nel 2020);
- **Aumento degli immobili ubicati a Milano**: oltre a fornire le risorse finanziarie per i nuovi investimenti nel nostro mercato di riferimento, la *partnership* sulla SICAF permette a Beni Stabili di accelerare la rifocalizzazione su Milano, che ha raggiunto un peso complessivo pari al 60% del totale portafoglio (obiettivo: 80% nel 2020);

<sup>13</sup> Include la cessione di 10 immobili non-core per un totale di €83 milioni (di cui €76 milioni accordi preliminari). Esclude €5,3 milioni di rogiti e €3,3 milioni di preliminari derivanti da contratti firmati prima del 01/01/2016.

<sup>14</sup> Tasso di rendimento lordo medio ponderato calcolato in base al tasso di rendimento lordo di Via Marostica e Via Scarsellini ed al tasso di rendimento lordo potenziale di Via Messina al momento dell'acquisizione



- **Rafforzamento della struttura finanziaria:** l'operazione rappresenta un equivalente di €618,3 milioni di cessioni di immobili Telecom Italia (su base *group share*) e permetterà a Beni Stabili di abbassare il LTV al di sotto del 45%, in linea con l'obiettivo annunciato.

#### Concluso con successo il finanziamento sul portafoglio Telecom Italia

Il 15 settembre 2016, Beni Stabili ha firmato un **contratto di finanziamento per un importo complessivo di €710 milioni** con un pool di banche sia italiane che estere. Il finanziamento, garantito dal portafoglio Telecom Italia, **ha una durata di 8 anni ed un costo totale inferiore a 1,8%**. Le risorse finanziarie derivanti dallo stesso sono state utilizzate, principalmente, per rimborsare debiti corporate in scadenza nel 2017 e finanziamenti ipotecari in scadenza nel 2020 e nel 2021. Il contratto di finanziamento include una **opzione di estensione fino a €810 milioni che è stata esercitata** il 29 novembre 2016 con l'entrata nel *pool* di tre nuove banche. Il prestito sarà trasferito alla SICAF in fase di costituzione, congiuntamente al portafoglio Telecom Italia che sarà detenuto in partnership con Crédit Agricole Assurances ed EDF Invest.

#### Integrazione di Revalo per il pieno controllo della catena del valore immobiliare e acquisizione delle quote di minoranza in Beni Stabili Development Milano – Greenway

Il 15 dicembre 2016, Beni Stabili ha intrapreso un passo fondamentale per l'implementazione della sua strategia attraverso l'acquisizione del **pieno controllo di Revalo S.p.A.**, società *leader* nella gestione di patrimoni immobiliari attraverso le attività di *property e facility management* e servizi di *advisory*. Già detenuta da Beni Stabili al 37%, Revalo attualmente gestisce i servizi *property* per il gruppo. Beni Stabili ha deciso di integrare Revalo nel Gruppo al fine di **controllare l'intera catena del valore immobiliare, anche alla luce della crescita della pipeline di sviluppo e della maggiore diversificazione dei tenant all'interno del proprio portafoglio**. Inoltre, questa operazione permetterà di perseguire la **nuova strategia focalizzata sull'ulteriore miglioramento della qualità dei servizi verso i tenant ottimizzando così sinergie ed efficienza**. In modo totalmente coerente con il nuovo profilo immobiliare della società, tale transazione consente a Beni Stabili di integrare all'interno del proprio perimetro il *know-how* di Revalo, una società che offre servizi di *property e facility management* di prim'ordine e che rappresentano, ad oggi, un fattore chiave di successo nel mercato immobiliare.

Il 17 ottobre 2016, Beni Stabili ha acquistato il 20% di Beni Stabili Development Milano – Greenway diventando l'unico proprietario della società. A seguito dell'accordo, Beni Stabili è l'unico proprietario dell'area Symbiosis e dell'area sita in via Schievano, entrambe a Milano. Questa operazione consente a Beni Stabili di gestire in totale autonomia due importanti progetti su cui l'azienda ha deciso di investire, a conferma della strategia di focalizzazione sul mercato uffici di Milano.

#### Nomina del nuovo Management team

Nel quadro dell'accelerazione del proprio piano strategico, nel Beni Stabili ha **rinnovato il suo management team**. Il 3 maggio 2016, il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili ha nominato **Alexei Dal Pastro come nuovo General Manager** con effetto da luglio 2016, Alexei Dal Pastro è responsabile della divisione *Asset management* e Sviluppo e avrà anche la supervisione delle funzioni dell'area Finanza.

Il 15 giugno 2016, **Barbara Pivetta è stata nominata Chief Financial Officer** con effetto da ottobre 2016. Barbara Pivetta è entrata in Beni Stabili nel 2007 ed è stata responsabile delle funzioni di *Investor Relation, Planning & Control* e *Corporate Finance*.





## ATTIVITA' LOCATIVA

### Successo delle attività locative a supporto di un maggiore tasso di occupazione

Il **tasso di occupazione finanziaria** sul portafoglio complessivo (escludendo gli sviluppi) è aumentato al **95,5%** dal 93,5% di dicembre 2015 (+2,0 punti). Il miglioramento è dovuto principalmente ai nuovi contratti di locazione. Nello specifico, nel 2016 Beni Stabili ha firmato:

- **41 nuovi contratti** per **31.900 mq** e un canone annualizzato di **€7,7 milioni**;
- **19 rinnovi** per **19.500 mq** e un canone annualizzato di **€6,3 milioni**.

I principali nuovi contratti di locazione sottoscritti nel periodo sono quelli relativi a Milano Via Messina 38 con Widiba Bank (6,300 mq), Milano via Dante con Silvan Heach e Milano Via Durini con McDonald's Italia.

A seguito dell'annuncio del piano d'azione biennale che prevede €72 milioni di investimenti per ridurre gli spazi non a reddito, i lavori sono in corso su tutti gli immobili vacanti e il **47% dei €19 milioni di risultato netto ricorrente attesi è già stato contrattualizzato**. Nello specifico, Beni Stabili ha recentemente firmato un contratto di locazione con Meininger Hotels per l'affitto di un intero edificio situato in Piazza Monte Titano a Milano (circa 6.000 mq) e contratti preliminari di 8.500 mq in Corso Ferrucci, Torino.

Grazie a questa strategia di locazione proattiva, Beni Stabili ha mantenuto una **scadenza media** dei contratti di locazione alla prima scadenza pari a **9,0 anni**.

## PATRIMONIO IMMOBILIARE

### Creazione del valore e aumento qualità del portafoglio attraverso la rotazione degli immobili

Seguendo gli obiettivi strategici comunicati per migliorare le 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.

### Accordi di vendita: €701,2 milioni di attivi *non-core* ad un tasso di rendimento lordo pari al 6,0%<sup>15</sup>

Oltre alla vendita di una partecipazione del **40% della SICAF proprietaria del patrimonio immobiliare Telecom Italia**, Beni Stabili ha firmato accordi per la cessione di **10 immobili non-core per €82,9 milioni** (dei quali €75,9 milioni di accordi preliminari). Nel dettaglio:

- **Accordo relativo alla vendita del 40% delle quote in Telecom Italia** equivalente alla vendita di proprietà per €618,3 milioni. L'operazione, che coinvolge 145 proprietà del valore di €1,55 miliardi, è stata completata ad un valore in linea con le valutazioni del primo semestre 2016 che implica un tasso di rendimento lordo pari al 6,4%;
- **Accordi relativi alla vendita di 10 immobili non-core per €82,9 milioni:** riguardano 2 immobili locati a Telecom Italia e situati nel sud Italia, 4 piccoli uffici *non-core* (3 fuori Milano) non in linea con le strategie di Beni Stabili, così come 4 proprietà commerciali (principalmente porzioni di immobili *retail high-street*). Queste proprietà sono state vendute ad un tasso di rendimento lordo pari al 3,7%, avvalorando fermamente i valori di perizia.

Oltre ai €701,2 milioni di vendite, nel 2016 Beni Stabili ha registrato €58,5 milioni relativi a rogiti e preliminari contrattualizzati prima del 1 gennaio 2016.

<sup>15</sup> Include la cessione di 10 immobili non-core per un totale di €83 milioni (di cui €76 milioni accordi preliminari). Esclude €5,3 milioni di rogiti e €3,3 milioni di preliminari derivanti da contratti firmati prima del 01/01/2016.

Queste cessioni sono perfettamente in linea con la strategia annunciata con lo scopo di focalizzare il portafoglio di proprietà su immobili ad uso uffici a Milano.

Acquisizioni: €111 milioni in uffici a Milano ad un tasso di rendimento lordo medio pari al 6,6%<sup>16</sup>

Durante l'anno, Beni Stabili ha finalizzato 3 acquisizioni di uffici core a Milano. Nel dettaglio:

- **Milano, Via Scarsellini per €59,6 milioni ed un tasso di rendimento lordo del 6,4%.** Questo immobile ad uso ufficio di 18,430 mq di GLA, è un "green building" completato nel 2010. L'immobile gode di una buona posizione, estremamente accessibile, vicino ad una strada di scorrimento che porta al centro di Milano ed è situato nelle vicinanze della metropolitana. Attualmente, circa 80% dell'immobile è locato con un contratto di lungo termine a conduttori *prime* mentre è stato firmato un accordo di garanzia locativa di 2 anni sulla restante superficie.
- **Milano, Via Messina (Torre A e C) per €27,0 milioni ed un tasso di rendimento lordo potenziale del 6,8%.** Entrambe le torri, che offrono in totale 11.800 mq di GLA, sono nello stesso *business park* di altre due torri (Torre B e D) già di proprietà di Beni Stabili, che ormai controlla l'insieme del complesso. In poche settimane dall'acquisizione, Beni Stabili è riuscita ad incrementare il tasso di occupazione della Torre C dal 61% alla data di acquisto, al 100%, portando l'intero complesso alla piena occupazione.
- **Milano, Via Marostica per €24,7 milioni ed un tasso di rendimento lordo del 6,9%.** Ad ottobre 2016, Beni Stabili ha firmato il contratto preliminare per l'acquisto di questo edificio ad uso ufficio di 9 piani e circa 10.500 mq di GLA. La struttura, che ha un tasso di occupazione del 100%, si trova vicino ad una strada di scorrimento che porta al centro della città e nelle immediate vicinanze la metropolitana.

Queste acquisizioni sono pienamente allineate con la strategia di Beni Stabili che è finalizzata ad incrementare ulteriormente la propria esposizione al mercato degli uffici a Milano, e a creare valore attraverso una gestione patrimoniale attiva.

#### Focus sulla *pipeline* di sviluppo

Dalla fine del 2015, Beni Stabili ha **significativamente incrementato la propria *pipeline* di progetti in sviluppo**, portandola ad un totale di **€785 milioni**. Questo ammontare include **impegni di investimento futuri** su progetti approvati **per un valore di €103,2 milioni**<sup>17</sup> (per circa il 75% relativi ad immobili a Milano), mentre circa **€460 milioni** sono relativi al costo totale dei progetti attualmente in lavorazione.

Il principale progetto all'interno della *pipeline* è **Symbiosis**. 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, per l'affitto di circa 16.000 mq di uffici e 266 parcheggi coperti, oltre a un'opzione per ulteriori 3.000 mq di uffici. I lavori per la costruzione dell'immobile, parte del più ampio progetto che verte su oltre 120.000 mq, sono iniziati la scorsa estate, si trovano in buono stato di avanzamento e se ne prevede 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 di Symbiosis a Milano, le iniziative di ristrutturazione integrale e riposizionamento immobiliare incluse nella *pipeline* sono:

<sup>16</sup> Tasso di rendimento lordo medio ponderato calcolato in base al tasso di rendimento lordo di Via Marostica e Via Scarsellini ed al tasso di rendimento lordo potenziale di Via Messina al momento dell'acquisizione

<sup>17</sup> Include costi di costruzione, costi tecnici, costi di urbanizzazione, interessi capitalizzati, spese tecniche e vari altri costi

- **Torino, Corso Ferrucci:** questo immobile di 45.600 mq ad uso uffici è in ristrutturazione. I lavori proseguono e si trovano in buono stato di avanzamento. Nel corso del 2016 sono stati firmati contratti preliminari di locazione relativi a circa 8.500 mq. Il programma prevede la consegna di una prima porzione dell'edificio entro il terzo trimestre 2017.
- **Milan, Via Monte Titano:** l'immobile, della superficie di circa 6.000 mq, completamente ristrutturato per essere convertito in un albergo da 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 nei primi mesi del 2018.
- **Milan, Via Cernaia:** l'immobile ad uso uffici, avente superficie di progetto pari a 8.300 mq e situato in una zona strategica di Milano tra il CBD e il nuovo quartiere di Porta Nuova, sarà interamente ristrutturato. 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 già in atto per la locazione della maggior parte delle superficie.
- **Milan, Via Colonna:** questo immobile di 3.500 mq è oggetto di una ristrutturazione completa. Il progetto riguarda il completo rifacimento della facciata e la sostituzione degli infissi, oltre ad iniziative di rimodulazione degli spazi interni. I lavori sono in corso e la consegna dell'immobile è prevista per il terzo trimestre 2017. Contemporaneamente le attività di *marketing* proseguono e si evidenzia la presenza di negoziazioni già in fase avanzata.

Nel primo trimestre 2017, Beni Stabili prevede di completare l'acquisizione e iniziare i lavori di ristrutturazione dell'immobile di **Milano, Via Principe Amedeo**, oggetto di un accordo preliminare firmato nel 2015. Si tratta di un ufficio *prime* di circa 7.000 mq, localizzato in una posizione strategica al centro della città, che sarà interamente ristrutturato con lavori che avranno inizio subito dopo l'acquisto. Al fine di anticipare il più possibile l'inizio dei lavori, tutte le attività preparatorie sono attualmente in corso.

\* \* \* \* \*

## RISULTATI ECONOMICI E PATRIMONIALI

Il 9 febbraio 2017, il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha approvato i risultati consolidati al 31 dicembre 2016.

Dati economici di sintesi	31/12/2015	31/12/2016	Δ %
Dati in milioni di €, salvo diversa indicazione			
<b>Ricavi lordi da locazione</b>	<b>210,6</b>	<b>199,7</b>	<b>(5,5)%</b>
Ricavi netti da locazione	174,3	164,1	(5,6)%
Margine di contribuzione delle vendite	0,3	(0,3)	n.m.
Ricavi netti delle prestazioni di servizi	0,1	0,6	n.m.
<b>Risultato netto ricorrente</b>	<b>99,4</b>	<b>106,0</b>	<b>+6,6%</b>
<b>Risultato netto ricorrente per azione (€)</b>	<b>0,044</b>	<b>0,047</b>	<b>+6,6%</b>
Risultato netto consolidato	(66,3)	158,8	n.m.
Utile base per azione (€/azione)	(0,029)	0,070	n.m.
Utile diluito per azione (€/azione)	(0,029)	0,043	n.m.



Dati patrimoniali di sintesi	31/12/2015	31/12/2016	Δ %
Dati in milioni di €, salvo diversa indicazione			
Valore di bilancio del portafoglio immobiliare	3.902,6	4.091,0	+4,8%
EPRA NAV	1.867,8	1.924,3	+3,0%
EPRA NAV per azione (€)	0,823	0,848	+3,0%
<b>EPRA NNAV (€m)</b>	<b>1.714,8</b>	<b>1.834,8</b>	<b>+7,0%</b>
<b>EPRA NNAV per azione (€)</b>	<b>0,756</b>	<b>0,809</b>	<b>+7,0%</b>
Posizione finanziaria netta contabile	2.064,3	2.230,3	+8,0%
Loan to value (%) <sup>18</sup>	50,9%	51,6%	+0,7 pts
<b>Loan to value pro-forma (%) <sup>19</sup></b>		<b>43,5%</b>	<b>(7,4) pts</b>

## Conto economico

I **ricavi lordi da locazione** ammontano a €199,7 milioni nel 2016 (€210,6 milioni nel 2015). Questa variazione è dovuta principalmente ai seguenti avvenimenti:

- ↓ **€(13,0) milioni** legati alle cessioni di immobili perfezionate durante l'anno;
- ↑ **+€0,4 milioni** legati alla gestione locativa;
- ↑ **+€4,2 milioni** legati alle acquisizioni completate durante l'anno;
- ↓ **€(2,6) milioni** legati al rilascio di immobili inclusi nel portafoglio di sviluppo ed altri impatti non ricorrenti.

Su base *like-for-like* gli affitti lordi contabili variano di circa il **+0,2%** <sup>20</sup> (**+2,4 % escluso il portafoglio Telecom Italia**).

Dati in milioni di €	FY2015	FY2016	Δ (€m)	Δ (%)	Δ L-f-L (%)
Office TI	110,6	98,8	(11,8)	(10,7)%	(1,9)%
Office non TI	81,8	81,4	(0,4)	(0,5)%	+0,7%
<b>Total Office</b>	<b>192,4</b>	<b>180,2</b>	<b>(12,2)</b>	<b>(6,3)%</b>	<b>-0,8%</b>
Retail	18,2	19,4	+1,2	+6,6%	+10,5%
<b>Total ricavi lordi da locazione</b>	<b>210,6</b>	<b>199,7</b>	<b>(11,0)</b>	<b>(5,2)%</b>	<b>+0,2%</b>
<b>Total ricavi lordi da locazione escluso TI</b>	<b>100,0</b>	<b>100,9</b>	<b>+0,9</b>	<b>+0,9%</b>	<b>+2,4%</b>

I **ricavi netti da locazione** ammontano a **€164,1 milioni** rispetto a €174,3 del 2015. La riduzione è dovuta alla dinamica dei ricavi di locazione descritta in precedenza, attenuata da un minore costo associato alla *vacancy* (che ha contribuito alla diminuzione dei costi di gestione e costi di manutenzione ordinaria) e da una riduzione dei tassi di morosità.

Il **marginale di contribuzione delle vendite rimane limitato** (-€0,3M in 2016), dal momento che le vendite immobiliari chiuse durante l'anno sono state in linea con il valore di bilancio degli immobili.

I **ricavi netti per servizi** aumentano da €0,1 milioni nel 2015 a €0,6 milioni nel 2016, principalmente grazie all'integrazione di Revalo completata nell'ultimo trimestre del 2016.

<sup>18</sup> Il LTV è stato calcolato considerando il valore ipotetico delle imposte di trasferimento sugli immobili (4%) e i preliminari di vendita in essere.

<sup>19</sup> I dati pro-forma sono aggiustati per gli effetti della vendita del 40% delle quote della SICAF proprietaria del portafoglio locato a Telecom Italia.

<sup>20</sup> 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.



Il **costo del personale** è aumentato da -€6,1 milioni nel 2015 a -€7,2 milioni. La variazione è dovuta principalmente ai costi non ricorrenti innescati dall'uscita di dipendenti (+€0,9 milioni) e dal consolidamento del personale di Revalo a cominciare da dicembre 2016 (+€0,3 milioni).

I **costi generali** sono diminuiti da -€12,5 milioni nel 2015 a -€11,7 milioni, la variazione è dovuta principalmente alla presenza nel 2015 di un costo non ricorrente legato all'uscita dalla società del precedente amministratore delegato di Beni Stabili S.p.A. Siiq, alla riduzione del costo per compensi agli organi amministrativi e di controllo del gruppo ed alla riduzione delle consulenze ordinarie.

Gli **altri costi e oneri netti** sono pari a -€9,3 milioni (-€54,8 milioni nel 2015 comprensivi di -€55,2 milioni in relazione al contenzioso fiscale "Fortezza / Comit"), rappresentati principalmente dai costi legati allo scioglimento di *joint venture* e dagli accantonamenti registrati in relazione ad obbligazioni assunte da Beni Stabili nell'ambito di un preliminare di vendita immobiliare.

La **variazione netta del valore del portafoglio immobiliare**, basata sulle stime al 31 dicembre 2016 effettuate da Jones Lang LaSalle, REAG and Yard su un patrimonio complessivo di €4.091,0 milioni, è pari a +€67,4 milioni (-€19,3 milioni in 2015).

Gli **oneri e proventi finanziari netti** sono diminuiti da un saldo negativo di -€69,7 milioni nel 2015 a -€56,8 milioni nel 2016. La variazione è principalmente riconducibile a:

- minori oneri finanziari monetari su debiti a breve, medio e lungo termine per €18,0 milioni (-€43,4 milioni nel 2016 rispetto a -€61,4 milioni nel 2015), principalmente dovuti alla riduzione del costo del debito (in calo da 2,91% nel 2015 a 2,44% nel 2016) oltre che alla riduzione del livello medio del debito;
- minori commissioni di mancato utilizzo su linee di credito (€0,3 milioni di riduzione nel 2016 rispetto al 2015);
- oneri finanziari connessi alle vendite per -€0,3 milioni (pari a zero nel 2015);
- la porzione non monetaria degli oneri finanziari, che nel 2016 presenta un incremento di -€4,2 milioni principalmente relativo alla variazione del valore equo degli strumenti di copertura rispetto al 2015;
- una variazione altri oneri finanziari che sono diminuiti di €0,3 milioni nel 2016 rispetto al 2015;
- minori proventi finanziari che sono pari a €0,3 milioni nel 2016 rispetto a €1,4 milioni riportati nel 2015.

La variazione del **valore equo delle opzioni di conversione dei prestiti obbligazionari convertibili** è positiva per €57,7 milioni (rispetto a una variazione negativa nel 2015 per -€62,6 milioni). Gli oneri relativi all'estinzione anticipata di finanziamenti e strumenti derivati sono stati pari a -€38,3 milioni nel 2016 contro i -€19,9 milioni riportato nel 2015.

I **proventi netti da partecipazione in imprese collegate ed altre imprese** si attestano nel 2016 a €1,7 milioni e consistono nella variazione del valore equo dalle partecipazioni detenute dal Gruppo (di cui €1,3 milioni legati alla partecipazione detenuta in Investire S.p.A. SGR e €0,4 milioni relativi a Revalo S.p.A. per il periodo antecedente il sopraggiunto consolidamento integrale) oltre a -€2,7 milioni relativi a svalutazioni e perdite legate alle quote detenute in fondi immobiliari ed altre partecipazioni minori.

**Le imposte del periodo** passano da +€0,5 milione nel 2015 a -€6,1 milioni nel 2016. In particolare:

- Le **imposte correnti** nel 2016 ammontano a -€3,3 milioni (-€0,3 milioni nel 2015) e si riferiscono all'IRES per -€3,0 milioni e all'IRAP per -€0,4 milioni. La variazione del reddito imponibile del 2016 rispetto al 2015, è sostanzialmente imputabile al provento relativo alla variazione del valore equo delle opzioni di conversione dei prestiti obbligazionari in essere;
- Le **imposte differite (attive e passive)** nel 2016 ammontano a -€2,8 milioni (+€0,9 milioni nel 2015) e si riferiscono principalmente i) all'utilizzo delle imposte anticipate sulle perdite fiscali pregresse, a fronte del loro utilizzo in compensazione del reddito imponibile del periodo, ii) al rilascio delle imposte differite sui



quinti delle plusvalenze da vendite immobiliari perfezionate in precedenti esercizi, iii) all'adeguamento della fiscalità differita relativa agli immobili esclusi dal perimetro SIIQ/SIINQ ad effetto degli adeguamenti al valore di mercato al 31 dicembre 2016 and iv) alla rilevazione di imposte anticipate sulla temporanea indeducibilità di interessi passivi per alcune società del Gruppo escluse dal regime SIIQ/SIINQ.

Infine, **il risultato netto ricorrente consolidato ammonta a €106,0 milioni** rispetto a €99,4 milioni nel 2015 (+€6,6 milioni). L'incremento è dovuto principalmente alla riduzione degli oneri finanziari ricorrenti al netto della riduzione dei ricavi netti da locazione legata principalmente alle vendite di immobili. **Il risultato netto ricorrente per azione è pari a €0,047, in aumentato del + 6,6%** rispetto a €0,044 nel 2015.

## 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 2016 effettuate da Jones Lang LaSalle, REAG e Yard è pari a €4.093,8 milioni. Su base *like-for-like* rispetto al 31 dicembre 2015, il valore del portafoglio è aumentato dello +1,8%. Tale aumento è imputabile principalmente alla rivalutazione degli immobili di Milano che, escludendo i portafogli Telecom Italia e Development, hanno registrato un **incremento pari a +5,8%**, grazie all'attività di *asset management* oltre ad una riduzione dei tassi di rendimento immobiliari del mercato, soprattutto a Milano.

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

- **Total Portfolio escluso il Development: ammonta a €3.738,5 milioni** (91% del portafoglio totale) con un tasso di occupazione finanziario pari al 95,5%. Il rendimento medio sul valore di mercato è attualmente pari a circa il 5,4%, in crescita al 5,7%, se si considerano i canoni annui a regime;
- **Development portfolio: ammonta a €355,4 milioni** (9% del portafoglio totale), e include, oltre al progetto di sviluppo di Symbiosis, immobili e/o aree da riqualificare come via Ferrucci a Torino e via Schievano a Milano. Nel 2016, gli immobili localizzati in Milan via Monte Titano, via Cernaia e via Colonna sono stati aggiunti al portafoglio Development a seguito della decisione di ristrutturare integralmente questi immobili per migliorarne la qualità.

Dati in milioni di €	N° di immobili <sup>21</sup>	GLA ('000 mq)	Valore di mercato (€m)	Rendimento lordo (%) <sup>22</sup>	Rendimento topped-up (%) <sup>23</sup>	Tasso di occupazione finanziaria (%)
Uffici Telecom Italia	149	1.070	1.551	6,3%	6,3%	100,0%
Uffici, non Telecom Italia	50	511	1.804	4,6%	5,1%	91,0%
Commerciale e altro	36	103	383	5,2%	5,7%	94,0%
<b>Totale escluso Development</b>	<b>235</b>	<b>1.684</b>	<b>3.738</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,7%</b>	<b>95,5%</b>
<b>Development portfolio<sup>24</sup></b>	<b>6</b>	<b>231</b>	<b>355</b>			
<b>TOTALE</b>	<b>241</b>	<b>1.915</b>	<b>4.094</b>			

21 Quattro immobili fanno parte dello stesso Complesso Garibaldi, e per questo sono considerati come un unico immobile.

22 Calcolato sulla base dei canoni lordi annui incassabili a fine periodo e del corrispondente valore di mercato degli immobili.

23 Calcolato sulla base dei canoni lordi annui incassabili a fine periodo, tenendo in considerazione l'esaurimento dei periodi di free rent/comodato o altri incentivi sui canoni (step-up), e del corrispondente valore di mercato degli immobili.

24 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 **NAV (Net Asset Value)**, calcolato al 31 dicembre 2016, sulla base delle linee guida EPRA e in base alle valutazioni effettuate su tutto il portafoglio immobiliare di Gruppo, è pari a €1.924,3 milioni (€0,848 per azione), rispetto al NAV del 31 dicembre 2015 pari a €1.867,8 milioni (€0,823 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 2016, sulla base delle linee guida EPRA è pari a €1.834,8 milioni (€0,809 per azione) rispetto al NNNNAV al 31 dicembre 2015 pari a €1.714,8 milioni (€0,756 per azione). La variazione è dovuta principalmente al risultato netto del periodo (tra cui le rivalutazioni immobiliari e la variazione del valore equo dei derivati e delle opzioni su obbligazioni convertibili), parzialmente compensati dalla distribuzione di dividendi effettuata e dalla variazione del valore equo degli strumenti finanziari.

La **posizione finanziaria netta** al 31 dicembre 2016 è pari a -€2.230,3 milioni rispetto a €2.064,3 milioni al 31 dicembre 2015. Il **LTV (Loan to Value)**<sup>25</sup> risulta pari al 51,6% rispetto al 50,9% al 31 dicembre 2015.

Il **LTV group share pro-forma** per la cessione del 40% del portafoglio di Telecom Italia è pari al **43,5%**.

## 2017 GUIDANCE

A seguito delle **numerose iniziative strategiche lanciate nel 2016**, inclusa la partnership sul portafoglio Telecom Italia, che hanno contribuito a **rifocalizzare con successo il portafoglio immobiliare** oltre a ridurre **sostanzialmente la leva finanziaria**, Beni Stabili ha come obiettivo il **raggiungimento nel 2017 di un risultato netto ricorrente nell'intorno di €0,04 per azione**.

\* \* \* \* \*

## Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre:

- stabilito di proporre all'Assemblea degli Azionisti, che verrà convocata per il 6 aprile 2017, 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. 21 in data 29 maggio 2017, a partire dal 31 maggio 2017. 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: 30 maggio 2017).

\* \* \* \* \*

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

- preso atto delle dimissioni rassegnate in data odierna dalla dott.ssa Françoise Pascale Jacqueline Debrus, amministratore non esecutivo e indipendente, dalla carica di consigliere di amministrazione della società, per motivi personali. La dott.ssa Françoise Pascale Jacqueline Debrus non era componente di alcun comitato interno al Consiglio. Beni Stabili ringrazia la dott.ssa Françoise Pascale Jacqueline Debrus per

<sup>25</sup> Il LTV è calcolato considerando il valore ipotetico delle imposte di trasferimento sugli immobili (4%) e i preliminari di vendita in essere.

l'attività svolta e l'impegno profusi nell'esercizio delle sue funzioni di consigliere di amministrazione della Società. A seguito delle dimissioni della dott.ssa Françoise Pascale Jacqueline Debrus, il Consiglio di Amministrazione ha nominato per cooptazione la dott.ssa Marjolaine Alquier De L'Épine quale nuovo membro del Consiglio. La dott.ssa Marjolaine Alquier De L'Épine non risulta in possesso dei requisiti di indipendenza di cui al D. Lgs. 58 del 24 febbraio 1998 (il "TUF") e al Codice di Autodisciplina per le società quotate adottato da Borsa Italiana S.p.A.. Il consigliere De L'Épine non è stata nominata quale componente di alcun comitato e rimarrà in carica fino alla data della prossima Assemblea degli Azionisti (che sarà convocata per il giorno 6 aprile 2017). La dott.ssa Marjolaine Alquier De L'Épine ricopre la carica di *top manager* e membro del Comitato di Gestione di Foncière des Régions, vanta più di 15 anni di esperienza nel settore immobiliare, e in tale ambito si è occupata negli ultimi anni in particolare di controllo interno.

- deliberato di sottoporre all'approvazione della prossima Assemblea degli Azionisti - che sarà convocata per il giorno 6 aprile 2017 in unica convocazione - la proposta di conferire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, delega ad aumentare in una o più volte, entro il termine di 18 mesi dalla data dell'approvazione da parte dell'Assemblea degli Azionisti, gratuitamente e/o a pagamento, il capitale sociale per un importo massimo non superiore al 25% del capitale sociale nominale della Società mediante emissione di nuove azioni da offrire in opzione agli aventi diritto. La delega ad aumentare il capitale sociale consentirebbe al Consiglio di Amministrazione di effettuare eventuali riallocazioni di voci del patrimonio netto - nel caso in cui la delega venga esercitata mediante aumenti di capitale sociale gratuiti, ai sensi dell'art. 2442 del codice civile - o 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 - nel caso in cui la delega venga esercitata mediante aumenti di capitale a pagamento con emissione di azioni da offrire agli aventi diritto. **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 6 aprile 2017 in unica convocazione - un piano di acquisto e di disposizione, da effettuarsi entro il termine di 18 mesi dalla data dell'approvazione da parte dell'Assemblea degli Azionisti, in una o più volte, su base rotativa, di un numero massimo di azioni ordinarie Beni Stabili rappresentanti una partecipazione non superiore al 10% del capitale sociale della Società, nel rispetto delle modalità di cui alle disposizioni di legge e regolamentari, anche di rango europeo, applicabili e di tempo in tempo 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 a fini di stabilizzazione dello stesso, 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) adempiere a obbligazioni derivanti da strumenti di debito convertibili in strumenti finanziari, e/o (iv) adempiere agli obblighi derivanti da programmi di opzioni su azioni o altre assegnazioni di azioni ai dipendenti o ai membri degli organi di amministrazione o di controllo della Società o di altre società del gruppo, e/o (v) offrire agli azionisti uno strumento aggiuntivo di monetizzazione del proprio investimento. 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 né superiore né inferiore per più del 20% rispetto alla media dei prezzi di mercato delle azioni, come registrati sul mercato azionario nel corso delle 3 sedute precedenti ciascuna operazione, ed in ogni caso non potrà essere superiore a Euro 0,70 per azione. Pertanto, il potenziale esborso massimo complessivo che potrà essere sostenuto dalla Società per l'acquisto di azioni proprie è pari a Euro 160.000.000, fermo restando che, in ogni caso, il corrispettivo rimarrà entro i limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili al momento di ciascuna operazione di



acquisto. Le operazioni di vendita di azioni proprie potranno essere effettuate senza alcun limite di tempo, secondo le modalità tecniche ritenute più appropriate dal Consiglio di Amministrazione. Il Consiglio di Amministrazione dovrà stabilire 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 la Società detiene 961.000 azioni proprie, pari al 0,042% del capitale sociale. **Alla data odierna, il Consiglio di Amministrazione non ha assunto determinazioni in merito all'eventuale piano di acquisto e di disposizione di azioni della Società;**

- 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;
- deliberato di conferire mandato al Presidente affinché provveda a convocare l'Assemblea degli Azionisti, in sede ordinaria e in sede straordinaria, per il giorno 6 aprile 2017 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;
- 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 prof. Enrico Laghi, e ai Consiglieri Micaela Le Divelec Lemmi, Adriana Saitta, Ariberto Fassati e Angelo Busani.

\* \* \* \* \*

*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 2016

Christophe Kullmann (CEO), Alexei Dal Pastro (General Manager) and Barbara Pivetta (CFO)

terranno una conferenza telefonica per gli investitori e gli analisti

**giovedì 9 febbraio 2017 alle ore 15.00 (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**

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

**<http://services.choruscall.eu/links/benistabili170209.html>**

### Per ulteriori informazioni:

#### Beni Stabili Siiq

Investor Relations – Barbara Pivetta - +39.02.3666.4630 – [barbara.pivetta@benistabili.it](mailto:barbara.pivetta@benistabili.it)

Media Contact - Barbara Ciocca - + 39.02.3666.4695 - [barbara.ciocca@benistabili.it](mailto:barbara.ciocca@benistabili.it)

#### SEC and partners Srl

Matteo Steinbach - +39.346.1063989 – [steinbach@segrp.com](mailto:steinbach@segrp.com)

Michele Calcaterra - +39.335.461985 – [calcaterra@segrp.com](mailto: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 - Beni Stabili

Migliaia di Euro	31.12.2016	31.12.2015
Ricavi di locazioni	199.651	210.615
Costi inerenti Al patrimonio immobiliare	(35.551)	(36.307)
<b>Ricavi netti di locazione</b>	<b>164.100</b>	<b>174.308</b>
<b>Ricavi netti per servizi</b>	<b>597</b>	<b>99</b>
Costi del personale	(7.218)	(6.078)
Costi generali	(11.691)	(12.532)
<b>Totale costi di funzionamento</b>	<b>(18.909)</b>	<b>(18.610)</b>
Altri ricavi e proventi	651	3.467
Altri costi ed oneri	(9.921)	(58.283)
<b>Totale altri ricavi e proventi/(altri costi ed oneri)</b>	<b>(9.270)</b>	<b>(54.816)</b>
Ricavi di vendita di immobili destinati alla commercializzazione	-	140
Costo del venduto	-	(93)
<b>Utile/(Perdita) di vendita di immobili destinati alla commercializzazione</b>	<b>-</b>	<b>47</b>
Ricavi di vendita di immobili di investimento e in fase di sviluppo	1.265	101.585
Costo del venduto	(1.324)	(100.134)
<b>Utile/(Perdita) di vendita di immobili di investimento ed in fase di sviluppo</b>	<b>(59)</b>	<b>1.451</b>
Ricavi di vendita di immobili posseduti per la vendita	60.970	101.660
Costo del venduto	(61.169)	(102.833)
<b>Utile/(Perdita) di vendita di immobili posseduti per la vendita</b>	<b>(199)</b>	<b>(1.173)</b>
Rivalutazione di immobili	110.377	98.304
Svalutazione di immobili	(42.941)	(117.621)
<b>Rivalutazioni/(Svalutazioni) di immobili</b>	<b>67.436</b>	<b>(19.317)</b>
<b>Reddito operativo</b>	<b>203.696</b>	<b>81.989</b>
Proventi/(oneri) finanziari netti	(37.286)	(152.251)
Proventi/(oneri) da collegate	1.665	6.482
Proventi/(oneri) da altre imprese	(2.724)	(3.410)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>165.351</b>	<b>(67.190)</b>
Imposte	(6.067)	516
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>	<b>159.284</b>	<b>(66.674)</b>
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	(469)	344
<b>Risultato netto di competenza del gruppo</b>	<b>158.815</b>	<b>(66.330)</b>
<b>Utile per azione in Euro</b>		
- Base	0,07000	(0,02924)
- Diluito	0,04279	(0,02924)



## Proventi / (oneri) finanziari netti - Beni Stabili

Migliaia di Euro	31.12.2016	31.12.2015
Proventi finanziari su conti correnti bancari e depositi a tempo	142	974
Proventi finanziari diversi	156	469
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>298</b>	<b>1.443</b>
Oneri finanziari a medio-lungo termine - porzione monetaria	(42.640)	(60.156)
Oneri finanziari per debiti a breve - porzione monetaria	(745)	(1.258)
Oneri finanziari a medio-lungo termine - porzione non monetaria	(9.379)	(9.258)
Commissioni di mancato utilizzo (su debiti a medio-lungo e breve termine)	(798)	(1.078)
Oneri finanziari connessi alle vendite di immobili	(298)	-
Variazione di fair value degli strumenti derivati inefficace	(3.188)	910
Oneri finanziari diversi	(25)	(322)
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>(57.073)</b>	<b>(71.162)</b>
Oneri finanziari connessi ad anticipate estinzioni di finanziamenti e strumenti derivati	(38.259)	(19.905)
Variazione del valore equo dell'opzione di conversione delle obbligazione	57.748	(62.627)
<b>Totale complessivo proventi ed oneri finanziari</b>	<b>(37.286)</b>	<b>(152.251)</b>



## Situazione patrimoniale e finanziaria - Beni Stabili

Migliaia di Euro	31.12.2016	31.12.2015
<b>ATTIVITA'</b>		
Immobili di investimento	3.612.231	3.470.730
Immobili in fase di sviluppo	355.370	219.390
Immobili strumentali ed altri beni	22.536	19.302
Immobilizzazioni immateriali	2.141	167
Partecipazioni - in collegate - in altre imprese	19.671 703	20.951 1.538
Titoli	7.043	9.064
Crediti commerciali ed altri crediti	43.753	44.938
Attività per strumenti derivati	4.060	549
Imposte differite attive	9.807	12.517
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>4.077.315</b>	<b>3.799.146</b>
Immobili destinati alla commercializzazione	27.465	34.075
Crediti commerciali ed altri crediti	29.977	37.210
Disponibilità liquide	28.785	80.770
<b>Totale attività correnti</b>	<b>86.227</b>	<b>152.055</b>
<b>Attività possedute per la vendita</b>	<b>76.601</b>	<b>161.345</b>
<b>Totale attività</b>	<b>4.240.143</b>	<b>4.112.546</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
Capitale sociale	226.959	226.959
Riserva sovrapprezzo	279.042	341.449
Altre riserve	1.198.449	1.254.322
Utili non distribuiti	158.558	(74.775)
<b>Totale patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>1.863.008</b>	<b>1.747.955</b>
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>940</b>	<b>5.565</b>
<b>Totale patrimonio netto consolidato</b>	<b>1.863.948</b>	<b>1.753.520</b>
<b>PASSIVITA'</b>		
Debiti finanziari	2.153.447	2.106.000
Debiti commerciali ed altri debiti	-	-
Passività per strumenti derivati	49.103	104.213
Trattamento di fine rapporto	645	348
Imposte differite passive	13.491	13.957
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>2.216.686</b>	<b>2.224.518</b>
Debiti finanziari	105.633	39.083
Debiti commerciali ed altri debiti	48.611	37.661
Fondi rischi ed oneri	5.265	57.764
<b>Totale passività correnti</b>	<b>159.509</b>	<b>134.508</b>
<b>Passività connesse alle attività possedute per la vendita</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale passività</b>	<b>2.376.195</b>	<b>2.359.026</b>
<b>Totale patrimonio netto consolidato e totale passività</b>	<b>4.240.143</b>	<b>4.112.546</b>

## Prospetto dei flussi di cassa - Beni Stabili

Migliaia di Euro	31.12.2016	31.12.2015
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>165.351</b>	<b>(67.190)</b>
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni immateriali	83	65
Ammortamenti beni strumentali ed altri beni	853	840
(Rivalutazioni) /Svalutazioni di immobili (non realizzate)	(67.605)	18.927
Rivalutazioni/Svalutazioni di partecipazioni e titoli	1.059	828
Oneri/(proventi) finanziari non monetari per strumenti derivati e costo ammortizzato	(31.631)	81.161
Fair value stock option e free share	-	19
Plusvalenza da fusione Beni Stabili Gestioni SpA SGR in Investire Immobiliare SGR	-	(3.900)
Accantonamenti al fondo svalutazione crediti e rischi ed oneri	4.408	53.330
Rilascio fondi svalutazione crediti e rischi ed oneri	(498)	-
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione</b>	<b>72.020</b>	<b>84.080</b>
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	(3.286)	(336)
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte</b>	<b>68.734</b>	<b>83.744</b>
<i>Variazioni nelle voci dell'attivo e del passivo</i>		
Altre attività/altra passività	18.673	(15.186)
Crediti/debiti per vendita/acquisto immobili e partecipazioni	4.000	40.457
Pagamento per conciliazione contenzioso fiscale COMMIT	(55.163)	-
Debito per imposta di ingresso nel regime SIIQ	-	(20.122)
<b>Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria</b>	<b>36.244</b>	<b>88.893</b>
<i>Attività di investimento</i>		
Incremento immobilizzazioni immateriali	(77)	(59)
Incremento di beni strumentali ed altri beni	(1.229)	(1.880)
Incremento di immobili	(183.223)	(31.022)
Cessione di immobili	61.843	200.779
Cessione di partecipazioni e cessioni/ rimborsi titoli	132	741
Dividendi incassati da partecipazioni valutate al patrimonio netto	1.111	961
Acquisto minoranze azionarie Revalo S.p.A. e Beni Stabili Development S.p.A.	(8.604)	-
<i>Attività Finanziaria</i>		
Distribuzione dividendi	(54.447)	(49.906)
Aumento capitale sociale con sovrapprezzo azioni (al netto dei costi)	-	(64)
Versamenti / rimborsi e attribuzioni riserve dalle/alle minoranze azionarie	-	-
Acquisto quote di minoranza società consolidate	-	-
Incremento/ (decremento) debiti finanziari	96.265	(241.117)
<b>Disponibilità liquide generate nell'esercizio</b>	<b>(51.985)</b>	<b>(32.674)</b>
<b>Cassa e Banche iniziali</b>	<b>80.770</b>	<b>113.444</b>
<b>Disponibilità liquide finali</b>	<b>28.785</b>	<b>80.770</b>





## Posizione finanziaria netta - Beni Stabili

Migliaia di Euro	31.12.2016	31.12.2015
Debiti verso banche ed istituzioni finanziarie di cui:	1.068.248	964.757
- quota a breve termine	77.276	10.736
- quota a termine	990.972	954.021
Debiti per titoli obbligazionari di cui:	747.666	746.047
- quota a breve termine	26.171	26.171
- quota a lungo termine	721.495	719.876
Debiti per titoli obbligazionari di cui:	443.166	434.279
- quota a breve termine	2.186	2.176
- quota a lungo termine	440.980	432.103
<b>Totale debiti finanziari</b>	<b>2.259.080</b>	<b>2.145.083</b>
Disponibilità liquide	(28.785)	(80.770)
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>2.230.295</b>	<b>2.064.313</b>

