



Beni Stabili Siiq: Assemblea Annuale degli Azionisti

Creazione di valore espresso attraverso l'ottima performance del 2016

Milan: 6 aprile, 2017

Ottimi risultati finanziari

Risultato netto ricorrente¹: +6,6%
 Dividendo per azione: +37,5%
 EPRA NNAV: +7,0%

Performance operativa solida

Crescita L-f-L degli affitti escl. portafoglio TI²: +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 mq³

Cambio di passo grazie alla partnership sul portafoglio Telecom Italia

Maggior focus su Milano (60% del VM)⁴
 Riduzione esposizione a TI (27% del VM)⁴
 Riduzione LTV (43,5% pro-forma group share)⁴

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

L'Assemblea Annuale degli Azionisti di Beni Stabili SpA Siiq, presieduta da Enrico Laghi, ha approvato in data odierna il bilancio civilistico al 31 dicembre 2016 e preso atto del bilancio consolidato al 31 dicembre 2016.

Beni Stabili Siiq chiude l'esercizio 2016 confermando i fondamentali alla base di una sostenibile *value creation*:

- Risultato netto ricorrente consolidato⁵: **€106,0 milioni** rispetto a €99,4 milioni del 2015 (+6,6%)
- Risultato netto: utile di **€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**⁶ 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**⁷ (rispetto a 4,3 anni al 31 dicembre 2015)
- Loan to value (LTV)⁸: **51,6%** (rispetto a 50,9% al 31 dicembre 2015) o **43,5% pro-forma** per la *partnership* sul portafoglio di Telecom Italia⁹

* * * * *

DISTRIBUZIONE DIVIDENDO

L'Assemblea degli Azionisti ha deliberato la distribuzione di un dividendo pari a €0,033 per azione, corrispondente a €74,9 milioni complessivi (71% del Risultato Netto Ricorrente), sulla base delle azioni emesse al netto delle azioni proprie detenute in portafoglio. Il dividendo verrà messo in pagamento a partire dal 31 maggio 2017, contro stacco cedola n. 21 in data 29 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 dividendo distribuito, pari a complessivi € 74.864.849,50, è stato prelevato completamente da utile distribuibile del periodo.

* * * * *

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.



ALTRE DELIBERE

L'Assemblea degli Azionisti, inoltre, in sede ordinaria:

- ha nominato, confermandola, la dott.ssa Marjolaine Alquier De l'Epine quale Consigliere della Società, il cui mandato verrà a scadere unitamente agli altri componenti del Consiglio (approvazione bilancio al 31 dicembre 2018). La dott.ssa Marjolaine Alquier De l'Epine, che non possiede i requisiti di indipendenza di cui al D.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 e al Codice di Autodisciplina per le società quotate adottato da Borsa Italiana S.p.A., non è membro di alcun comitato interno al Consiglio.

Per quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione è ad oggi così composto: Enrico Laghi (Presidente), Christophe Kullmann (Amministratore Delegato), Leonardo Del Vecchio, Jean Laurent, Micaela Le Divelec Lemmi (indipendente), Adriana Saitta (indipendente), Ariberto Fassati (indipendente), Angelo Busani (indipendente) e Marjolaine Alquier De l'Epine.

Con la sua nomina il Consiglio si conferma costituito in maggioranza da Consiglieri indipendenti con una componente femminile pari al 33%, in linea con la normativa applicabile e le best-practices in materia.

La dott.ssa Alquier De l'Epine, che non ricoprirà alcun ruolo esecutivo, ad oggi, non possiede alcuna partecipazione nella Società. Il suo curriculum vitae è disponibile sul sito internet aziendale (www.benistabili.it);

- ha autorizzato un piano di acquisto e disposizione di azioni proprie, fino a un numero massimo di azioni ordinarie rappresentanti una partecipazione non superiore al 10% del capitale sociale, da effettuarsi, in una o più volte, su base rotativa, 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 consentirà 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 addizionale di monetizzazione del proprio investimento. L'autorizzazione prevede che le operazioni di acquisto possano essere effettuate entro 18 mesi dalla data odierna e che la Società possa disporre delle azioni acquistate senza limite temporale. Il corrispettivo unitario per l'acquisto delle azioni sarà stabilito di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione, fermo restando che lo stesso 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. Gli atti di disposizione delle azioni proprie potranno essere realizzati secondo le modalità ritenute più opportune, a un prezzo che sarà determinato di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione, in relazione a parametri oggettivi;
- ha votato in senso favorevole in merito alla prima sezione della "Relazione sulla remunerazione" predisposta dal Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 123-ter del D.Lgs. 58/98 ;



e, in sede straordinaria:

- ha deliberato di approvare il conferimento al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, della delega ad aumentare in una o più volte, entro il termine di 18 mesi dalla data dell'approvazione da parte dell'odierna Assemblea, 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.

L'attribuzione della delega ad aumentare il capitale sociale ha lo scopo di dotare il Consiglio di Amministrazione della necessaria flessibilità, ove necessario, volta a consentire di effettuare eventuali riallocazioni di voci del patrimonio netto o eventualmente reperire con celerità risorse finanziarie destinate a sostenere lo sviluppo della Società ove si verificassero i necessari presupposti o a soddisfare eventuali esigenze finanziarie che dovessero manifestarsi nel corso del periodo di durata della delega.

Le tempistiche di esercizio della delega, nonché i termini e le condizioni delle eventuali emissioni verranno comunicati al mercato ai sensi di legge e di regolamento ove il Consiglio di Amministrazione intenda avvalersi di tale delega.

* * * * *

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 "

* * * * *

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, 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.

