



Beni Stabili Siiq: Assemblea Annuale degli Azionisti Un 2017 di grande impatto

Milano: 12 Aprile 2018

Posizionamento strategico fortemente migliorato

Aumento dell'esposizione a Milano (64%)¹
€221m di acquisizioni

Dimezzata l'esposizione verso TI (23%)¹ 3 anni in anticipo

Cessione di un ulteriore 9% delle quote della SICAF

Accelerazione della pipeline di Sviluppo a Milano
Lancio del progetto "The Sign" in via Schievano

54% portafoglio "green"¹

Performance operativa in continuo miglioramento

+2,4% Crescita L-f-L degli affitti degli uffici non-TI a Milano

Oltre 129.000 mq di attività locativa

Tasso di occupazione finanziario: 96,6% (+1,1 punti)
95,1% uffici non-TI (+4,1 punti)

Rafforzamento del profilo finanziario

Corporate rating a lungo termine "BBB-" con outlook stabile assegnato da S&P Global

Riduzione del LTV al 44,1%² (-7,5 punti)

Riduzione del costo del debito al 2,15% (-29bps)

Allungamento della scadenza del debito a ~6 anni

Solidi risultati finanziari

Risultato netto ricorrente: €101,7m

+7% rispetto all'obiettivo comunicato a luglio³

Proposta dividendo: €0,033 per azione

EPRA NAV/azione €0,836 (NNNAV/azione €0,825)

Crescita like-for-like degli uffici non-TI a Milano: +5,4%⁴

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

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

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

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

HIGHLIGHTS FINANZIARI DELL'ANNO 2017

L'Assemblea Annuale degli Azionisti di Beni Stabili SpA Siiq, presieduta dal Dott. Ariberto Fassati, ha approvato in data odierna il bilancio civilistico al 31 dicembre 2017 e preso atto del bilancio consolidato al 31 dicembre 2017.

Beni Stabili Siiq risultati consolidati 2017:

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

* * * * *

-
- 5 Beni Stabili Siiq definisce il risultato netto ricorrente consolidato (precedentemente chiamato risultato netto ricorrente di cassa del Gruppo) quale indicatore gestionale alternativo di performance rettificando il risultato netto consolidato escludendo: 1) il margine di contribuzione delle vendite (capital gain e relativi costi) e i costi finanziari derivanti dal rimborso anticipato dei finanziamenti e degli strumenti finanziari; 2) le partite non monetarie (partite di natura valutativa sugli immobili e sugli strumenti finanziari, gli ammortamenti, etc.); 3) le partite di carattere rilevante straordinarie e non ricorrenti. Consolidato al 31 dicembre 2017
- 6 EPRA Earnings: esprime il risultato derivante dalle attività operative. L'Epra Earnings viene calcolato rettificando il risultato netto dell'esercizio del bilancio IAS/IFRS di alcune componenti che non forniscono necessariamente un quadro accurato delle performance operative. Principalmente, il risultato netto di bilancio è rettificato degli effettivi valutativi (non realizzati) per allineamento al valore equo del portafoglio immobiliare e di strumenti finanziari, oltre che dei margini delle vendite (e delle connesse imposte), dei costi connessi alla chiusura di finanziamenti e strumenti finanziari di copertura, di costi connessi a share deal e acquisizioni di joint venture joint venture, e dei connessi effetti fiscali differiti.
- 7 Il tasso di crescita *like-for-like* relativo ai canoni di locazione è calcolato sui canoni di affitto relativi al portafoglio stabilizzato, cioè è il tasso di crescita che deriva da 1) l'effetto dell'indicizzazione all'inflazione, 2) l'effetto della crescita o riduzione dello sfitto sul portafoglio 3) l'effetto della rinegoziazione dei canoni in scadenza o di nuovi canoni. Il portafoglio stabilizzato è il portafoglio rettificato per le vendite, acquisizioni ed i progetti di sviluppo.
- 8 Uffici a Milano, escluso Telecom Italia e gli immobili in Sviluppo
- 9 Calcolata includendo il rimborso del prestito obbligazionario di €350 milioni in scadenza a gennaio 2018 e l'erogazione, sempre a gennaio, di un finanziamento ipotecario (durata media del debito al 31/12/2017 pari a 4,90 anni su base consolidata/4,62 anni su base *group share*). Calcolata sul debito a lungo termine in essere.
- 10 LTV è calcolato considerando il valore ipotetico della *transfer tax* (4% per la Siiq e 2% per la Sicaf) sugli immobili e i proventi derivanti dai preliminari di vendita in essere



DISTRIBUZIONE DIVIDENDO

L'Assemblea degli Azionisti ha deliberato la distribuzione di un dividendo pari a €0,033 per azione, che sulla base delle azioni emesse al netto delle azioni proprie detenute in portafoglio (n. 2.268.631.803), corrisponde a €74,9 milioni complessivi (74% del Risultato Netto Ricorrente 2017 del Gruppo Beni Stabili).

Il dividendo verrà messo in pagamento a partire dal 9 maggio 2018, contro stacco cedola n. 22 in data 7 maggio 2018. Si precisa che, ai sensi della normativa vigente, la legittimazione al pagamento degli utili è determinata sulla base delle evidenze dei conti relative al termine della giornata contabile del primo giorno di liquidazione successivo alla data di stacco della cedola (*record date*: 8 maggio 2018).

Il dividendo distribuito, pari a complessivi € 74.864.849,50, viene prelevato: i) quanto ad Euro 44.363.790,64 dall'intero utile netto di esercizio; ii) quanto ad Euro 30.501.058,86 da riserve di utili non distribuiti.

Ai soli fini della qualificazione fiscale, limitatamente al prelievo in capo agli azionisti, anche mediante eventuali ritenute alla fonte, si precisa che il dividendo:

- (i) per € 0,0119 per azione e quindi complessivamente per € 26.996.718,46 è soggetto al regime fiscale degli utili della "gestione esente" (SIIQ), mentre
- (ii) per € 0,0211 per azione e quindi complessivamente per € 47.868.131,04 è soggetto al regime fiscale degli utili della "gestione imponibile".

* * * * *

ALTRE DELIBERE

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

- ha nominato, confermandola, a seguito della nomina per cooptazione effettuata dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 6 febbraio 2018, la dott.ssa Daniela Percoco 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 Daniela Percoco si qualifica quale Consigliere indipendente ai sensi del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 ("TUF") e del Codice di Autodisciplina delle società quotate di Borsa Italiana S.p.A. .

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

Con la sua nomina il Consiglio si conferma costituito in maggioranza da Consiglieri indipendenti con una componente femminile superiore ad un terzo, in linea con la normativa applicabile.

La dott.ssa Daniela Percoco, 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 nominato, sulla base della lista presentata dall'azionista di maggioranza Foncière des Régions S.A. e della lista presentata da un gruppo di azionisti istituzionali di minoranza ha nominato, ai sensi dell'art. 20 dello Statuto sociale, il Collegio Sindacale per gli esercizi 2018, 2019 e 2020, che risulta così composto:
 - o Presidente: dott. Giuseppe Cerati (primo nominativo della lista di minoranza);
 - o Sindaci effettivi: dott. Marcellino Bortolomiol (primo nominativo della lista di maggioranza) e dott.ssa Emanuela Rollino (secondo nominativo della lista di maggioranza);
 - o Sindaci supplenti: dott. Giorgio Mosci (tratto dalla lista di minoranza) e dott.ssa Cristiana Trovò (tratta dalla lista di maggioranza ed eletta in ossequio alla normativa sulla rappresentanza di genere).

I componenti del Collegio Sindacale risultano in possesso dei requisiti di legge e regolamentari e resteranno in carica fino all'approvazione del bilancio dell'esercizio 2020. Le liste di provenienza e i profili professionali dei componenti del nuovo Collegio Sindacale sono reperibili sul sito internet aziendale (www.benistabili.it).

- ha deliberato di revocare la precedente autorizzazione di acquisto di azioni proprie conferita dall'Assemblea della Società tenutasi il 6 aprile 2017 ed ha altresì deliberato di autorizzare il Consiglio di Amministrazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2357 del codice civile, ad acquistare, con le modalità consentite dalla normativa vigente, azioni ordinarie Beni Stabili, in una o più volte, entro 18 mesi dalla data dell'approvazione da parte dell'Assemblea degli Azionisti, anche su base rotativa, anche per frazioni del quantitativo massimo autorizzato, tale che il numero massimo di azioni proprie detenute da Beni Stabili non rappresenti mai una partecipazione superiore al 10% del capitale sociale della Società. Il Consiglio di Amministrazione potrà altresì decidere di aderire alle prassi di mercato ammesse dalla Consob pro tempore vigenti. Il piano di acquisto e di disposizione consentirà alla Società di: (i) intervenire, anche tramite intermediari, a sostegno della liquidità del titolo Beni Stabili, e/o (ii) costituire un magazzino titoli per alienare, disporre e/o utilizzare le azioni proprie, coerentemente con le linee strategiche della Società, nell'ambito di operazioni straordinarie, e/o (iii) destinare le azioni proprie al servizio di prestiti obbligazionari o altri strumenti di debito convertibili in azioni della Società, e/o (iv) adempiere agli obblighi derivanti da eventuali programmi di incentivazione, a titolo oneroso o gratuito, riservati ad amministratori, dipendenti o collaboratori della Società o di altre società del gruppo, e/o (v) offrire agli azionisti uno strumento addizionale di monetizzazione del proprio investimento e/o (vi) effettuare operazioni straordinarie sul capitale sociale. La delibera assunta dall'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 il corrispettivo non potrà essere superiore ad euro 0,84. Pertanto, il potenziale esborso massimo complessivo che potrà essere sostenuto dalla Società per il programma di acquisto di azioni proprie è pari a Euro 190.000.000, e, fermo, in ogni caso, il limite delle riserve disponibili e degli utili distribuibili. Alla data odierna la Società detiene 961.000 azioni proprie, pari al 0,042% del capitale sociale. L'autorizzazione alla disposizione delle azioni proprie è stata conferita senza alcun limite di tempo, secondo le modalità tecniche ritenute più appropriate dal Consiglio di Amministrazione. Il Consiglio di Amministrazione dovrà stabilire, di volta in volta, il corrispettivo delle operazioni di vendita in relazione a parametri oggettivi, eventualmente confermati da stime e relazioni effettuate da soggetti terzi indipendenti nel caso in cui le operazioni di vendita siano effettuate nell'ambito di operazioni di permuta o operazioni straordinarie che riguardano il capitale sociale della Società, avuto riguardo alle modalità realizzative in

concreto impiegate, all'andamento dei prezzi delle azioni nel periodo precedente all'operazione e al migliore interesse della Società;

- 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 non procedere al trasferimento della sede legale della Società da Roma a Milano, rinviando tale delibera ad una prossima riunione assembleare utile;
- ha deliberato di revocare la delega ad aumentare il capitale sociale attribuita al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, conferita dall'Assemblea della Società riunitasi in sede straordinaria in data 6 aprile 2017 ed ha altresì deliberato di approvare il conferimento al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, della delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 56.739.820 pari al 25% del capitale sociale a pagamento, in una o più volte in via scindibile mediante emissione di nuove azioni da offrire in opzione agli aventi diritto oppure gratuitamente, ai sensi e nei limiti di quanto previsto all'articolo 2442 del codice civile. La delega potrà essere esercitata entro e non oltre 18 mesi dalla data della delibera assembleare ed è finalizzata a consentire al Consiglio di Amministrazione, qualora sorga l'esigenza e ricorrano condizioni di mercato favorevoli, di reperire con celerità risorse finanziarie destinate a sostenere lo sviluppo della Società o a soddisfare esigenze finanziarie che dovessero manifestarsi nel corso del periodo di durata della delega nonché, nel caso di aumento gratuito, di effettuare eventuali riallocazioni di voci di patrimonio netto.

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 "

* * * * *

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

