



Beni Stabili: Risultati del primo semestre del 2018 Approvazione del piano di fusione con Covivio

Milano: 18 luglio 2018

Nuovo Gruppo Europeo, più agile e focalizzato

Proposta fusione con FdR (che cambierà nome in Covivio) - Assemblea straordinaria il 5 Settembre

8,5 azioni ordinarie di Covivio ogni 1.000 azioni ordinarie di Beni Stabili

Nuovo Gruppo europeo con circa €23 miliardi di immobili, quotato a Parigi e Milano

Maggior flessibilità, approccio orientato al cliente, *best practices* tra paesi, prodotti e redditività

Posizionamento strategico fortemente migliorato

Aumento dell'esposizione a Milano (68%)¹
€106m di acquisizioni a Milano

Accordo con Telecom Italia per il riacquisto di €158m di immobili
Esposizione a TI ridotta al ~20%

Accelerazione della pipeline di sviluppo a Milano
Nuovo contratto su Symbiosis per oltre 9.000 mq
Nuovo contratto su The Sign per 9.500 mq

67% portafoglio "green"¹

Performance operativa in continuo miglioramento

+2,0% Crescita L-f-L degli affitti degli uffici non-TI a Milano

Oltre 45.000 mq di attività locativa

96,5%² di occupazione finanziaria
95,5% uffici non-TI

+1,4%³ Crescita di valore degli uffici non TI a Milano su base *like-for-like*

Solidi risultati finanziari

€46,1m Epra Earnings⁴:

46,4% LTV (*group share*)
1,8% costo del debito (-36bps)

€0,822/azione EPRA NAV (€0,809/azione NNAV)

Linee guida confermate

¹ Group Share, includendo l'effetto delle vendite relative all'accordo preliminare con Telecom Italia.

² Calcolato includendo l'effetto positivo dei contratti firmati ma con effetto dopo il 30 giugno

³ Uffici a Milano, escludendo Telecom Italia e gli immobili in via di sviluppo.

⁴ 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 e dei connessi effetti fiscali differiti

HIGHLIGHTS FINANZIARI PER IL PRIMO SEMESTRE DEL 2018

- **Ricavi lordi di locazione: €104,5 milioni** (rispetto a €101,9 milioni nel primo semestre del 2017), aumento del **+2,0% su base like-for-like⁵** sul portafoglio⁶ uffici a Milano. I ricavi da locazione sono pari a €82,6 milioni su base group share
- **EPRA Earnings⁷: €46,1 milioni** (€0,020/azione) rispetto a €50,0 milioni (€ 0,022/azione) nel primo semestre del 2017, nonostante circa € 15 milioni di utile di competenza di terzi a seguito della cessione del 49% della partecipazione in Central Sicaf, che ha ridotto in misura rilevante l'indebitamento del Gruppo
- **Patrimonio immobiliare (valore di mercato): €4,390 milioni** su base consolidata (rispetto a €4.233 milioni a fine dicembre 2017) e **€3.631 milioni** su base *group share*. Crescita a perimetro costante (*like-for-like*) del portafoglio complessivo di **+0,7%** (group share) e di **+1,4%** sulla porzione di portafoglio⁶ uffici a Milano
- **EPRA NAV per azione: €0,822** (rispetto a €0,837 al 31 dicembre 2017)
- **EPRA NNAV per azione: €0,809** (rispetto a €0,825 al 31 dicembre 2017)
- **Posizione finanziaria netta: -€1.788 milioni** su base group share (rispetto a -€1.731 milioni al 31 dicembre 2017) e **-€2.154 milioni** su base consolidata
- **Loan to value (LTV)⁸ : sostanzialmente stabile al 46,4% su base group share**, (45,6% su base consolidata) rispetto al 46,1% al 31 dicembre 2017 (46,2% su base consolidata) e al 51,6% a fine dicembre 2016 (prima della cessione del 49% della partecipazione in Central Sicaf)
- **Costo medio e scadenza media del debito ridotto notevolmente al 1,79%** su base group share (rispetto al 2,15% al 31 dicembre 2017) con **scadenza media del debito incrementata a 6,6 anni⁹ su base group share e su base consolidata** (rispetto a 5,71 anni al 31 dicembre 2017 su base group share e a 5,86 anni su base consolidata).

HIGHLIGHTS OPERATIVI PER IL PRIMO SEMESTRE DEL 2018: prosegue la dinamica positiva

Straordinaria attività locativa e notevole accelerazione dei progetti di sviluppo a Milano

Complessivamente, nel corso del primo semestre Beni Stabili ha stipulato 14 nuovi contratti per 11.372 mq e 7,5 milioni di Euro di affitti annualizzati, 12 rinnovi per 12.227 mq e €2,3 milioni di affitti annualizzati e 5 accordi preliminari per 22.235 mq e €4,7 milioni di canoni annualizzati.

Il tasso di occupazione su base group share è del 96,5% sul portafoglio totale e del **95,5%** sugli uffici non-TI (+0,2 punti rispetto al 31/12/2017), e la **durata media residua dei contratti di locazione alla prima break-option è pari a 6,6 anni** su base *group share*.

In particolare:

- **Galleria del Corso 4: nuovo contratto di locazione con il Gruppo Percassi**

⁵ Il tasso di crescita like-for-like relativo ai canoni di locazione è calcolato sui canoni di affitto relativi al portafoglio stabilizzato, cioè è il tasso di crescita che deriva da i) l'effetto dell'indicizzazione all'inflazione, ii) l'effetto di una crescita o riduzione del tasso di affitto del portafoglio stabilizzato e iii) 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.

⁶ Uffici a Milano, escludendo Telecom Italia e gli Immobili di Sviluppo.

⁷ 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 e dei connessi effetti fiscali differiti

⁸ LTV è calcolato considerando il valore ipotetico della transfer tax (al momento 4% per SIQ e 2% per la Sicaf) sugli immobili e i proventi derivanti dai preliminari di vendita in essere.

⁹ Calcolata sul debito a lungo termine in essere e comprese le linee di credito revolving anche se non utilizzate



Il 2 luglio Beni Stabili ha firmato con successo un **nuovo contratto di locazione**¹⁰ per circa **5.000 mq** (che rappresentano il 98% dell'edificio) con Hexagon, che sostituirà il locatario principale COIN Excelsior. Hexagon è interamente posseduta dal Gruppo Percassi ed è il veicolo dedicato allo sviluppo della rete in franchising degli store Victoria's Secret. La struttura ospiterà il **più grande flagship store di Victoria's Secret in Italia**. Il contratto di locazione prevede un canone a regime di €5,85 milioni (1.200 Euro al mq), che porterà un aumento di circa il 35% rispetto al canone precedente, e una durata di 14 anni a partire dal 1 febbraio 2019. L'immobile sarà completamente ristrutturato con un investimento previsto di circa €16,5 milioni.

- **“Symbiosis”**: una nuova fase nello sviluppo dell'area con la firma di un contratto preliminare di 9.400 mq a Ludum Srl

Nel luglio 2018, Beni Stabili ha firmato con successo un **contratto di locazione preliminare per il secondo immobile di Symbiosis** (97% dell'immobile per circa 9.400 mq di GLA) con un operatore scolastico privato, **Ludum Srl** (con il proprio marchio ICS International School), parte del gruppo NACE Schools, uno dei sei più grandi gruppi di scuole private internazionali nel mondo, controllato da Providence. Il contratto di locazione prevede un canone annualizzato di €1,6 milioni (225 Euro al mq) e una durata di 13 anni e 6 mesi (+6 anni di opzione di rinnovo a favore del conduttore). Considerando che le aree della scuola non sono rilevanti in termini di consumo di SLP del progetto, l'area locata a Ludum Srl, costituirà uno sviluppo extra che creerà valore aggiunto per l'intero progetto, generando rendimenti superiori ai target dell'intera Symbiosis nonostante il canone più basso rispetto alla componente uffici.

Il nuovo edificio approvato avrà un costo totale¹¹ di €20,6 milioni e un obiettivo di rendimento di circa l'8,1%. Il progetto prevede anche la costruzione di impianti sportivi a servizio dell'intera area di Symbiosis.

Symbiosis ha già un altro edificio (edificio A+B) approvato, per circa 20.500 mq, per un costo totale di €94 milioni e un rendimento obiettivo maggiore del 7%. L'immobile è già stato locato all'86% e il conduttore principale è Fastweb, il maggiore operatore di telefonia fissa alternativo in Italia, parte del Gruppo Swisscom, con una superficie di **16.000 mq** di uffici (e 266 parcheggi coperti). I lavori per la costruzione di questo edificio sono iniziati nell'estate del 2016 e sono a buon punto, con il completamento previsto per luglio 2018 e consegna al conduttore per ottobre 2018.

Symbiosis è un progetto di sviluppo innovativo di un *business district* nell'area sud di Milano, per circa 125.000mq di superficie e circa €520 milioni di costo complessivo (comprensivo dell'edificio A+B e della scuola, che sono le uniche porzioni approvate ad oggi). Il progetto ambisce ai più alti livelli di efficienza energetica e di certificazioni *green* (Leed Platinum, Classe Energetica “A”).

- **“The Sign”**: contratto preliminare di locazione con AON per il primo immobile del progetto

Nel corso del primo trimestre 2018, Beni Stabili ha firmato con **AON** un **contratto di locazione preliminare per quasi l'intero edificio A di The Sign** (96% per 9.500 mq), il principale fornitore globale di servizi di gestione del rischio, brokerage assicurativo e riassicurativo, soluzioni per le risorse umane e servizi di outsourcing, già conduttore di Covivio a Parigi. Il contratto di locazione prevede un canone annualizzato di 2,6 milioni di Euro (285 Euro al mq) con durata di 12 anni (+6 anni di opzione di

¹⁰ Sottoposto ad alcune clausole sospensive che si potrebbero avverarsi durante il 3Q 2018

¹¹ Il costo totale è definito come il costo del terreno oltre ai costi capitalizzati e agli oneri finanziari.



rinnovo a favore del conduttore e la possibilità di disdetta anticipata al nono anno). Ad AON è stata inoltre concessa la possibilità di locare ulteriori 1.500 mq di altri immobili che saranno costruiti all'interno dello stesso progetto The Sign. L'edificio A avrà un costo totale di €38 milioni e un rendimento *target* di circa 7%.

Con **gli edifici B e C (16.800 mq)**, costo totale di €67 milioni e un rendimento *target* di oltre il 7%), aggiunti alla pipeline di sviluppo nel primo semestre del 2018, **The Sign** è il nuovo riferimento dei **progetti di sviluppo** a Milano, in un'area di 17.000 mq strategicamente posizionata che consentirà lo sviluppo di circa **26.500 mq** (GLA) di uffici innovativi distribuiti in tre edifici adiacenti ad una piazza *green*. La riqualificazione ambisce alla più alta certificazione *green* e soddisferà i fabbisogni energetici utilizzando sia energia autoprodotta che fonti esterne, certificate *green* al 100%. I lavori di costruzione, insieme ai lavori di urbanizzazione nelle aree limitrofe, sono già iniziati.

Insieme a Symbiosis e The Sign a Milano, a giugno 2018 i progetti di ristrutturazione/riposizionamento nella pipeline di sviluppo di Beni Stabili sono i seguenti:

- **Milano, Via Principe Amedeo:** questo edificio storico di 7.000 mq, la cui acquisizione è stata finalizzata nel corso del primo trimestre 2017, è attualmente in fase di ristrutturazione, i lavori sono a buon punto e la consegna è prevista entro marzo 2019. Il progetto prevede la completa ristrutturazione degli spazi interni ed esterni, nonché la costruzione di un ulteriore piano attico. Nel dicembre 2017, Beni Stabili ha sottoscritto un accordo preliminare vincolante con un primario studio legale portando il tasso di occupazione dell'immobile al 57%.
- **Torino, Corso Ferrucci:** questo edificio di 45.600 mq è in fase di completa ristrutturazione. I lavori sono in corso e in fase avanzata. A giugno 2018 Beni Stabili ha sottoscritto contratti preliminari di locazione per circa il 44% della superficie immobiliare (3.293 mq per €440.000 nel primo semestre 2018). La consegna della prima parte di aree ristrutturate (100% già locate), più tutte le aree comuni, è stata effettuata nel corso degli ultimi dodici mesi (circa 10.650 mq). Le restanti parti dell'immobile con contratti preliminari di locazione (circa 7.140 mq) sono attualmente oggetto di riqualificazione; si prevede che i lavori degli altri locali ad uso uffici siano implementati in funzione della loro commercializzazione;
- Inoltre, Beni Stabili avvierà la ristrutturazione della porzione ad uso uffici (4.800 mq) dell'immobile sito in Milano, via Dante. I lavori inizieranno nel terzo trimestre 2018 dopo il rilascio degli spazi da parte dell'attuale conduttore.

Inoltre, durante il primo semestre 2018, Beni Stabili ha consegnato con successo ai conduttori due progetti a Milano:

- **Milano, piazza Monte Titano per 5.800 mq e €22 milioni di costo totale**, locato al 100% a Meininger con un rendimento del 5%;
- **Milano, via Vittoria Colonna per 3.800 mq e €18 milioni di costo totale**, pre-locato al 100% con diversi conduttori e un rendimento del 5,1%.



Beni Stabili può contare ad oggi su una **pipeline di sviluppo di circa €768 milioni**¹², di cui l'**88%** a Milano. **Quest'ammontare include €113 milioni**¹³ di impegni di investimento futuri su progetti approvati per **€368 milioni** (contro €317 milioni al 31/12/2017), mentre circa **€400 milioni** sono relativi al costo totale dei progetti attualmente in lavorazione a Milano.

La pipeline di sviluppo approvata è per il 57% oggetto di contratti preliminari di locazione (pari a €14 milioni di canoni annualizzati), comprende **6 progetti** principalmente a Milano e ambisce ad un **rendimento del 6,5%**.

Beni Stabili punta ad aumentare la pipeline di progetti di sviluppo approvati fino a **€400 milioni tra fine 2018 e inizio 2019**.

Rotazione del portafoglio: rafforzamento del posizionamento strategico a Milano e miglioramento del profilo di rischio del portafoglio

- **Nuovo accordo sul portafoglio di Telecom Italia per la cessione di €158 milioni**¹⁴ (€81m su base *group share*) di immobili con una riduzione dell'esposizione a tale conduttore al **20%**. L'accordo, firmato da Central Sicaf, riguarda **11 immobili strategici per la rete di telecomunicazioni TIM, situati in città secondarie, con un rendimento lordo sul prezzo di vendita pari al 6,8%**. Questo accordo ha inoltre confermato l'impegno assunto nel 2015 in relazione al co-investimento da parte di Telecom Italia e Beni Stabili, modificando parzialmente gli immobili *core* identificati, al fine di modernizzare il portafoglio conformemente alla strategia di promozione delle opzioni di locazione "*green lease*" (lavori ancora da effettuare per €26,8 milioni rispetto ai €37,8 milioni originari). Al fine di migliorare la liquidità del portafoglio, il contratto prevede inoltre il rilascio anticipato di 8 immobili con scadenza nel 2021 (6,6% dei ricavi da locazione della SICAF e 2,9% sul Gruppo Beni Stabili-total share), dopo il pagamento dei canoni di 1,5 anni a titolo di indennizzo al locatore, nonché un contributo di €1,6 milioni a favore della SICAF per alcuni lavori da eseguire sugli stessi immobili. Il closing è previsto per il terzo trimestre 2018.

Nel febbraio 2018 Beni Stabili ha ceduto, oltre alla quota del 40% già ceduta nel 2017, un ulteriore **9% della Central SICAF** per circa €140 milioni (~6,4% di rendimento).

- **Accordi di vendita di altri immobili non-core per circa €27 milioni con un rendimento lordo sul prezzo di vendita di circa il 2,9%, di cui €15 milioni già completati nel primo semestre del 2018** (*Group share*)¹⁵.
- **Acquisizioni mirate per circa €106 milioni principalmente a Milano, ad un tasso di rendimento lordo potenziale del 6,2%**. In particolare, a fine giugno Beni Stabili ha acquisito un immobile a Milano, in Viale Dell'Innovazione, per €78,6 milioni e una GLA complessiva di circa 20.000 mq più 261 posti auto. Il canone lordo potenziale è di circa €4,9 milioni (240€ al mq) e il tasso di rendimento lordo potenziale è del 6,3%. Il complesso ad uso uffici, con un tasso di occupazione del 94%, è situato nella zona direzionale di Bicocca, un *business district* che si estende nella parte nord della città di Milano, una delle zone più interessanti, attualmente in fase di importante espansione e ottimamente servita dai mezzi di trasporto.

¹² Escluso la porzione ad uso uffici dell'immobile sito in Milano, via Dante che si aggiungerà alla pipeline dopo il rilascio da parte del locatario.

¹³ Include costi di costruzione, costi tecnici, costi di urbanizzazione, interessi capitalizzati, spese tecniche e vari altri costi.

¹⁴ Prezzo al lordo dei canoni dovuti dal 1 aprile 2018 alla data del rogito.

¹⁵ €34 milioni su base consolidata, di cui €20 milioni (accordi di vendita firmati prima del 2018) già perfezionati nel primo semestre 2018.



L'attività di investimento svolta nel primo semestre del 2018, conformemente alle linee strategiche di Beni Stabili, è stata strumentale per migliorare la visibilità dei flussi di cassa e per **rafforzare il profilo della Società**, confermando una strategia proattiva di rotazione del capitale.

Scadenza del debito estesa e ulteriore riduzione del costo del debito

Il 20 febbraio 2018 Beni Stabili ha emesso un prestito obbligazionario *senior unsecured* per €300 milioni con scadenza a 10 anni e cedola del 2,375%. I titoli obbligazionari sono stati emessi sotto la pari (prezzo di riacquisto 99,063), sono quotati alla Borsa del Lussemburgo e hanno un rating BBB- assegnato da S&P Global, in linea con il rating di Beni Stabili.

Successivamente a tale emissione, il 16 marzo 2018, Beni Stabili ha esercitato l'opzione di rimborso anticipato del prestito obbligazionario in essere del valore nominale di €250 milioni con scadenza nel 2019.

Queste operazioni rientrano nella strategia di diversificazione delle fonti di finanziamento di Beni Stabili. La Società ha ulteriormente esteso la scadenza media del debito, riducendone contestualmente il costo. Al 30 giugno 2018 la scadenza media del debito era di 6,6 anni¹⁶ e il costo del debito è pari all'1,8%, calcolato su base *group share*.

Nei primi mesi del 2018 la Società ha perfezionato l'allungamento della durata delle linee di credito di tipo *committed* che ammontano a €240 milioni, dagli originali 18 mesi a circa 3 anni. Grazie a questa operazione, la scadenza media attuale delle linee *committed* è di 2,4 anni (0,54 anni a fine 2016 e 1,62 anni a fine 2017). Al 30/06/2018 sono utilizzate linee di credito *committed* per €76,5 milioni. Inoltre, Beni Stabili può contare su €85 milioni di denaro caldo, di cui €60 milioni utilizzati alla data.

Fusione con Covivio

Nel mese di aprile 2018, Beni Stabili S.p.A. SIIQ ("Beni Stabili" o la "Società") ha ricevuto una proposta da Foncière des Régions (società che cambierà la propria denominazione in "Covivio"), principale azionista della società al 59,9%¹⁷, avente ad oggetto una possibile operazione di fusione di Beni Stabili in Covivio, che prevederà la quotazione di Covivio oltre che sul mercato francese anche sul mercato italiano. La prospettata Fusione avrebbe dovuto eseguirsi sulla base di un rapporto di cambio pari a 8,5 azioni di Covivio per ogni 1.000 azioni ordinarie di Beni Stabili (ex dividendo distribuito per l'esercizio 2017) e completarsi entro la fine del corrente esercizio.

La prospettata fusione rappresenta una tappa importante verso la semplificazione del Gruppo cui appartiene Beni Stabili e contribuirebbe al miglioramento del rapporto sinergico tra le diverse divisioni e aree di attività.

Il 24 maggio 2018, il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili ha approvato l'operazione e il giorno successivo ha sottoscritto un Accordo di Fusione in considerazione del rationale che segue:

1. Esposizione unica al settore immobiliare in Europa e ai suoi mercati in sostenuta crescita:
 - a. La società risultante dalla fusione raggiungerebbe un patrimonio¹⁸ di circa €23 miliardi (€15 miliardi *group share*), rispetto all'attuale portafoglio immobiliare di Beni Stabili che ammonta a €4,4 miliardi (€3,6 miliardi *group share*);

¹⁶ Sulla base del rimanente debito a lungo termine incluso anche il credito revolving anche se non utilizzato

¹⁷ Alla data del 20 aprile 2018, Covivio deteneva il 52,4% del capitale sociale di Beni Stabili. Successivamente all'annuncio della prospettata fusione, la stessa ha accresciuto la propria partecipazione fino al 59,9%, attraverso l'acquisto di azioni sul mercato.

¹⁸ Al 30/06/2018.



- b. Il Gruppo Covivio opera già nelle principali città metropolitane europee (quali Parigi e Berlino, oltre a Milano), ed è altresì presente in segmenti diversificati quali uffici, hotel e immobili residenziali;
 - c. Il Gruppo Covivio è inoltre in grado di offrire esposizione a una *pipeline* di progetti di sviluppo immobiliare pari a oltre €5 miliardi.
2. Profilo e visibilità nei mercati di capitale internazionali più solidi, attraverso un incremento della dimensione della capitalizzazione di mercato fino a oltre €7 miliardi rispetto agli €1,7 miliardi di Beni Stabili¹⁹, un aumento del flottante e, più in generale, una maggiore liquidità delle azioni;
 3. Migliore profilo di credito, considerato che il *rating* di Covivio assegnato da S&P è pari a “BBB” rispetto al “BBB-” assegnato a Beni Stabili dalla medesima agenzia, con il conseguente verosimile accesso a maggiori risorse finanziarie e al mercato dei capitali;
 4. Un Gruppo con un migliore profilo di redditività: sulla base delle condizioni proposte, la prospettata operazione mira a determinare nel complesso impatti positivi sui risultati economici (considerando l'ultimo dividendo distribuito per azione dalle due società, l'impatto dell'Operazione sarebbe accrescitivo del 16% circa rispetto al dividendo 2017 di Beni Stabili) (²⁰).

A seguito della prospettata Fusione, la società risultante dalla stessa diverrebbe ulteriormente proattiva in Italia attraverso la costituzione di una *branch* dedicata, allo scopo di accelerare l'implementazione della propria strategia immobiliare e di rotazione del portafoglio, focalizzandosi nel settore degli uffici “*prime*” a Milano. Il Gruppo resterebbe attivamente coinvolto nello sviluppo e nella riqualificazione di immobili e aree nel Comune di Milano, continuando al tempo stesso a offrire servizi di qualità ai propri clienti.

In data odierna, il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili ha approvato, con voto unanime dei consiglieri indipendenti, il progetto (il “Progetto di Fusione”) che disciplina la fusione per incorporazione di Beni Stabili in Covivio (la “Fusione” o l’“Operazione”). La riunione del Consiglio di Amministrazione di Covivio chiamato ad approvare il medesimo Progetto di Fusione è prevista per domani, 19 luglio 2018.

I termini e le condizioni dell'Operazione descritti nel Progetto di Fusione sono stati determinati per entrambe le società partecipanti alla fusione sulla base dei rispettivi bilanci al 30 giugno 2018, in conformità alle leggi applicabili.

Ai sensi del Progetto di Fusione, è stato confermato il rapporto di cambio della Fusione di 8,5 azioni di Covivio per ogni 1.000 azioni di Beni Stabili, precedentemente annunciato al mercato.²¹

L'efficacia della Fusione sarà soggetta alle stesse condizioni sospensive illustrate nel comunicato stampa del 24 maggio 2018. Sul presupposto che tali condizioni siano soddisfatte o (nei limiti consentiti) rinunciate, l'efficacia della Fusione da un punto di vista legale, fiscale e contabile sarà posticipata alle ore 23:59 del 31 dicembre 2018.

Il Progetto di Fusione sarà sottoposto all'approvazione dell'assemblea straordinaria degli azionisti di Beni Stabili che si terrà il 5 settembre 2018, in unica convocazione, alle ore 11:00. È previsto un diritto di recesso in favore

¹⁹ Alla data precedente l'annuncio dell'operazione (19 aprile 2018).

²⁰ Basato sul dividendo 2017 di Covivio (Euro 4,50 per azione) e di Beni Stabili (Euro 0,033 per azione).

²¹ Ferme restando talune formule volte ad adeguare automaticamente il rapporto di cambio nel caso in cui si dovessero verificare determinati eventi prima del completamento dell'Operazione, al fine di far beneficiare gli azionisti di Beni Stabili degli stessi effetti economici previsti dal Progetto di Fusione prima di tali eventi.



degli azionisti legittimati²² e la relativa liquidazione sarà condizionata al verificarsi di alcune condizioni sospensive, così come illustrato nel Progetto di Fusione. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre preso atto che il calcolo del prezzo di recesso, ai sensi della legge applicabile, è pari a Euro 0,7281 per azione. Ulteriori informazioni e dettagli sui termini e sulle modalità per l'esercizio del diritto di recesso da parte degli azionisti saranno incluse negli avvisi e nella documentazione che la Società diffonderà e pubblicherà in conformità alle leggi e ai regolamenti applicabili.

L'assemblea straordinaria degli azionisti di Covivio, chiamata ad approvare la Fusione, è prevista in unica convocazione per il 6 settembre 2018.²³

Il Progetto di Fusione e l'ulteriore documentazione relativa alla prospettata Fusione, inclusa la relazione degli amministratori di Beni Stabili ai sensi dell'art. 2501-*quinquies* del Codice Civile e il documento informativo sulla fusione ai sensi dell'art. 70, comma 6, del Regolamento Emittenti Consob (n. 11971/99), saranno messi a disposizione, tra l'altro, sul sito internet di Beni Stabili (www.benistabili.it, sezione "Investor relations - Progetto di fusione con Covivio") entro i termini previsti dalle leggi e dai regolamenti applicabili.

Covivio ha comunicato a Beni Stabili che, al [30 giugno] 2018, la stessa deteneva azioni di Beni Stabili rappresentative di circa il [59,9]% del capitale sociale della Società. Inoltre, Covivio svolge attività di direzione e coordinamento nei confronti di Beni Stabili ai sensi degli artt. 2497 e ss. del Codice Civile. Alla luce di quanto precede, la prospettata Fusione costituisce una "operazione tra parti correlate di maggiore rilevanza" ed è pertanto soggetta alle disposizioni della "Procedura per la disciplina delle operazioni con Parti Correlate" adottata dalla Società in conformità alla regolamentazione CONSOB (la "Procedura Parti Correlate"). In particolare, come già annunciato, la sottoscrizione dell'Accordo di Fusione nel maggio 2018 era stata approvata con il parere favorevole unanime dei membri del Comitato Parti Correlate in merito all'interesse della Società a completare l'Operazione e alla convenienza e alla sostanziale correttezza dei termini e delle condizioni della Fusione. In data 31 maggio 2018, Beni Stabili ha altresì pubblicato il "Documento Informativo relativo ad operazioni di maggiore rilevanza con Parti Correlate" (disponibile su www.benistabili.it, sezione "Investor relations - Progetto di fusione con Covivio").

Tenuto conto di quanto precede, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Fusione dopo aver ricevuto e preso atto della conferma, da parte del Comitato Parti Correlate, delle valutazioni e dei giudizi espressi nel maggio 2018, anche sulla base della situazione patrimoniale al 30 giugno 2018.

Beni Stabili, il suo Consiglio di Amministrazione e il Comitato Parti Correlate sono stati supportati da Lazard S.r.l., in qualità di *advisor* finanziario indipendente, che ha anche rilasciato una c.d. '*bring-down*' *opinion* sulla congruità del prospettato rapporto di cambio. Deloitte Financial Advisory S.r.l., nominata dalla Società dietro richiesta del Comitato Parti Correlate e raccogliendo un *input* del Consigliere indipendente tratto dalla lista di minoranza, ha inoltre fornito una relazione confirmatoria in merito alle metodologie di valutazione adottate.

2018 GUIDANCE

Vista l'attività eseguita con successo nel primo semestre del 2018, Beni Stabili conferma il proprio obiettivo di raggiungere nel 2018 un EPRA Earnings per azione nell'intorno di €0,04.

²² Gli azionisti di Beni Stabili che non contribuiranno all'approvazione del Progetto di Fusione (vale a dire, tutti gli azionisti assenti, astenuti o dissenzienti) avranno il diritto di recedere dalla Società ai sensi degli artt. 2437 e ss. del Codice Civile.

²³ In tale data, gli azionisti di Foncière des Régions delibereranno inoltre in merito alla modifica della denominazione legale della stessa società in "Covivio S.A.", indipendentemente dal completamento dell'Operazione.



RISULTATI ECONOMICI E PATRIMONIALI

Il 18 luglio 2018, il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha approvato i risultati consolidati al 30 giugno 2018.

Dati economici di sintesi	30/06/2017	30/06/2018	Δ%
Dati in milioni di €, salvo diversa indicazione			
Ricavi lordi da locazione	101,9	104,5	+2,6%
Ricavi netti da locazione	85,6	88,4	+3,3%
Margine delle vendite	(0,2)	(0,6)	-244,2%
Ricavi netti delle prestazioni di servizi	2,3	2,2	-4,3%
Epra Earning	50,0	46,1	-7,8%
Epra Earning per azione (€)	0,022	0,020	-7,8%
Risultato netto di Gruppo	40,7	49,1	+20,7%
Utile base per azione (€/azione)	0,018	0,022	0,004
Utile diluito per azione (€/azione)	0,018	0,019	0,001

Dati patrimoniali di sintesi	31/12/2017	30/06/2018	Δ%
Dati in milioni di €, salvo diversa indicazione			
Valore di bilancio del portafoglio immobiliare	4.230,5	4.386,0	+3,7%
Valore di bilancio del portafoglio immobiliare <i>group share</i>	3.608,2	3.627,8	n.m.
EPRA NAV	1.899,8	1.865,5	-1,8%
<i>EPRA NAV per azione (€)</i>	<i>0,837</i>	<i>0,822</i>	<i>-1,8%</i>
EPRA NNNNAV (€m)	1.871,3	1.835,5	-1,9%
<i>EPRA NNNNAV per azione (€)</i>	<i>0,825</i>	<i>0,809</i>	<i>-1,9%</i>
Posizione finanziaria netta contabile	2.033,1	2.153,6	+5,9%
Posizione finanziaria netta contabile <i>group share</i>	1.730,9	1.787,9	+3,3%
<i>Loan to value (%)</i>	<i>46,2%</i>	<i>45,6%</i>	<i>-0,6%</i>



Conto economico

I ricavi lordi da locazione ammontano a €104.5 milioni nel primo semestre 2018 (€101.9 milioni nel primo semestre 2017). Questa variazione è dovuta principalmente a:

- ↑ **+€4.1 milioni** legati alle acquisizioni;
- ↓ **€(4.3) milioni** legati alle cessioni di immobili ed ai preliminari;
- ↑ **+€1.6 milioni** legati all'impatto netto dell'attività locativa;
- ↑ **+€1.2 milioni** altri impatti legati principalmente alle rivalutazioni ISTAT.

€ milioni	Group share			100%	
	6M 2018	Variazione (%) Like-for-Like	Tasso di occupazione	6M 2017	6M 2018
Uffici TI	27,3	+1,1%	100,0%	49,1	49,2
Uffici Non - TI	47,0	+1,7%	95,5%	43,2	47,0
Totale Uffici	74,3	+1,5%	97,0%	92,3	96,2
Retail e Altri	8,0	(7,8%)	92,0%	9,5	8,0
Sviluppo	0,3	+0,0%	n.a	0,0	0,3
Totale portafoglio	82,6	+0,4%	96,5%	101,9	104,5

La crescita **like-for-like** degli affitti dell'intero portafoglio è pari a **+0,4%**²⁴ (**+1,7%** sul portafoglio uffici escludendo gli immobili Telecom e **+2,0%** considerando solo gli uffici a Milano ed escludendo gli immobili Telecom).

I ricavi netti da locazione ammontano a €88,4 milioni rispetto a €85,6 milioni del primo semestre 2017. L'incremento è dovuto alla dinamica dei ricavi lordi di locazione sopra descritta associata alla riduzione dei costi di manutenzione e funzionamento, al netto dell'effetto di maggiori svalutazioni e perdite sui crediti verso i conduttori.

Il margine delle vendite ammonta a -€0,2 milioni rispetto a -€0,6 milioni del primo semestre 2018, dal momento che le vendite immobiliari perfezionate nel corso del primo semestre 2018 sono state in linea con il valore di bilancio degli immobili.

I ricavi netti per servizi registrano una leggera flessione da €2,3 milioni del primo semestre 2017 a €2,2 milioni del primo semestre 2018.

²⁴ 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 stabile a -€5,9 milioni nel primo semestre 2018 in linea con il primo semestre del 2017.

I **costi generali** si sono ridotti da -€13,3 milioni del primo semestre 2017 a -€7,0 milioni del primo semestre 2018. La variazione è dovuta principalmente ai minori costi non ricorrenti connessi alla creazione della società Central Sicaf avvenuta lo scorso anno.

Gli **altri costi e oneri netti** diminuiscono da -€3,3 milioni del primo semestre 2017 a -€1,3 milioni del primo semestre 2018, a seguito principalmente delle svalutazioni di crediti che erano state rilevate nel conto economico del 2017.

La **variazione netta del valore del portafoglio immobiliare**, basata sulle stime effettuate da Jones Lang LaSalle, Duff&Phelps REAG e CBRE al 30 giugno 2018 su un valore contabile complessivo di €4,386.0 milioni, è pari a +€14,6 milioni (+€42,7 milioni nel primo semestre 2017).

Gli **oneri e proventi finanziari netti** ammontano a -€25,7 milioni nel primo semestre 2018 rispetto a -€64,2 milioni del primo semestre 2017. La variazione è principalmente riconducibile:

- alla variazione nel *fair value* delle opzioni di conversione dei prestiti obbligazionari convertibili, da un negativo di €-23,4 milioni di giugno 2017 ad una variazione positiva di +€6,0 milioni a giugno 2018 (variazione positiva di €29,4 milioni) per effetto dell'evoluzione del prezzo e della volatilità del titolo azionario registrata nel periodo;
- alla riduzione dei costi relativi al rimborso anticipato di finanziamenti e strumenti derivati, che passano da -€17,1 milioni di giugno 2017 a -€11,7 milioni di giugno 2018;
- a minori oneri finanziari monetari su finanziamenti a breve, medio e lungo termine per €5,7 milioni (-€19,8 milioni in giugno 2018 a fronte di -€25,5 milioni a giugno 2017), principalmente dovuto alla riduzione del costo medio del debito (passato dal 2,14% del primo semestre 2017 a 1,79% su base consolidata del primo semestre 2018); gli interessi capitalizzati, relativi ai progetti di sviluppo, sono pari a +€6,5 milioni rispetto a +€8,2 milioni del primo semestre 2017);
- all'aumento delle commissioni sulle linee di credito non utilizzate (da -€1,0 milioni a giugno 2018 a -€0,3 milioni a giugno 2017);
- la porzione non-monetaria degli oneri finanziari a giugno 2018 presenta un incremento di +€0,3 milioni (-€5,5 milioni a giugno 2018 rispetto -€5,2 milioni del primo semestre 2017), mentre le partite non monetarie connesse alle variazioni del *fair value* degli strumenti di copertura presentano una variazione positiva di +€0,7 milioni (-€0,2 milioni in giugno 2018 rispetto a -€0,9 milioni in giugno 2017);
- i proventi finanziari sono sostanzialmente stabili a €0,1 milioni.

I **proventi netti da partecipazione in imprese collegate ed altre imprese** registrati nel primo semestre 2018 sono pari a -€0,3 milioni (-€0,4 milioni nel primo semestre 2017).

Le **imposte del periodo** passano da -€0,2 milioni del primo semestre 2018 a -€0,018 milioni del primo semestre 2017.

Il **risultato attribuibile alle minoranze azionarie** è pari -€15,1 milioni, contro un risultato di -€2,6 milioni del primo semestre 2017. La variazione è principalmente dovuta all'attribuzione alle minoranze azionarie di una quota del risultato di Central Sicaf.



Infine, l'**Epra Earning** del Gruppo ammonta a €46,1 milioni rispetto a €50,0 milioni del primo semestre 2017 (-€3,9 milioni). La variazione è principalmente riconducibile all'incremento della quota di risultato spettante alle minoranze azionarie (circa €15 milioni) legato alla vendita del 49% di Central Sicaf che ha permesso, tra l'altro, la riduzione dell'indebitamento del Gruppo, la maggiore diversificazione dei *tenant* e la rifocalizzazione su Milano. L'incremento del risultato attribuibile alle minoranze azionarie è stato per la maggior parte compensato da un incremento del risultato operativo ricorrente e dalla riduzione degli oneri finanziari.

L' **Epra Earning per azione** è pari a **€0,020** (€0,022 nel primo semestre 2017).

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 30 giugno 2018 effettuate da Jones Lang LaSalle, Duff&Phelps REAG e CBRE è pari a **€4.390 milioni** (€3.631 milioni *group share*). Su base *like-for-like* rispetto al 31 dicembre 2017, **il valore del portafoglio è aumentato del +0,6%** (+0,7% *group share*). Tale aumento è imputabile principalmente alla rivalutazione degli **immobili a Milano** che, includendo i portafogli Telecom Italia ed il portafoglio *Development*, hanno registrato un **incremento pari a +2,9%** (+1,4% sugli immobili uffici esclusi gli immobili locati a Telecom), grazie all'attività di *asset management* e alla riduzione dei tassi di rendimento immobiliari del mercato, soprattutto a Milano.

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

- **Portafoglio totale escluso il *Development*: ammonta a €3.963 milioni** (90% del portafoglio totale) – **€3.204 milioni *group share*** con un tasso di occupazione finanziario pari al 96,5% *group share*. Il rendimento medio sul valore di mercato è attualmente pari a circa il 5,1%, in crescita al 5,4%, se si considerano i canoni annui a regime;
- **Portafoglio *Development*: ammonta a €427 milioni** (10% del portafoglio totale), e include, oltre ai progetti di sviluppo di Symbiosis e Schievano, immobili da ristrutturare come Corso Ferrucci a Torino e Milano, Via Principe Amedeo. Gli immobili di Milano, Piazza Monte Titano e Via Colonna, a seguito delle consegne in maggio e giugno 2018, sono stati inclusi nel portafoglio di investimento.



Dati in milioni di €	N° di immobili	GLA ('000 mq)	Valore di mercato (€m)	Rendimento lordo (%) ²⁵	Rendimento Topped-up (%) ²⁶	Tasso di occupazione finanziaria (%)
Uffici Telecom Italia	141	539	789	6,4%	6,4%	100,0%
Uffici non Telecom Italia	76	557	2.117	4,7%	5,0%	95,5%
Commerciale & Altro	31	97	298	5,4%	5,9%	92,0%
Totale escluso Development Group Share	248	1.193	3.204	5,1%	5,4%	96,5%
Development portfolio²⁷	4	216	427			
Totale Group Share	252	1.410	3.631			
Total escluso Development Consolidato	248	1.711	3.963			
Totale Consolidato	252	1.927	4.390			

Il valore del portafoglio a Milano alla data di giugno 2018 è €2,4 miliardi (su base *group share*).

Il **NAV (Net Asset Value)**, calcolato al 30 giugno 2018, sulla base delle linee guida EPRA e in base alle valutazioni effettuate su tutto il portafoglio immobiliare di Gruppo, è pari a **€1.865,5 milioni (€0,822 per azione)**, rispetto al NAV al 31 dicembre 2017 pari a €1.899,8 milioni (€0,837 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 30 giugno 2018, sulla base delle linee guida EPRA è pari a €1.835,5 milioni (€0,809 per azione) rispetto al NNNAV al 31 dicembre 2017 pari a €1.871,3 milioni (€0,825 per azione).

La **posizione finanziaria netta** al 30 giugno 2018 è pari a €1.788 milioni *group share* (**€2.154 milioni consolidato**) a fronte di €1.731 milioni al 31 dicembre 2017 (€2.033 milioni consolidato).

Il **LTV (Loan to Value)²⁸** risulta pari al **46,4% group share (45,6% su base consolidata)** rispetto al 46,1% di dicembre 2017.

* * * * *

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"

²⁵ Calcolato sulla base dei canoni lordi annualizzati a fine periodo e del corrispondente valore di mercato degli immobili.

²⁶ Calcolato sulla base dei canoni lordi annualizzati a fine periodo, non considerando i periodi di free rent/comodato o altri incentivi sui canoni (step-up), e del corrispondente valore di mercato degli immobili.

²⁷ 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.

²⁸ Il LTV è stato calcolato considerando il valore ipotetico delle imposte di trasferimento sugli immobili (attualmente pari al 4% per la Siiq e al 2% per la Sicaf) e i preliminari di vendita in essere.



* * * * *

PRESENTAZIONE DEI RISULTATI SEMESTRALI 2018

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

terranno una conferenza telefonica per gli investitori e gli analisti

Mercoledì 18 luglio 2018 ore 16.00 (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 1 212 818 004; USA: +1 718 7058796

You can also attend the presentation in audio webcast clicking the following link:

<http://services.choruscall.eu/links/benistabili180718.html>

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.



Conto economico – Gruppo Beni Stabili

(migliaia di euro)	30.06.2018	30.06.2017
Ricavi di locazioni	104.531	101.863
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(16.118)	(16.278)
Ricavi netti di locazione	88.413	85.585
Ricavi netti per servizi	2.201	2.288
Costi del personale	(5.916)	(5.932)
Costi generali	(6.976)	(13.345)
Totale costi di funzionamento	(12.892)	(19.277)
Altri ricavi e proventi	489	226
Altri costi ed oneri	(1.808)	(3.519)
Totale altri ricavi e proventi/(altri costi ed oneri)	(1.319)	(3.294)
Ricavi di vendita di immobili destinati alla commercializzazione	4.500	2
Costo del venduto	(4.522)	(2)
Utile/(Perdita) di vendita di immobili destinati alla commercializzazione	(22)	0
Ricavi di vendita di immobili di investimento e in fase di sviluppo	0	0
Costo del venduto	(500)	0
Utile/(Perdita) di vendita di immobili di investimento ed in fase di sviluppo	(500)	0
Ricavi di vendita di immobili posseduti per la vendita	15.682	39.150
Costo del venduto	(15.752)	(39.322)
Utile/(Perdita) di vendita di immobili posseduti per la vendita	(70)	(172)
Rivalutazione di immobili	78.235	74.384
Svalutazione di immobili	(63.627)	(31.652)
Rivalutazioni/(Svalutazioni) di immobili	14.608	42.732
Reddito operativo	90.419	107.863
Proventi/(oneri) finanziari netti	(25.721)	(64.204)
Proventi/(oneri) da collegate	(19)	(242)
Proventi/(oneri) da altre imprese	(253)	(123)
Risultato ante imposte	64.426	43.294
Imposte	(188)	(18)
Risultato netto dell'esercizio	64.238	43.276
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	(15.091)	(2.556)
RISULTATO NETTO DI COMPETENZA DEL GRUPPO	49.147	40.720
Utile per azione in Euro		
- Base	0,0217	0,0179
- Diluito	0,0185	0,0179



Proventi / (oneri) finanziari netti – Gruppo Beni Stabili

(migliaia di Euro)

	<u>30.06.2018</u>	<u>30.06.2017</u>
Proventi finanziari su conti correnti bancari e depositi a tempo	19	15
Proventi finanziari diversi	68	71
Totale proventi finanziari	87	86
Oneri finanziari a medio-lungo termine - porzione monetaria	(19.600)	(25.101)
Oneri finanziari per debiti a breve - porzione monetaria	(154)	(380)
Oneri finanziari a medio-lungo termine - porzione non monetaria	(5.472)	(5.164)
Commissioni di mancato utilizzo (su debiti a medio - lungo e breve termine)	(1.032)	(325)
Oneri finanziari connessi alle vendite di immobili	(98)	(42)
Variazione di fair value degli strumenti derivati inefficace	(224)	(929)
Oneri finanziari diversi	(26)	(4)
Oneri finanziari capitalizzati	6.486	8.154
Totale oneri finanziari a Conto Economico	(20.120)	(23.791)
Oneri finanziari connessi ad anticipate estinzioni di finanziamenti e strumenti derivati	(11.708)	(17.103)
Variazione del valore equo dell'opzione di conversione delle obbligazioni	6.020	(23.396)
Totale complessivo proventi ed oneri finanziari	(25.721)	(64.204)



Situazione patrimoniale e finanziaria – Gruppo Beni Stabili

(migliaia di euro)	30.06.2018	31.12.2017
ATTIVITA'		
Immobili di investimento	3.757.366	3.738.469
Immobili in fase di sviluppo	427.000	428.900
Immobili strumentali ed altri beni	19.170	19.594
Attività immateriali	2.407	2.082
Partecipazioni		
- in collegate	17.197	18.392
- in altre imprese	227	842
Titoli	5.905	6.236
Crediti commerciali ed altri crediti	35.163	37.526
Attività per strumenti derivati	6.280	8.306
Imposte differite attive	2.297	2.215
Totale attività non correnti	4.273.012	4.262.562
Immobili destinati alla commercializzazione	18.025	22.560
Crediti commerciali ed altri crediti	22.994	27.865
Disponibilità liquide	28.347	310.404
Totale attività correnti	69.366	360.829
Attività possedute per la vendita	165.892	22.453
Totale attività	4.508.270	4.645.844
PATRIMONIO NETTO		
Capitale sociale	226.959	226.959
Riserva sovrapprezzo	279.042	279.042
Altre riserve	1.238.101	1.282.076
Utili non distribuiti	104.431	88.748
Totale patrimonio netto di Gruppo	1.848.533	1.876.825
Patrimonio netto di terzi	391.046	320.176
Totale patrimonio netto consolidato	2.239.579	2.197.001
PASSIVITA'		
Debiti finanziari	2.097.322	1.953.774
Debiti commerciali ed altri debiti	-	-
Passività per strumenti derivati	14.469	22.761
Trattamento di fine rapporto	785	774
Imposte differite passive	2.810	2.669
Totale passività non correnti	2.115.386	1.979.978
Debiti finanziari	84.582	389.696
Debiti commerciali ed altri debiti	60.400	70.789
Fondi rischi ed oneri	8.323	8.380
Totale passività correnti	153.305	468.865
Totale passività	2.268.691	2.448.843
Totale patrimonio netto consolidato e totale passività	4.508.270	4.645.844



Prospetto dei flussi di cassa – Gruppo Beni Stabili

(migliaia di Euro)

	30.06.2018	30.06.2017
Risultato del semestre ante imposte	64.426	43.294
Ammortamenti delle attività immateriali	54	67
Ammortamenti dei beni strumentali ed altri beni	449	476
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili	(14.608)	(42.732)
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di partecipazioni e titoli	294	365
Oneri/(proventi) finanziari non monetari per strumenti derivati e costo ammortizzato	1.394	40.234
Accantonamenti al fondo svalutazione crediti e rischi ed oneri (al netto dei rilasci)	(35)	1.811
Flusso di cassa generato dalla gestione operativa	51.974	43.515
Imposte correnti (incluse sopravvenienze per imposte)	(129)	(312)
Flusso di cassa generato dalla gestione operativa netto imposte	51.845	43.203
<i>Variazioni nelle voci dell'attivo e del passivo</i>		
Crediti/debiti per vendita/acquisto di immobili e partecipazioni	(1.200)	(13.086)
Altre attività/altre passività	(2.618)	12.229
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	48.027	42.346
<i>Attività di investimento/disinvestimento</i>		
Acquisti di attività immateriali	(379)	(36)
Acquisti di beni strumentali ed altri beni	-	(84)
Acquisti e costi incrementativi di immobili	(161.285)	(203.208)
Investimenti in partecipazioni	-	(55)
Cessione di immobili	19.967	39.104
Cessioni di beni strumentali ed altri beni	-	15
Dividendi incassati da partecipazioni valutate al patrimonio netto	1.176	643
Cessione/rimborsi quote fondi immobiliari	671	102
Cessione azionariato in Central Sicaf S.p.A.	71.283	273.308
<i>Attività Finanziaria</i>		
Distribuzione dividendi	(74.865)	(74.865)
Versamenti / rimborsi e attribuzioni riserve dalle/alle minoranze azionarie	(16.133)	(441)
Estinzione anticipata strumenti derivati	(3.630)	-
Incremento/ (decremento) debiti finanziari	(166.889)	(49.076)
Disponibilità liquide generate nel semestre	(282.057)	27.753
Cassa e Banche iniziali	310.404	28.785
Cassa e Banche finali	28.347	56.538

Posizione finanziaria netta (valore contabile) – Gruppo Beni Stabili



Beni Stabili SpA Siiq



via Piemonte 38
00187 Roma



via Cornaggia 10
20123 Milano



www.benistabili.it

	<u>30.06.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Debiti verso banche ed istituzioni finanziarie	1.263.886	1.108.496
di cui:		
- quota a breve termine	73.157	11.862
- quota a medio/lungo termine	1.190.729	1.096.634
Debiti per titoli obbligazionari	727.728	1.046.599
di cui:		
- quota a breve termine	10.684	377.100
- quota a medio/lungo termine	717.044	669.499
Prestiti obbligazionari convertibili	190.290	188.375
di cui:		
- quota a breve termine	741	734
- quota a medio/lungo termine	189.549	187.641
Totale debiti finanziari	2.181.904	2.343.470
Disponibilità liquide	(28.347)	(310.404)
Debiti finanziari netti	2.153.557	2.033.066



EPRA Earnings – Gruppo Beni Stabili

€/000	30.06.2018	30.06.2017
NET GROUP INCOME	49.147	40.720
Change in value in Real Estate Portfolio	(14.608)	(42.732)
Profit/(Loss) on disposal of properties (included financial charges related to disposal)	592	259
Change in fair value of financial instruments	(2.520)	26.189
Costs for early redemption of loans and related derivative instruments ended during the period	11.708	17.103
Financial charges on property sales	98	42
Costs on share deals and non-controlling Joint venture interests	1.514	6.887
Deferred Tax	59	(276)
Effects of adjustments on minorities (profit)/loss	116	1.822
EPRA Earnings	46.106	50.013
Epra Earnings per share (€)	0,0203	0,0220

* * * * *

