



Beni Stabili Siiq

Risultati al 31 dicembre 2015: solide basi per la crescita

Sintesi dei risultati al 31 dicembre 2015

- **Risultato netto ricorrente consolidato¹**: + 14% a/a, pari a + € 99,4 milioni (rispetto a + € 87,2 milioni nel 2014).
- **Ricavi lordi da locazione**: € 210,6 milioni (rispetto a € 228,4 milioni a fine 2014), lieve flessione a -1,5% su base *like-for-like*² e con l'esclusione dell'impatto dell'accordo con Telecom Italia.
- **Ricavi netti da locazione**: € 174,5 milioni (rispetto a € 194,2 milioni a fine 2014).
- **Patrimonio immobiliare**: € 3.902,6 milioni (rispetto a € 4.091,5 milioni a fine 2014), influenzato anche da vendita di asset a un *gross selling price* pari a € 203,3 milioni.
- **NNNAV per azione**: € 0,756 (rispetto a € 0,797 a dicembre 2014).
- **NNNAV complessivo**: € 1.714,8 milioni (rispetto a € 1.808,9 milioni a fine 2014).
- **Posizione finanziaria netta**: in miglioramento, pari a - € 2.064,3 milioni (rispetto a - € 2.209,6 milioni a fine 2014).
- **Costo medio del debito e scadenza media del debito**: costo medio in forte miglioramento pari al 2,9% (rispetto al 3,9% a fine 2014) e scadenza media pari a 4,3 anni (rispetto ai 3 anni a fine 2014).
- **Loan to value³**: sostanzialmente stabile a 50,9% (rispetto al 50,8% al 31 dicembre 2014).
- **Proposto aumento del dividendo**: + 9%, pari a € 0,024 per azione, corrispondente a € 54,4 milioni complessivi (rispetto a € 49,9 milioni del 2014).
- **Accelerazione della strategia di "asset rotation"**: siglati accordi vincolanti di vendita per € 262,1 milioni, gross exit yield medio pari al 6,6% e di acquisizione di asset per € 80,6 milioni.
- **Lease management**: stipulato accordo quadro con Telecom Italia per la rinegoziazione dei contratti di affitto, più che raddoppiata la durata media da 6,4 anni a 15,3 anni a fronte di una riduzione media dei canoni di locazione del 6,9%. Sottoscrizione di 41 nuovi contratti di locazione per un totale di affitti su base annuale pari a € 5,6 milioni.

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 della *vacancy* 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, le capex sugli immobili "non *development*" e i *reclustering*.

³ Il LTV è calcolato considerando il valore ipotetico delle imposte di trasferimento sugli immobili (4%) e i preliminari di vendita in essere. Escludendo questi effetti, il LTV al 31 dicembre 2015 è pari al 52,7% (52,9% al 31 dicembre 2014).



Fatti salienti del periodo

Siglato importante accordo quadro con Telecom Italia

Nel mese di aprile 2015 è stato firmato un accordo quadro vincolante con Telecom Italia S.p.A. volto all'estensione ed al rafforzamento della *partnership* relativa al portafoglio immobiliare locato alla stessa società che rappresenta il 41% del totale portafoglio di Beni Stabili. In virtù dell'accordo sono stati sottoscritti 147 nuovi contratti di locazione con Telecom Italia con nuove durate minime comprese tra 9 e 21 anni a fronte di una riduzione media dei canoni di locazione in essere del 6,9% pari a €7,5 milioni. L'accordo prevedeva, tra gli altri, l'impegno da parte di Telecom Italia al riacquisto di 2 immobili siti in Roma (Via Oriolo Romano e via Tor Pagnotta) per un totale pari a €126,3 milioni.

Il closing per l'immobile sito in via Oriolo Romano si è concluso nel mese di dicembre 2015 (*cs.16 dicembre 2015*) ad un prezzo di €76,1 milioni, mentre il rogito di via Tor Pagnotta è avvenuto lo scorso 28 gennaio (*cs. 28 gennaio 2016*) ad un prezzo di €50,2 milioni. L'accordo nel suo complesso migliora ulteriormente la visibilità a lungo termine sul patrimonio immobiliare del gruppo Beni Stabili e consolida il suo posizionamento competitivo nel mercato italiano e europeo, incrementando la qualità del proprio portafoglio.

Nomina del nuovo CEO di Beni Stabili Siiq- Christophe Kullmann

Il 21 ottobre 2015 i Consigli di Amministrazione di Beni Stabili e di Foncière des Régions hanno nominato Christophe Kullmann CEO di Beni Stabili per guidare il business in una nuova fase di rilancio, in sostituzione dell'Ing. Aldo Mazzocco che ha lasciato il Gruppo.

Beni Stabili accelera così l'implementazione della sua nuova strategia immobiliare focalizzata *sull'asset rotation* con lo scopo di migliorare la qualità del portafoglio per accrescerne i ricavi da locazione e il valore nel lungo periodo.

Concluso con successo il progetto di potenziamento della struttura finanziaria

Nel corso del 2015 la Società ha attuato una serie di operazioni che le hanno permesso di **ottimizzare ulteriormente la propria struttura finanziaria**, allungando sensibilmente la scadenza media del debito a 4,3 anni (3 anni a fine 2014) e riducendone il costo medio dello stesso di circa un punto percentuale, da 3,9% del 2014 al 2,9% del 2015.

Le principali operazioni effettuate nel corso del 2015 sono state:

- Emissione, a marzo 2015, del prestito obbligazionario *senior* a 7 anni non garantito di €125 milioni e con cedola fissa del 2,125% in scadenza a marzo 2022. Il ricavato netto dell'emissione delle obbligazioni è stato destinato al rifinanziamento di parte dell'indebitamento esistente in scadenza nel 2016.
- Rimborso a scadenza, ad aprile 2015, dell'ammontare residuo del prestito obbligazionario convertibile (€105,5 milioni) emesso nel 2010 con cedola fissa del 3,875% e prezzo di conversione a €0,8476.

- Sottoscrizione con un *pool* di banche italiane e internazionali di un nuovo finanziamento ipotecario a 10 anni per € 255 milioni e *spread* del 1,4%, utilizzato per il rimborso dei finanziamenti in scadenza 2015 e parte del 2016. Parte del finanziamento (€ 90 milioni) è stato erogato nel primo semestre 2015, mentre la porzione residua è stata erogata nel mese di dicembre 2015, in corrispondenza delle date di scadenze dei debiti rimanenti da rimborsare.
- Emissione, ad agosto 2015, del prestito obbligazionario convertibile di € 200 milioni con cedola fissa del 0,875% con scadenza al 2021. Il ricavato dell'emissione è stato destinato all'ottimizzazione della struttura finanziaria mediante il riacquisto delle obbligazioni del prestito obbligazionario convertibile di € 225 milioni emesso nel 2013 e con scadenza 2018. In data 4 agosto 2015 Beni Stabili ha infatti riacquistato, tramite *reverse bookbuilding*, obbligazioni del valore nominale complessivo pari a € 219,1 milioni pari a circa il 97,38% delle Obbligazioni Esistenti inizialmente emesse, mentre in data 10 settembre 2015 Beni Stabili ha esercitato l'opzione di rimborso anticipato delle obbligazioni ancora in circolazione per un importo nominale di € 5,8 milioni pari a circa il 2,58% delle Obbligazioni Esistenti inizialmente emesse.

Sentenza della Corte di Cassazione in relazione al contenzioso in essere con l'Agenzia delle Entrate per l'acquisizione della società Immobiliare Fortezza S.r.l.

In data 23 dicembre 2015 è stata depositata presso la cancelleria della Corte di Cassazione la sentenza relativa al contenzioso in essere tra Beni Stabili S.p.A. SIIQ ed il Fondo Pensioni COMIT, da una parte, e l'Agenzia delle Entrate, dall'altra, relativamente alla compravendita della partecipazione in Immobiliare Fortezza S.r.l.. La sentenza ha accolto il ricorso dell'Agenzia delle Entrate rinviando la decisione ad un nuovo giudizio di secondo grado.

La Società, che ha presentato ricorso in appello insieme al Fondo pensione Comit, in via prudenziale, ha deciso di iscrivere in bilancio un apposito fondo rischi.

Attività locativa

Circa 60.591 metri quadri di **nuovi contratti di locazione e rinnovi** nel 2015, a cui si aggiungono circa 2.160 metri quadri di nuovi contratti di locazione e rinnovi firmati prima del periodo e attivati nel corso dell'anno e un accordo preliminare per circa 900 metri (retail) siti in via Dante, Milano.

- **Durata residua media dei contratti:** 9,8 anni per il portafoglio *Core e Dynamic*
- **Physical occupancy** degli immobili al 93,5% per il portafoglio *Core e Dynamic*
- **Financial occupancy** degli immobili al 92,8% per il portafoglio *Core e Dynamic*

- Sottoscrizione di **147 nuovi contratti di locazione con Telecom Italia**, con una estensione media di scadenza dei contratti in 15 anni, a fronte di una riduzione media dei canoni di locazione in essere del 6,9% (€ 7,5 milioni).
- Sottoscrizione di **41 nuovi contratti di locazione** per un totale affitti su base annuale pari a € 5,6 milioni;

Attività di acquisto e vendita

Nel mese di agosto Beni Stabili si è aggiudicata il portafoglio immobiliare proveniente dal patrimonio della Pubblica Amministrazione da Cassa Depositi e Prestiti Immobiliare, che includeva due immobili destinati ad uso direzionale, situati in Milano in Corso Italia 19 e in Via Principe Amedeo 5, per una superficie lorda totale di circa 22.445 mq. Il prezzo totale di acquisto è pari a € 80,6 milioni. L'acquisizione è perfettamente coerente con la strategia di rotazione del portafoglio del gruppo, mirata all'incremento della componente Uffici in classe A nel cuore del capoluogo Lombardo, dove è già concentrata circa la metà del portafoglio complessivo.

Ieri, 9 febbraio 2016, si è formalizzato il closing per l'acquisizione dell'immobile sito in Corso Italia 19 per un totale di € 38 milioni.

Al 31 dicembre 2015 Beni Stabili conta **accordi vincolanti di vendita per un ammontare complessivo di € 262,1 milioni** di prezzo lordo di vendita (*gross selling price*)⁴:

- **Rogiti** effettuati nel corso del 2015: *gross selling price* pari a € 203,3 milioni (+1,5% rispetto al valore di bilancio), in particolare € 101,5 milioni relativi alla finalizzazione del contratto di compravendita dell'albergo di corso Matteotti a Milano. Dei 10 immobili venduti 7 sono relativi al portafoglio locato a Telecom Italia;
- **Preliminari e altri accordi vincolanti** esistenti al 31 dicembre 2015: *gross selling price* pari a € 58,8 milioni⁵ (+1,0% rispetto al valore di bilancio al 31 dicembre 2015). Di questi, € 50,2 milioni sono relativi all'immobile di Roma, via Tor Pagnotta riacquistato da Telecom Italia nel mese di gennaio 2016 ai sensi dell'accordo vincolante sottoscritto ad aprile 2015;
- **Gross exit yield medio su rogiti e preliminari/altri accordi vincolanti in essere**: 6,6%

Risultato netto ricorrente: + € 99,4 milioni rispetto a + € 87,2 milioni dell'anno precedente.

Risultato netto, prima degli appostamenti contabili relativi ai prestiti obbligazionari convertibili "equity-linked", prima degli effetti del rimborso anticipato di debiti e dei relativi strumenti di copertura avvenuto nell'anno e prima delle altre partite straordinarie *una tantum*: + € 68,2 milioni rispetto a + € 50,1 milioni del 31 dicembre 2014.

⁴ Escludendo gli accordi siglati nel corso del 2014/2013 il prezzo lordo di vendita è pari a € 257,3 milioni, di cui € 202,03 milioni di rogiti effettuati nel corso del 2015 e € 55,3 milioni relativi a preliminari e altri accordi vincolanti;

⁵ Di cui € 3,5 milioni di preliminari in essere già a fine 2014.

Risultato netto, dopo gli appostamenti contabili relativi ai prestiti obbligazionari convertibili “equity-linked”, dopo gli effetti del rimborso anticipato di debiti e dei relativi strumenti di copertura avvenuto nell’anno e dopo le altre partite straordinarie *una tantum*: - € 66,3 milioni rispetto a - € 231,6 milioni del 31 dicembre 2014.

Il numero di azioni in circolazione⁶ al 31 dicembre 2015 è pari a 2.268.631.803, rispetto a 2.268.464.886 al 31 dicembre 2014.

Milano, 10 febbraio 2016 – In data odierna il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili SpA Siiq ha approvato i risultati consolidati al 31 dicembre 2015.

Dati economici di sintesi	31/12/2014	31/12/2015
Ricavi lordi di locazione (€ m)	228,4	210,6
Margine di contribuzione delle locazioni (€ m)	194,2	174,5
Margine di contribuzione delle vendite (€ m)	2,3	0,3
Margine di contribuzione delle prestazioni di servizi (€ m)	9,3	0,1
Risultato netto ricorrente del Gruppo (€ m)	87,2	99,4
Risultato netto consolidato, prima degli effetti contabili (€ m)	50,1	68,2
Risultato netto consolidato (€ m)	(231,6)	(66,3)
Utile base per azione (€)	(0,11667)	(0,02924)
Utile diluito per azione (€)	(0,11667)	(0,02924)
Dati patrimoniali di sintesi	31/12/2014	31/12/2015
Valore di bilancio del portafoglio immobiliare (€ m)	4.091,5	3.902,6
EPRA Gross NAV (€ m)	1.983,0	1.867,8
EPRA Gross NAV per azione (€)	0,874	0,823
EPRA NNNNAV (€ m)	1.808,9	1.714,8
EPRA NNNNAV per azione (€)	0,797	0,756
Valore di bilancio della posizione finanziaria netta (€ m)	2.209,6	2.064,3
Loan to value di gruppo (%)	50,8%	50,9%

Il risultato netto ricorrente consolidato si attesta a € 99,4 milioni rispetto ai € 87,2 milioni del 2014. L’incremento è dovuto principalmente alla riduzione degli oneri finanziari.

Il risultato netto ricorrente per azione si attesta a € 0,044 in crescita del 2,9% rispetto a € 0,043⁷ del 2014.

⁶ Al netto delle azioni proprie che ammontano a 961.000 azioni.

⁷ Post-adjustment a seguito dell’aumento di capitale nel corso del 2014 (coefficiente di rettifica 0.9690)

Il risultato netto consolidato per il 2015, depurato dagli appostamenti contabili relativi ai prestiti obbligazionari convertibili “*equity-linked*”, dagli effetti del rimborso anticipato di debiti e relativi strumenti di copertura avvenuto nel periodo e dalle altre partite straordinarie *una tantum*, ammonta a € 68,2 milioni rispetto a € 50,1 milioni del 31 dicembre 2014.

Il risultato del 2015 è stato tuttavia ancora influenzato negativamente dalla rilevazione dell'importo della variazione di valore equo dell'opzione di conversione dei prestiti obbligazionari convertibili per - € 60,1 milioni (- € 22,1 milioni nello stesso periodo del 2014) e dai costi per l'anticipata estinzione di finanziamenti e relativi strumenti derivati per -€ 19,6 milioni. Sul risultato netto 2015 ha pesato inoltre l'accantonamento straordinario a fondo rischi relativo al contenzioso fiscale in merito all'acquisto nel 2006 della partecipazione in Immobiliare Fortezza Srl dal Fondo pensioni Comit. Tale impatti negativi sono stati parzialmente compensato dal margine positivo derivante dall'operazione di integrazione di Beni Stabili Gestioni S.p.A. SGR in Investire SGR S.p.A., pari a + € 3,9 milioni.

Il risultato netto consolidato di competenza del Gruppo del 2015 è pertanto negativo per € 66,3 milioni (negativo per € 231,6 milioni nel 2014).

I **ricavi lordi di locazione** del 2015 sono pari a € 210,6 milioni (€ 228,4 milioni nel 2014). La variazione è principalmente riconducibile a:

- minori affitti per cessione di immobili per - € 6,3 milioni;
- minori affitti per rinegoziazione Telecom Italia per - € 6,2 milioni
- minori affitti per scadenze/chiusure e rinnovi/set-up di contratti di locazione per - € 4,7 milioni.
- altri impatti per - € 0,6 milioni.

Su base *like-for-like*⁸ (a perimetro costante) gli affitti lordi contabili variano di circa il -4,1% (-4,2% relativamente al solo portafoglio *Core*). Escludendo l'impatto della rinegoziazione Telecom Italia la variazione *like-for-like* si riduce a -1,5%.

I **ricavi netti da locazione** sono pari a € 174,5 milioni rispetto a € 194,2 milioni registrati nel 2014. Nel quarto trimestre 2015 risultano pari a € 40,5 milioni rispetto a € 47,4 milioni dello stesso periodo dello scorso anno. La riduzione è dovuta, oltre alla dinamica degli affitti lordi descritti in precedenza, al maggior peso di contratti con spese a carico della proprietà nonché all'aumento dei costi di gestione e manutenzione ordinari degli immobili.

⁸ 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 della *vacancy* 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, le capex sugli immobili “non *development*” e i *reclustering*. Se si escludono gli impatti relativi alla liberazione e successiva rilocazione degli immobili oggetto di recenti importanti interventi di ristrutturazione a cura della divisione sviluppo interna al gruppo, gli affitti lordi contabili si attestano a -3,8% (-2,7% relativamente al solo portafoglio *Core*).

I **ricavi netti per servizi** si riducono a €0,1 milioni rispetto a €9,3 milioni nel 2014 a seguito dell'operazione di fusione di BSG in investire Immobiliare e del relativo consolidamento ad equity dell'SGR.

Nel corso del 2015 sono stati venduti immobili per un controvalore pari a €203,3 milioni che includono vendite nel quarto trimestre per €79,5 milioni. Il **marginetto netto sulle vendite**, al netto dei relativi costi di transazione, si attesta a + €0,3 milioni rispetto a + €2,3 milioni al 31 dicembre 2014.

Al 31 dicembre 2015 risultano inoltre in essere preliminari di vendita per un valore di carico pari a €58,8 milioni⁹, di cui €50,2 milioni relativi all'immobile riacquistato da Telecom Italia in via Tor Pagnotta nel mese di gennaio 2016.

Lo *yield* lordo medio su preliminari in essere e rogiti per il 2015 è del 6,6%.

I **costi totali di funzionamento** sono pari a €18,7 milioni (€23,8 milioni al 31 dicembre 2014) mentre nel quarto trimestre 2015 ammontano a €6,5 rispetto a €6,7 milioni del quarto trimestre 2014. I costi del personale nel corso del 2015 si riducono a €6,1 milioni rispetto a €9,0 milioni dell'esercizio precedente (€1,6 milioni nel quarto trimestre 2015 rispetto a €2,3 milioni nello stesso periodo del 2014). I costi generali passano a €12,6 milioni in riduzione rispetto a €14,8 milioni al 31 dicembre 2014, (€4,9 milioni nel quarto trimestre 2015 rispetto a €4,4 milioni nello stesso periodo 2014). La riduzione è principalmente legata al deconsolidamento di Beni Stabili Gestioni S.p.A SGR.

Gli **altri costi e oneri netti** sono pari a - €54,8 milioni rispetto a -15,1 milioni al 31 dicembre 2014 per effetto di maggiori svalutazioni straordinarie di vecchie partite creditorie. La variazione è principalmente imputabile agli accantonamenti a fondo rischi per contenziosi fiscali, al netto del venir meno delle svalutazioni straordinarie di vecchie partite creditorie effettuate nel 2014.

La **variazione netta del valore del portafoglio immobiliare**, basata sulle stime al 31 dicembre 2015 effettuate da Jones Lang LaSalle, REAG e Yard su un patrimonio complessivo a valori IAS di €3.902,6 milioni, è pari a - €19,3 milioni (- €10,8 milioni nel 2014).

Si segnala che, in applicazione delle procedure del Gruppo Beni Stabili di rotazione periodica dei valutatori, questi sono stati cambiati già dal 31 dicembre 2014. Jones Lang LaSalle e Yard hanno iniziato la propria collaborazione con il Gruppo dalle valutazioni di dicembre, mentre REAG, che fino a giugno 2014 valutava il portafoglio Telecom Italia, dal 31 dicembre 2014 valuta il portafoglio *retail*.

Gli **oneri e proventi finanziari netti** passano da un saldo negativo di €311,0 milioni a un saldo negativo di €152,3 milioni nel 2015. La variazione è principalmente riconducibile a:

- minori oneri finanziari monetari su debiti a breve, medio e lungo periodo per €24,0 milioni, principalmente legati alla riduzione del costo del debito che passa dal 3,9% del 2014 al 2,9% del 2015.
- minori oneri finanziari delle porzioni non monetarie a medio lungo termine per €4,7 milioni;

⁹ Di cui €3,5 milioni di preliminari esistenti al 31 dicembre 2014.

- minori oneri di gestione finanziamenti per € 6,5 milioni in seguito al rimborso della cartolarizzazione Imser avvenuto nel 2014;
- minori oneri finanziari sulle vendite per € 1,8 milioni;
- minori oneri connessi al rimborso anticipato di debiti e relativi strumenti di copertura avvenuto nel periodo per € 152,5 milioni;
- minori oneri su variazione del valore equo degli strumenti finanziari di copertura per € 5,8 milioni;
- altri impatti, minori oneri per € 0,4 milioni.

Tali impatti positivi sono parzialmente compensati dalla contabilizzazione della variazione negativa di valore equo delle opzioni di conversione delle obbligazioni convertibili “*equity-linked*”, che risulta in maggiori oneri per € 37,0 milioni.

I **proventi netti da partecipazione** del 2015 si attestano a + € 3,1 milioni rispetto a € - € 17,6 milioni dell'esercizio precedente. Tale variazione è riconducibile principalmente al margine positivo registrato dall'operazione di integrazione di Beni Stabili Gestioni S.p.A SGR in Investire SGR S.p.A per € 3,9 milioni, nonché all'impatto della valutazione delle partecipazioni con il metodo del patrimonio netto pari a € 2,6 milioni.

Le **imposte di competenza** passano da - € 60,3 milioni (di cui - € 57,9 milioni dovuti a imposte differite e sopravvenienze) del 2014 a + € 0,5 milioni del 2015. Si precisa che il dato dell'esercizio 2014 includeva - € 62,9 milioni relativi alla cancellazione di crediti per imposte anticipate nette iscritte negli anni precedenti a fronte delle svalutazioni degli immobili, in seguito all'introduzione del regime di esenzione fiscale ai margini da vendita di immobili destinati alla locazione introdotto dal c.d. “Decreto Sblocca Italia”.

Il portafoglio immobiliare a € 3.902,6 milioni di valore di bilancio

In ottemperanza alla comunicazione Consob n. DEM/9017965 del 26 febbraio 2009 si forniscono le seguenti informazioni sul portafoglio immobiliare.

Al 31 dicembre 2015 il valore complessivo del portafoglio immobiliare risulta pari a € 3.902,6 milioni a fronte di € 4.091,5 milioni al 31 dicembre 2014. La riduzione è sostanzialmente legate alle vendite di periodo e in misura minore alla svalutazione di alcuni asset vacant sui quali è previsto un piano di investimenti per la valorizzazione degli stessi. Il portafoglio immobiliare di gruppo risulta suddiviso nelle seguenti tre categorie gestionali:

- *Core portfolio*, ammonta a € 3.555 milioni (91% del portafoglio complessivo) con un tasso di *physical occupancy* di circa il 96,8%. Il tasso di rendimento medio dei canoni annui è attualmente pari al 5,5% circa e cresce al 5,8% se si considerano i canoni annui a regime. Circa il 45% del portafoglio Core, in termini di valore, è rappresentato da immobili locati a Telecom Italia.
- *Dynamic portfolio*, ammonta a € 98 milioni (3% del portafoglio complessivo) ed è gestito in ottica di valorizzazione e/o dismissione.

- *Development portfolio*, ammonta a € 250 milioni (6% del portafoglio complessivo) e include oltre al progetto di sviluppo Symbiosis, immobili e/o aree da riqualificare come via Ferrucci a Torino o Schievano a Milano.

	Numero immobili	Valore IAS (€000)	% Incidenza sul totale	Valore di mercato (€000)	Gross Yield ¹⁰ (%)	Topped-up Yield ¹¹ (%)	Physical occupancy (%)
Office Telecom Italia	150	1.600.775	41,0%	1.600.775	6,4%	6,4%	100,0%
Office Non Telecom Italia	40	1.617.293	41,4%	1.619.380	4,7%	5,2%	90,1%
Retail	13	336.670	8,6%	336.670	5,4%	5,9%	90,7%
Portafoglio Core	203¹²	3.554.738	91,1%	3.556.825	5,5%	5,8%	96,8%
Portafoglio Dynamic	34	97.845	2,5%	98.051	1,6%	1,9%	24,3%
Portafoglio Development¹³	3	250.050	6,4%	250.050			0,0%
TOTAL	240	3.902.633	100,0%	3.904.926	5,1%	5,3%	90,9%

Il **valore di mercato del portafoglio immobiliare** basato sulle stime al 31 dicembre 2015 effettuate da Jones Lang LaSalle, REAG e Yard è pari a € 3.904,9 milioni. Su base *like-for-like* (a perimetro costante) rispetto al 31 dicembre 2014 il valore del portafoglio si è ridotto dello 0,4%. Tale riduzione è imputabile alla svalutazione degli immobili *vacant*, che escludendo il portafoglio Telecom, hanno una vacancy finanziaria di circa il 14% del portafoglio Core e Dynamic. Tali immobili saranno oggetto, nei prossimi due anni, di investimenti di valorizzazione e di revisione delle politiche di affitto con l'obiettivo di locarli ad un canone medio in linea con i valori di mercato.

Il **NAV (Net Asset Value)**, calcolato sulla base delle linee guida EPRA e in base alle valutazioni effettuate su tutto il portafoglio immobiliare di Gruppo, è pari a € 1.867,8 milioni (€ 0,823 per azione), rispetto al NAV del 31 dicembre 2014 pari a € 1.983,0 milioni (€ 0,874 per azione).

¹⁰ Calcolato sulla base dei canoni lordi annui incassabili a fine periodo e del corrispondente valore di mercato degli asset.

¹¹ 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 asset.

¹² Il portafoglio *Core* contiene quattro immobili facenti parte dello stesso Complesso Garibaldi, e per questo considerati come un'unica iniziativa.

¹³ 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 **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 sulla base delle linee guida EPRA è pari a € 1.714,8 milioni (€ 0,756 per azione) rispetto al NNNAV al 31 dicembre 2014 pari a € 1.808,9 milioni (€ 0,797 per azione).

Il NNNAV diluito, calcolato considerando gli strumenti con potenziale effetto diluitivo emessi dal Gruppo, rappresentati dal solo prestito convertibile con scadenza 2019 (mentre risulta “*out of the money*” l’opzione di conversione del prestito con scadenza 2021), la cui opzione risulta al 30 dicembre 2015 “*in the money*”, è pari a € 0,772¹⁴ per azione. (€ 0,773 per azione in caso di conversione di tale prestito interamente per cassa).

La **posizione finanziaria netta** al 31 dicembre 2015 è pari a - € 2.064,3 milioni rispetto a - € 2.209,6 milioni al 31 dicembre 2014. Il **LTV (Loan to Value)**² risulta pari al 50,9% rispetto al 50,8% al 31 dicembre 2014.

OUTLOOK

Per il 2016 Beni Stabili si aspetta un lieve incremento a livello di risultato netto.

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre:

- stabilito di proporre all’Assemblea degli Azionisti, che verrà convocata per il 7 aprile 2016, la distribuzione di **un dividendo di € 0,024 per azione, pari complessivamente a € 54,4 milioni**, sulla base delle azioni emesse al netto delle azioni proprie detenute in portafoglio. Il dividendo verrà messo in pagamento, contro stacco cedola n. 20 in data 2 maggio 2016, a partire dal 4 maggio 2016. 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*: 3 maggio 2016).
- approvato, su proposta del Comitato per la Remunerazione degli Amministratori, la Politica di remunerazione della Società nonché la Relazione sulla remunerazione che sarà sottoposta, relativamente alla prima sezione, ai sensi dell’art. 123-ter, comma 6, del D.Lgs. 58/98, al voto consultivo della prossima Assemblea degli Azionisti. La Relazione sulla remunerazione della Società sarà messa a disposizione del pubblico e pubblicata sul sito internet aziendale nei tempi e modi previsti dalla normativa di legge e regolamentare applicabile.
- ha valutato, sulla base delle informazioni fornite dagli interessati e a disposizione della Società, la sussistenza dei requisiti di indipendenza in relazione al Presidente, prof. Enrico Laghi, e ai Consiglieri dott.ssa Isabella Bruno Tolomei Frigerio, dott.ssa Françoise Pascale Jacqueline Debrus, dott. Giacomo Marazzi e dott.ssa Clara Pierfranca Vitalini.

¹⁴ Calcolato assumendo la conversione in cassa fino a concorrenza del nominale dei prestiti obbligazionari convertibili e in azioni per l’eccedenza dovuta.

“Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Luca Lucaroni, 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 RISULTATI ANNUALI FY2015

Christophe Kullmann e Luca Lucaroni

incontreranno la comunità finanziaria oggi alle ore 15:00

presso l’Auditorium di Beni Stabili in via Cornaggia 8, Milano

La presentazione sarà visibile anche in **Video Webcast** al seguente link:

<http://services.choruscall.eu/links/benistabili160210.html>

Conference call:

Italia : **+39 02 805 88 11**

UK: **+44 1 212 818 003**

USA: **+1 718 705 8794**

Il documento che verrà contestualmente presentato alla comunità finanziaria sarà disponibile sul sito di Beni Stabili <http://www.benistabili.it> nella sezione Investitori.

Per ulteriori informazioni:

Beni Stabili Siiq

Investor Relations – Francesca Perani - +39.02.3666.4682 – francesca.perani@benistabili.it

Media Contact - Barbara Ciocca - +39.02.3666.4695 - barbara.ciocca@benistabili.it

Brunswick Group

Lidia Fornasiero / Michele Osta - +39 02.92.8862.00 - benistabili@brunswickgroup.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 – Gruppo Beni Stabili

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Ricavi di locazioni	210.615	228.358
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(36.153)	(34.194)
Ricavi netti di locazione	<u>174.462</u>	<u>194.164</u>
Ricavi netti per servizi	<u>99</u>	<u>9.342</u>
Costi del personale	(6.082)	(9.046)
Costi generali	(12.616)	(14.782)
Totale costi di funzionamento	<u>(18.698)</u>	<u>(23.828)</u>
Altri ricavi e proventi	3.818	2.887
Altri costi ed oneri	(58.625)	(17.999)
Totale altri ricavi e proventi/(altri costi ed oneri)	<u>(54.807)</u>	<u>(15.112)</u>
Ricavi di vendita di immobili destinati alla commercializzazione	140	9.297
Costo del venduto	(93)	(9.230)
Utile/(Perdita) di vendita di immobili destinati alla commercializzazione	<u>47</u>	<u>67</u>
Ricavi di vendita di immobili di investimento e in fase di sviluppo	101.585	74.500
Costo del venduto	(100.134)	(72.226)
Utile/(Perdita) di vendita di immobili di investimento ed in fase di sviluppo	<u>1.451</u>	<u>2.274</u>
Ricavi di vendita di immobili posseduti per la vendita	101.660	24.240
Costo del venduto	(102.833)	(24.248)
Utile/(Perdita) di vendita di immobili posseduti per la vendita	<u>(1.173)</u>	<u>(8)</u>
Rivalutazione di immobili	98.304	53.552
Svalutazione di immobili	(117.621)	(64.351)
Rivalutazioni/(Svalutazioni) di immobili	<u>(19.317)</u>	<u>(10.799)</u>
Reddito operativo	<u>82.064</u>	<u>156.100</u>
Proventi/(oneri) finanziari netti	(152.326)	(310.986)
Proventi/(oneri) da collegate	6.482	672
Proventi/(oneri) da altre imprese	(3.410)	(18.240)
Risultato ante imposte	<u>(67.190)</u>	<u>(172.454)</u>
Imposte	516	(60.272)
Risultato netto dell'esercizio	<u>(66.674)</u>	<u>(232.726)</u>
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	344	1.121
RISULTATO NETTO DI COMPETENZA DEL GRUPPO	<u>(66.330)</u>	<u>(231.605)</u>
Utile per azione in Euro		
- Base	<u>(0,02924)</u>	<u>(0,11667)</u>
- Diluito	<u>(0,02924)</u>	<u>(0,11667)</u>

Proventi/(Oneri) finanziari netti – Gruppo Beni Stabili

Descrizione	31.12.2015	31.12.2014
Proventi finanziari su conti correnti bancari e depositi a tempo	992	1.973
Proventi finanziari diversi	382	224
Totale proventi finanziari	1.374	2.197
Oneri finanziari a medio-lungo termine - porzione monetaria	(60.156)	(84.343)
Oneri finanziari per debiti a breve - porzione monetaria	(657)	(421)
Oneri finanziari a medio-lungo termine - porzione non monetaria	(9.859)	(14.598)
Commissioni di mancato utilizzo (su debiti a medio - lungo e breve termine)	(1.078)	(1.796)
Oneri finanziari connessi alle vendite di immobili	-	(1.773)
Variazione di fair value degli strumenti derivati inefficace	910	(4.931)
Differenziali sw ap inflazione e costi <i>on-going</i> della cartolarizzazione Imser	-	(6.521)
Oneri finanziari diversi	(328)	(788)
Totale oneri finanziari	(71.168)	(115.171)
Oneri finanziari connessi ad anticipate estinzioni di finanziamenti e strumenti derivati	(19.905)	(172.448)
Variazione del valore equo dell'opzione di conversione delle obbligazioni	(62.627)	(25.564)
Totale complessivo proventi ed oneri finanziari	(152.326)	(310.986)



Prospetto della Posizione Patrimoniale-Finanziaria – Gruppo Beni Stabili

	31.12.2015	31.12.2014
ATTIVITA'		
Immobili di investimento	3.470.730	3.736.760
Immobili in fase di sviluppo	219.390	149.740
Immobili strumentali ed altri beni	19.302	19.902
Immobilizzazioni immateriali	167	173
Partecipazioni		
- in collegate	20.951	1.891
- in altre imprese	1.538	1.538
Titoli	9.064	13.204
Crediti commerciali ed altri crediti	44.938	36.420
Attività per strumenti derivati	549	846
Imposte differite attive	12.517	15.627
Totale attività non correnti	3.799.146	3.976.101
Immobili destinati alla commercializzazione	34.075	63.305
Crediti commerciali ed altri crediti	37.210	101.018
Disponibilità liquide	80.770	113.444
Totale attività correnti	152.055	277.767
Attività possedute per la vendita	161.345	146.252
Totale attività	4.112.546	4.400.120
PATRIMONIO NETTO		
Capitale sociale	226.959	226.943
Riserva sovrapprezzo	341.449	341.403
Altre riserve	1.254.322	562.562
Utili non distribuiti	(74.775)	727.098
Totale patrimonio netto di Gruppo	1.747.955	1.858.006
Patrimonio netto di terzi	5.565	10.889
Totale patrimonio netto consolidato	1.753.520	1.868.895
PASSIVITA'		
Debiti finanziari	2.106.000	1.840.335
Debiti commerciali ed altri debiti	-	-
Passività per strumenti derivati	104.213	91.348
Trattamento di fine rapporto	348	491
Imposte differite passive	13.957	17.911
Totale passività non correnti	2.224.518	1.950.085
Debiti finanziari	39.083	482.756
Debiti commerciali ed altri debiti	37.661	88.993
Fondi rischi ed oneri	57.764	6.944
Totale passività correnti	134.508	578.693
Passività connesse alle attività possedute per la vendita	-	2.447
Totale passività	2.359.026	2.531.225
Totale patrimonio netto consolidato e totale passività	4.112.546	4.400.120

Prospetto dei Flussi di Cassa – Gruppo Beni Stabili

(migliaia di euro)

	31.12.2015	31.12.2014
Risultato ante imposte	(67.190)	(172.454)
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni immateriali	65	64
Ammortamenti beni strumentali ed altri beni	840	877
(Rivalutazioni) /Svalutazioni di immobili (non realizzate)	18.927	10.651
Rivalutazioni/Svalutazioni di partecipazioni e titoli	828	17.600
Oneri/(proventi) finanziari non monetari per strumenti derivati e costo ammortizzato	81.161	56.951
Fair value stock option e free share	19	29
Plusvalenza da fusione Beni Stabili Gestioni SpA SGR in Investire Immobiliare SGR	(3.900)	-
Accantonamenti al fondo svalutazione crediti e rischi ed oneri	53.330	13.628
Rilascio fondi svalutazione crediti e rischi ed oneri		(33)
Flusso di cassa generato dalla gestione	84.080	(72.687)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	(336)	(4.149)
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	83.744	(76.836)
<i>Variazioni nelle voci dell'attivo e del passivo</i>		
Altre attività/altre passività	40.457	(18.041)
Crediti/debiti per vendita/acquisto immobili e partecipazioni	(20.122)	(61.089)
Debito per imposta di ingresso nel regime SIIG	(15.186)	(19.588)
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	88.893	(175.554)
<i>Attività di investimento</i>		
Incremento immobilizzazioni immateriali	(59)	(64)
Incremento di beni strumentali ed altri beni	(1.880)	(235)
Incremento di immobili	(31.022)	(50.420)
Cessione di immobili	200.779	105.009
Cessione di partecipazioni e cessioni/ rimborsi titoli	961	1.211
Dividendi incassati da partecipazioni valutate al patrimonio netto	741	400
Riclassifica cassa B.S. Gestioni SGR S.p.A. ai sensi dell'IFRS5	-	(6.104)
<i>Attività Finanziaria</i>		
Distribuzione dividendi	(49.906)	(42.138)
Aumento capitale sociale con sovrapprezzo azioni (al netto dei costi)	(64)	146.506
Versamenti / rimborsi e attribuzioni riserve dalle/alle minoranze azionarie	-	(1.271)
Acquisto quote di minoranza società consolidate	-	155
Incremento/ (decremento) debiti finanziari	(241.117)	(14.684)
Disponibilità liquide generate nell'esercizio	(32.674)	(37.189)
Cassa e Banche iniziali	113.444	150.633
Disponibilità liquide finali	80.770	113.444



Posizione Finanziaria Netta – Gruppo Beni Stabili

	Migliaia di Euro	
	31 dicembre 2015	31 dicembre 2014
Debiti verso banche ed istituzioni finanziarie	964.757	1.129.492
di cui:		
- quota a breve termine	10.736	348.052
- quota a medio-lungo termine	954.021	781.440
Debiti per titoli obbligazionari	746.047	619.112
di cui:		
- quota a breve termine	26.171	24.168
- quota a lungo termine	719.876	594.944
Prestiti obbligazionari convertibili	434.279	574.487
di cui:		
- quota a breve termine	2.176	110.536
- quota a lungo termine	432.103	463.951
Totale debiti finanziari	2.145.083	2.323.091
Disponibilità liquide	(80.770)	(113.444)
Debiti finanziari netti	2.064.313	2.209.647