

## **Prospettata fusione con Beni Stabili: una tappa significativa nel processo di sviluppo europeo e di semplificazione del Gruppo**

---

*Foncière des Régions e Beni Stabili, società controllata al 52.4% e leader nel mercato immobiliare degli Uffici a Milano, hanno avviato discussioni in merito ad una potenziale operazione di fusione.*

Foncière des Régions ha presentato una proposta di fusione al Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili, sulla base di un rapporto di cambio pari a 8,5 azioni di Foncière des Régions ogni 1.000 azioni di Beni Stabili (ex-dividendo 2017).

Alla luce di tali premesse, Foncière des Régions intende proseguire le discussioni con Beni Stabili per definire i termini e le condizioni della predetta eventuale fusione. L'attuazione di tale progetto è subordinata, in particolare, all'approvazione da parte del comitato degli amministratori indipendenti di Beni Stabili nel quadro della procedura in materia di operazioni con parti correlate, nonché da parte dei Consigli di Amministrazione e delle rispettive Assemblee in sede straordinaria<sup>1</sup> delle due società.

Compatibilmente con lo stato di avanzamento delle discussioni tra Foncière des Régions e Beni Stabili, la prospettata fusione potrebbe essere completata entro la fine del 2018.

### **Nuova tappa nel processo di sviluppo della strategia in Italia introdotta nel 2015**

La prospettata fusione si inquadra nel processo di trasformazione di Beni Stabili avviato due anni fa e conferma la strategia d'investimento di Foncière des Régions in Italia, incentrata su:

- focus su Milano: la concentrazione del portafoglio su Milano è aumentata di circa 20 punti dal 2015, raggiungendo il 64% del patrimonio<sup>2</sup> alla fine del 2017, mentre l'esposizione verso Telecom Italia si è ridotta della metà, al 23%<sup>2</sup>,
- miglioramento del tasso di occupazione: il tasso di occupazione degli uffici (al netto del portafoglio Telecom Italia) è salito al 95,1% a fine 2017, rispetto all'87,5% registrato a fine 2015,
- l'accelerazione della *pipeline* di sviluppo: a partire dalla fine del 2015, i progetti commissionati sono più che raddoppiati, fino a raggiungere €317 Milioni alla fine del 2017, mentre la *pipeline* totale ammonta a €777 Milioni.

---

<sup>1</sup> In caso di approvazione del Progetto di Fusione, agli azionisti di Beni Stabili che non avessero votato in favore della fusione sarebbe attribuito un diritto di recesso secondo le disposizioni di legge applicabili in Italia.

<sup>2</sup> In percentuale sul valore del patrimonio pro-quota. Pro-forma della cessione del 9% della SICAF Telecom Italia.

## Rafforzamento degli Uffici 'Prime' a Milano, supportato della ripresa del mercato locativo

A partire dallo scorso anno, il mercato locativo degli uffici a Milano mostra una forte dinamica di ripresa (la domanda è cresciuta del 20% circa tra il 2015 e il 2017 fino a 347.000 mq, mentre il canone di locazione medio per uffici *prime* è cresciuto del 10%). Parallelamente, l'evoluzione delle abitudini lavorative e la corsa ad attrarre e trattenere talenti inducono le società a rivedere le loro strategie immobiliari e ad orientare le loro scelte verso i immobili di maggiore qualità in termini di ubicazione, prestazioni e servizi. Pertanto, i 2/3 della domanda si concentrano su edifici nuovi o ristrutturati (nel 2017).

Con un patrimonio unico di €3.5 Miliardi<sup>3</sup>, di cui €2.1 Miliardi di uffici a Milano, Beni Stabili si trova nella posizione migliore per sfruttare questa domanda crescente e in fase di cambiamento.

## La semplificazione come fattore di crescita

La prospettata fusione rappresenterebbe una tappa importante verso la semplificazione dell'organizzazione del Gruppo e consentirebbe di aumentare il legame tra le sue diverse attività. Foncière des Régions andrebbe così a consolidare il suo *status* di *player* immobiliare europeo integrato e di *leader* nel proprio settore, attraverso un ulteriore rafforzamento dei suoi tre pilastri strategici:

- **Focus sulle grandi aree metropolitane europee:** con €1.7 Miliardi pro-quota di ulteriori *asset*, localizzati prevalentemente a Milano, Foncière des Régions raggiungerebbe un patrimonio di circa €15 Miliardi pro-quota<sup>4</sup> (€21 Miliardi al 100%).
- **Sviluppatore di progetti immobiliari:** sull'onda del successo dei suoi progetti di sviluppo e forte di una pipeline che a Milano, alla fine del 2017, ammontava a €690 Milioni, il gruppo intende intensificare tale dinamica. Dopo il lancio del progetto di sviluppo della della sede di Fastweb (19.000 mq) nel 2016, la consegna della sede di Amundi (8.300 mq) nel 2017 e il lancio del progetto di sviluppo della sede di AON (9.500 mq) nel 2018, più di 5 nuovi progetti di sviluppo dovrebbero essere avviati a Milano nel 2018-2019, per 55.000 mq e €275 Milioni di investimenti.
- **Cultura del Cliente:** mentre le sinergie tra le attività e le divisioni di Foncière des Régions (uffici, alberghi, settore residenziale) sono in costante rafforzamento, l'operazione favorirebbe il riavvicinamento dei gruppi di lavoro e l'integrazione del *know-how*, al servizio del cliente. Wellio, la nuova offerta di *co-working*, sarà avviata a Milano entro il 2019, e l'Italia è una delle priorità di crescita per il *business* alberghiero del Gruppo, in particolare con l'imminente apertura dell'Hotel Meininger a Milano.

Incrementando la propria reattività e venendo a beneficiare direttamente delle risorse finanziarie di Foncière des Régions, Beni Stabili potrebbe accelerare la dinamica di diversificazione del patrimonio e la propria strategia immobiliare, focalizzata sullo sviluppo di immobili '*prime*' a Milano. Il gruppo continuerebbe a partecipare attivamente alla ristrutturazione e allo sviluppo di nuove zone terziarie a Milano, specialmente attraverso progetti come quello denominato "*Reinventing Cities*".

## Impatti positivi sui risultati e rafforzamento del profilo borsistico

Sulla base delle condizioni ipotizzate e tenendo in considerazione le sinergie già identificate, per circa €5 Milioni, la prospettata fusione comporterebbe un impatto lievemente positivo, nell'ordine

---

Fonte : C&W, BNP Real Estate

<sup>3</sup> Al termine del 2017, pro-quota. Patrimonio totale pro-forma della cessione del 9% della SICAF Telecom Italia.

<sup>4</sup> Stima a metà 2018 e comprensiva di operazioni già acquisite al primo semestre 2018.

del +1%, sull'EPRA Earnings e il NAV per azione del gruppo. La solidità della struttura finanziaria di Foncière des Régions sarebbe ugualmente preservata.

Attraverso la prospettata fusione, la capitalizzazione borsistica di Foncière des Régions aumenterebbe di circa €700 Milioni<sup>5</sup>, fino a superare €7 Miliardi<sup>5</sup>, e il flottante aumenterebbe di oltre €500 Milioni<sup>5</sup>, fino a circa €4 Miliardi<sup>5</sup>.

Foncières des Régions intende conferire nel breve periodo un mandato ad un prestatore di servizi di investimento con l'obiettivo di acquistare sul mercato azioni di Beni Stabili, che consenta a Foncières des Régions di conseguire una partecipazione non superiore al 60% di Beni Stabili (vale a dire fino a un massimo di 171.816.509 azioni), nel rispetto dei requisiti di legge.

### **Un progetto di fusione attraente per gli azionisti di Beni Stabili**

Qualora la prospettata fusione venisse posta in essere, gli azionisti di Beni Stabili beneficerebbero di una esposizione diversificata ai principali mercati immobiliari europei. Inoltre, l'ipotesi di concambio si tradurrebbe in un premio di circa +8% sulla parità implicita dei corsi medi di borsa ponderati sui volumi di 3 mesi<sup>6</sup>, alla data del 19 aprile 2018.

La liquidità di borsa registrerebbe un netto miglioramento (con un flottante moltiplicato per più di 6x<sup>7</sup>) e crescerebbe altresì il rendimento, con un dividendo del 16%<sup>8</sup> superiore rispetto all'attuale dividendo di Beni Stabili. Foncière Des Régions richiederebbe inoltre la doppia quotazione sui mercati azionari di Parigi e Milano.

Foncière Des Régions terrà il mercato informato in merito all'evoluzione delle discussioni con Beni Stabili e allo stato di avanzamento della prospettata operazione.

### **Una nuova tappa per Foncière des Régions**

In aggiunta alla semplificazione, l'operazione descritta rappresenterebbe una nuova tappa nel processo di sviluppo di Foncière Des Régions in Europa.

Al fine di assecondare pienamente la sua vocazione europea e di riunire i propri team sotto un unico vessillo, Foncière Des Régions adotterà una nuova denominazione entro l'estate e utilizzerà il suo nuovo *brand* nei vari paesi in cui la stessa opera.

**Il 20 aprile, alle 14:30 (fuso di Parigi), si terrà una conferenza telefonica dedicata agli analisti e agli investitori**

---

<sup>5</sup> Sulla base (i) dei corsi di borsa del 19.04.2018 (Foncière Des Régions €88,30; Beni Stabili €0,730), (ii) degli acquisti sul mercato dei titoli Beni Stabili da parte di Foncière Des Régions prima dell'esecuzione della fusione per conseguire una partecipazione in Beni Stabili del 60% e (iii) di una fusione sul 100% del capitale.

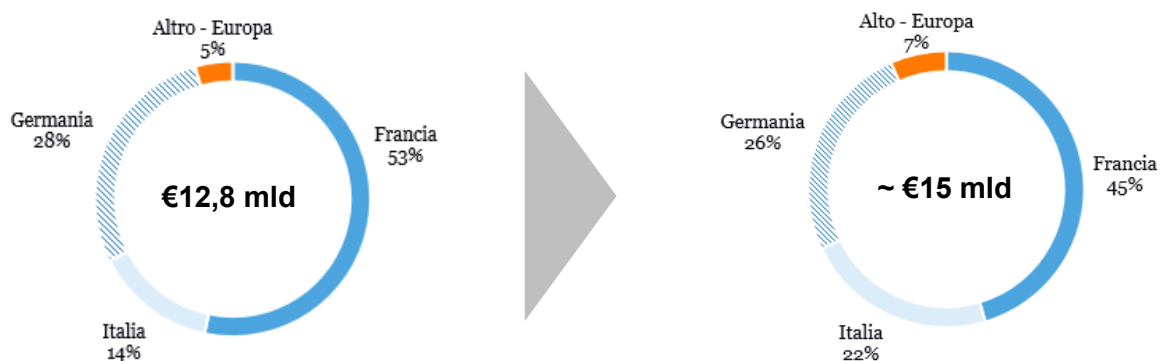
<sup>6</sup> Sulla base dei corsi di borsa del 19.04.2018 (vale a dire un Corso Medio Ponderato dei Volumi di €88,19 per FDR e di €0,693 per Beni Stabili). Calcolo a seguito dello stacco dei dividendi 2017 di €4,50 per FDR e di €0,033 per Beni Stabili.

<sup>7</sup> Sulla base (i) dei corsi di borsa del 19.04.2018 (Foncière Des Régions €88,30; Beni Stabili €0,730), (ii) degli acquisti sul mercato dei titoli Beni Stabili da parte di Foncière Des Régions prima dell'esecuzione della fusione per conseguire una partecipazione in Beni Stabili del 60% e (iii) di una fusione sul 100% del capitale.

<sup>8</sup> Sulla base dei dividendi 2017 di €4,50 per FDR e di €0,033 per Beni Stabili.

## Allegato 1: ripartizione geografica del patrimonio pro-quota prima e dopo l'operazione<sup>1</sup>

---



<sup>1</sup> Atteso a metà 2018, includendo le transazioni già certe del 1 semestre 2018

## Allegato 2 : Ipotesi di tempistica

---

Approvazione delle condizioni e termini della fusione	-----	Fine maggio 2018
Relazione Finanziaria Semestrale Beni Stabili	-----	18 luglio 2018
Relazione Finanziaria Semestrale Foncière des Régions	-----	19 luglio 2018
Assemblee Straordinarie	-----	Settembre 2018
Capital Markets Day a Milano	-----	18 ottobre 2018
Completamento della Fusione	-----	Fine 2018

### Contatti

#### **Press Relations**

Géraldine Lemoine  
Tel : + 33 (0)1 58 97 51 00  
geraldine.lemoine@fdr.fr

Laetitia Baudon  
Tel : + 33 (0)1 44 50 58 79  
laetitia.baudon@shan.fr

#### **Investors Relations**

Paul Arkwright  
Tel : + 33 (0)1 58 97 51 85  
paul.arkwright@fdr.fr

## Foncière des Régions, co-autore di storie immobiliari

Foncière des Régions è uno dei principali operatori del settore immobiliare e, in quanto tale, ha sviluppato la propria crescita e il proprio patrimonio sulla base del valore specifico rappresentato dalla partnership. Con un portafoglio complessivo di €21 miliardi (di cui €13 miliardi in capo al gruppo) collocato nei mercati profittevoli di Francia, Germania e Italia, Foncière des Régions è attualmente riconosciuto come partner da imprese e territori, ai quali fornisce supporto nelle strategie immobiliari con un duplice obiettivo: valorizzare il patrimonio urbano esistente e progettare l'immobiliare del futuro.

Foncière des Régions lavora principalmente al fianco dei Grandi Clienti (tra i quali Orange, Suez Environnement, EDF, Dassault Systèmes, Thales, Eiffage) nel mercato degli Uffici. Il Gruppo svolge altresì la propria attività, con approccio smart e pionieristico, anche in altri due profittevoli settori: quello Residenziale in Germania e quello degli Alberghi in Europa.

Le azioni di Foncière des Régions sono quotate sul segmento A di Euronext Paris (FR0000064578 - FDR), sono ammesse sul SRD e sono incluse nella composizione degli indici MSCI, SBF 120, Euronext IEIF "SIIC France" e CAC Mid100, degli indici di riferimento immobiliari europei "EPRA" e "GPR 250", nonché degli indici etici ESG FTSE4 Good, DJSI World & Europe, Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 and France 20), Oekom, Ethibel e Gaïa.

Foncière des Régions ha ottenuto un rating pari a BBB/Stabile da parte di Standard and Poor's.

[www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr)

Seguiteci su Twitter [@fonciereregions](https://twitter.com/fonciereregions) e sui seguenti network



*Il presente comunicato non costituisce e non deve essere considerato come un'offerta né una sollecitazione di offerta per l'acquisto, la vendita o lo scambio di titoli Foncière des Régions e Beni Stabili. Lo stesso non costituisce un'offerta né una sollecitazione di offerta per l'acquisto, la vendita o lo scambio di titoli in paesi in cui tale offerta, sollecitazione, vendita o scambio è illegale o soggetta a registrazione ai sensi del diritto applicabile in detti paesi.*

*Il presente comunicato non costituisce un'offerta di valori mobiliari negli Stati Uniti. I valori mobiliari non possono essere offerti né venduti negli Stati Uniti senza registrazione o esenzione dalla registrazione ai sensi dello U.S. Securities Act del 1933, come modificato.*

*Nel contesto dell'operazione, Foncière des Régions è assistito da Morgan Stanley & Co. International plc. Morgan Stanley agisce esclusivamente quale advisor di Foncière des Régions per i fini di cui all'operazione descritta nel presente comunicato e non rappresenta alcun altro soggetto. Morgan Stanley non riconoscerà alcun diverso soggetto quale proprio cliente e non assumerà alcuna responsabilità a tale titolo nei confronti di alcun altro soggetto.*

*In applicazione del Regolamento esecutivo (UE) 2016/1055 della Commissione del 29 giugno 2016 che stabilisce norme tecniche di attuazione per quanto riguarda gli strumenti tecnici per l'adeguata comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate e per ritardare la comunicazione al pubblico di informazioni privilegiate ai sensi del regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio, il presente comunicato potrebbe contenere informazioni privilegiate ed è stato comunicato al provider autorizzato di Foncière des Régions in data 20 aprile 2018 alle ore 09h45.*

*Foncière des Régions ha richiesto la ripresa della quotazione dei suoi titoli sul segmento A di Euronext Paris a seguito della pubblicazione del presente comunicato.*

*Traduzione di cortesia del comunicato originale in lingua francese disponibile sul sito : [www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr)*