

Beni Stabili Siiq: il CdA approva i risultati al 30 settembre 2011

Dati finanziari al 30 settembre 2011

- Risultato netto consolidato: + € 40,1 milioni, + 5% rispetto a € 38,1 milioni del 30 settembre 2010
- Risultato netto ricorrente di cassa del Gruppo¹: + € 65,4 milioni, in crescita rispetto a + € 33,8 milioni del 30 settembre 2010
- Valore complessivo di bilancio del Portafoglio immobiliare: € 4.420,0 milioni rispetto a € 4.370,2 milioni del 30 giugno 2011
- Posizione finanziaria netta: - € 2.266,8 milioni, rispetto a - € 2.214,9 milioni del 30 giugno 2011
- Loan to value: 51,3% (50,7% al 30 giugno 2011)

Eventi e operazioni significativi nel trimestre

Nel corso del terzo trimestre 2011 l'attività dell'azienda si è sviluppata secondo i programmi e con un particolare focus sulle attività di locazione, di sviluppo di nuovi immobili e di attività di rotazione ordinaria del portafoglio.

In particolare, l'attività di locazione si è dimostrata solida ed in miglioramento con l'attivazione di nuovi contratti o rinnovi per quasi 15.000 metri quadri nel trimestre, corrispondenti a circa € 6,6 milioni annui di nuovi affitti a regime. Tra gli altri, dal mese di settembre iniziano a decorrere i contratti di affitto dei punti vendita nel complesso immobiliare "Excelsior" in Milano, Galleria del Corso.

Inoltre sono stati siglati nel trimestre contratti e preliminari di locazione per oltre 25.000 metri quadri (€ 2,9 milioni di nuovi canoni annui a regime) che decorreranno nel corso dei prossimi mesi. L'attività di vendita immobiliare del trimestre ha riguardato esclusivamente tre immobili del portafoglio Telecom Italia per un prezzo di vendita di circa € 11,3 milioni (5,6% exit yield).

Al 30 settembre 2011 sono in essere preliminari di vendita per ulteriori € 54,5 milioni corrispondente a circa € 0,8 milioni di margine atteso di vendita.

L'attività di acquisizione è stata caratterizzata i) dal perfezionamento dell'acquisto dell'immobile ad uso uffici, locato, di Milano, Via Bernina, per un controvalore di € 25,1 milioni (oltre oneri accessori

¹ Beni Stabili Siiq definisce il risultato netto ricorrente di cassa del Gruppo quale indicatore gestionale alternativo di performance come il risultato netto di cassa derivante dall'attività ricorrente dell'azienda, ovvero rettificando il risultato netto per le partite di carattere rilevante straordinarie e non ricorrenti, incluse le vendite immobiliari, e per le partite di natura valutativa e non monetaria, incluse le variazioni di valore di mercato del patrimonio immobiliare stimate dagli esperti indipendenti.

ed imposte) e ii) dall'acquisto di due immobili ad uso *retail*, locati, di Milano, Via Verri per un controvalore di circa € 21,0 milioni (oltre oneri accessori ed imposte).

L'attività di sviluppo di nuovi immobili ha visto l'apertura del cantiere di Torino, via Lugaro, finalizzato alla locazione che avrà inizio nel secondo semestre 2012.

Da un punto di vista finanziario, l'attività principale del trimestre ha riguardato:

- Il nuovo finanziamento per € 155 milioni sul complesso Garibaldi (Milano), di cui € 82 milioni a rifinanziamento di parte del debito in scadenza a dicembre 2012. Al 30 settembre 2011 risultano già erogati € 113 milioni e l'importo rimanente sarà erogato a finanziamento dei lavori di ristrutturazione;
- L'allungamento della vita media di alcuni strumenti derivati a copertura del rischio sui tassi di interesse, aumentandone l'ammontare da € 153 milioni a € 300 milioni e incrementando la durata media da 1,37 a 5 anni.

Milano, 3 novembre 2011 – In data odierna il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili SpA Siiq ha approvato i risultati economico-finanziari consolidati al 30 settembre 2011 (primi 9 mesi 2011).

Dati economici di sintesi	9-M 2011	9-M 2010	%
Margine di contribuzione delle locazioni (€ m)	151,2	150,2	0,7%
Margine di contribuzione delle vendite (€ m)	1,0	3,3	(71,2%)
Margine di contribuzione delle prestazioni di servizi (€ m)	9,6	7,7	25,0%
Risultato netto ricorrente di cassa del Gruppo (€ m)	65,4	33,8	93,8%
Risultato netto consolidato (€ m)	40,1	38,1	5,3%
Utile base per azione (€)	0,0209230	0,0204468	2,3%
Utile diluito per azione (€)	0,0209228	0,0204455	2,3%

Dati patrimoniali di sintesi	3Q 2011	3Q 2010	%
Valore di bilancio del portafoglio immobiliare (€ m)	4.420,0	4.370,2	1,1%
EPRA NNNNAV su base diluita (€ m)	2.151,0	2.206,3	(2,5%)
EPRA NNNNAV su base diluita per azione (€)	0,988	1,011	(2,3%)
Valore di bilancio della posizione finanziaria netta (€ m)	-2.266,8	-2.214,9	2,3%
Group LTV ratio (%)	51,3%	50,7%	1,2%

Il Risultato netto ricorrente di cassa del Gruppo¹ si attesta a + € 65,4 milioni con una crescita del 94% rispetto ai + € 33,8 milioni dei primi 9 mesi 2010, principalmente per effetto dell'ingresso nel regime SIIQ e dei minori oneri finanziari ricorrenti di cassa.

Il risultato netto ricorrente di cassa per azione passa da € 1,81 centesimi a € 3,42 centesimi (da € 1,75 centesimi a € 3,01 centesimi su base diluita), in crescita dell'88%.

Il risultato netto consolidato dei primi 9 mesi 2011 risulta pari a + € 40,1 milioni, rispetto a un risultato di + € 38,1 milioni dell'analogo periodo dell'esercizio precedente. L'utile diluito per azione passa da € 2,045 centesimi a € 2,092 centesimi, in crescita del 2,3%. Il risultato dei primi nove mesi 2011 è stato positivamente influenzato dalle minori imposte a seguito dell'ingresso nel regime SIIQ, parzialmente compensate dalle minori rivalutazioni immobiliari, dai ridotti margini delle vendite e dall'effetto negativo del *fair value* dei derivati transitati a conto economico

Positivo andamento della gestione operativa

I ricavi lordi di locazione dei primi 9 mesi 2011 sono pari a € 163,3 milioni² (€ 162,4 milioni nei primi 9 mesi 2010). L'incremento rispetto allo stesso periodo 2010 è principalmente riconducibile a:

- nuovi affitti da acquisizioni per € 8,4 milioni;
- rinegoziazione di nuovi contratti per € 7,9 milioni;

² Esclusi € 5,1 milioni di ricavi da risoluzione anticipata di contratti di locazione.

- minori affitti per cessione di immobili per € 4,1 milioni;
- minori affitti per scadenze/chiusure di contratti di locazione (principalmente per immobili da ristrutturare) per € 11,3 milioni.

Su base *like-for-like* (a perimetro costante) gli affitti lordi contabili si riducono di circa il 2,2%³ (+1,0% relativamente al solo portafoglio *Core*) principalmente per effetto della liberazione nel corso dei passati 12 mesi di immobili sui quali si prevede di eseguire importanti interventi di ristrutturazione a cura della divisione sviluppo interna alla Società. Se si escludono gli impatti relativi alla liberazione (e successiva rilocazione) di tali immobili, gli affitti lordi contabili si mantengono sostanzialmente stabili a perimetro costante.

I ricavi netti da locazione sono pari a € 151,2 milioni rispetto a € 150,2 milioni registrati nei primi 9 mesi 2010.

I ricavi netti per servizi si attestano a € 9,6 milioni (€ 7,7 milioni nello stesso periodo 2010) con un incremento del 25% imputabile principalmente al lancio di nuovi fondi negli ultimi dodici mesi.

Al 30 settembre 2011 Beni Stabili Gestioni SGR gestisce 12 fondi per un valore totale degli asset pari a circa € 1,7 miliardi.

In un contesto di mercato molto difficile, nel corso dei primi 9 mesi 2011 sono stati venduti immobili per un controvalore pari a € 32,7 milioni⁴ (*yield* lordo medio su prezzo di vendita del 4,6%). Il margine netto sulle vendite, al netto dei relativi costi di transazione, si attesta a € 1,0 milioni rispetto a € 0,6 milioni dei primi 9 mesi 2010. Si precisa, ai fini del confronto, che nei primi 9 mesi 2010 deve essere sommata la vendita di partecipazioni immobiliari che ha comportato il realizzo di un margine di € 2,7 milioni, registrato nella voce proventi/oneri da collegate.

Al 30 settembre 2011 risultano inoltre in essere preliminari di vendita per un valore di carico pari a € 53,5 milioni⁵.

Continua la politica di attenzione ai costi: i costi totali di funzionamento sono pari a € 20,5 milioni (€ 21,2 milioni nello stesso periodo 2010). I costi del personale si attestano a € 7,9 milioni in linea con i primi 9 mesi dell'esercizio precedente, mentre i costi generali passano da € 13,3 milioni a € 12,6 milioni nei primi 9 mesi 2011.

³ 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 e i *reclustering*.

⁴ Di cui € 11,3 milioni di preliminari esistenti al 30 giugno 2011.

⁵ Di cui € 32,1 milioni rogitati a fine ottobre 2011.

Gli **altri ricavi e proventi netti** sono pari a - € 3,0 milioni rispetto a un saldo positivo di € 22,3 milioni dei primi 9 mesi 2010; tale differenza è principalmente dovuta alla contabilizzazione nel 2010 di caparre su preliminari non andati a buon fine (per circa € 20 milioni).

Nessuna **variazione netta del valore del portafoglio immobiliare** rispetto alle stime al 30 giugno 2011 effettuate da CB Richard Ellis e da REAG.

Gli **oneri e proventi finanziari netti** si incrementano di € 7,7 milioni, passando da un saldo negativo di € 94,7 milioni nei primi 9 mesi 2010 a un saldo negativo di € 102,4 milioni al 30 settembre 2011. La variazione deriva dai maggiori proventi finanziari realizzati nei 9 mesi investendo la liquidità disponibile e dal decremento degli oneri finanziari su mutui, titoli obbligazionari e altri finanziamenti dovuta sia alla chiusura anticipata di alcuni strumenti derivati sia alla maggiore capitalizzazione degli interessi relativi a finanziamenti non specifici sugli immobili in via di sviluppo, effettuata in applicazione dello IAS 23. Tali effetti positivi sono stati tuttavia più che compensati a livello economico dalle variazioni negative di *fair value* degli swaps e dal rilascio della quota di competenza del *fair value* degli strumenti derivati chiusi anticipatamente.

Le **imposte di competenza** passano da - € 26,2 milioni dei primi 9 mesi 2010 a - € 5,3 milioni dei primi 9 mesi 2011 (di cui - € 1,4 milioni dovuti a imposte differite); tale riduzione è dovuta all'effetto dell'entrata nel regime delle SIQ.

Il portafoglio immobiliare a € 4.420,0 milioni di valore di bilancio

Al 30 settembre 2011 il valore complessivo del portafoglio immobiliare risulta pari a € 4.420,0 milioni a fronte di € 4.370,2 milioni al 30 giugno 2011.

La **posizione finanziaria netta** al 30 settembre 2011 è pari a - € 2.266,8 milioni rispetto a - € 2.214,9 milioni al 30 giugno 2011. Il **LTV (Loan to Value)** (valore di bilancio del debito al netto della liquidità rispetto al valore di bilancio del portafoglio immobiliare) al 30 settembre 2011 risulta pari a circa 51,3% rispetto al 50,7% al 30 giugno 2011. La variazione del LTV è dovuta principalmente alle acquisizioni e agli investimenti netti del trimestre e ai costi per la ristrutturazione degli strumenti derivati a copertura del rischio sui tassi di interesse.

“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.”

In allegato Conto Economico, Prospetto della Posizione Patrimoniale-Finanziaria, Prospetto dei Flussi di Cassa, Posizione Finanziaria Netta.

Per ulteriori informazioni:

Beni Stabili Siiq

Barbara Pivetta

+39.02.3666.4630

barbara.pivetta@benistabili.it

PMS Media Relations

Giancarlo Fre

+39.329.4205000

g.fre@pmsgroup.it

Fondata nel 1904, Beni Stabili Siiq è una Property Company, quotata alla Borsa di Milano dal 1999 (BNS.MI) e alla Borsa di Parigi dal 2010, che investe nel segmento uffici nelle principali città del nord e centro Italia. Beni Stabili Siiq è entrata, da luglio 2007, a far parte del Gruppo francese Foncière des Régions, uno dei maggiori operatori immobiliari europei. Da gennaio 2011, Beni Stabili Siiq ha aderito al regime SIIQ che definisce le “Società di Investimento Immobiliare Quotate”.

La Società ha chiuso l'esercizio 2010 con un utile di € 79 milioni e, a livello patrimoniale, il valore complessivo del portafoglio immobiliare gestito da Beni Stabili Siiq è pari a Euro 4,3 miliardi al 31 dicembre 2010.

La Società, attraverso Beni Stabili Gestioni SGR, gestisce complessivamente 11 fondi immobiliari per un totale di AUM pari a circa € 1,6 miliardi a fine 2010.

Conto Economico

	3° trimestre 2011	3° trimestre 2010	30.09.2011	30.09.2010
			migliaia di Euro	
Ricavi di locazioni	58.693	53.838	168.388	162.435
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(7.428)	(3.519)	(17.143)	(12.217)
Ricavi netti di locazione	51.265	50.319	151.245	150.218
Ricavi per servizi	4.396	3.312	12.029	10.109
Costi relativi	(807)	(808)	(2.421)	(2.424)
Ricavi netti per servizi	3.589	2.504	9.608	7.685
Costi del personale	(2.334)	(2.404)	(7.886)	(7.863)
Costi generali	(4.196)	(4.766)	(12.574)	(13.335)
Totale costi di funzionamento	(6.530)	(7.170)	(20.460)	(21.198)
Altri ricavi e proventi	25	226	2.150	27.855
Altri costi ed oneri	(1.965)	(1.398)	(5.170)	(5.596)
Ricavi di vendita di immobili in fase di sviluppo	0	172	450	172
Costo del venduto	0	(164)	(450)	(164)
Utile/(Perdita) di vendita di immobili in fase di sviluppo	0	8	0	8
Ricavi di vendita di immobili di investimento	0	5.300	0	19.750
Costo del venduto	0	(4.843)	0	(19.132)
Utile/(Perdita) di vendita di immobili di investimento	0	457	0	618
Ricavi di vendita immobili posseduti per la vendita	11.250	0	32.100	0
Costo del venduto	(11.228)	0	(31.166)	0
Utile/(perdita) di immobili posseduti per la vendita	22	0	934	0
Ricavi di vendita di immobili destinati alla commercializzazione	0	0	130	777
Costo del venduto	0	0	(106)	(753)
Utile/(Perdita) di vendita di immobili destinati alla commercializzazione	0	0	24	24
Rivalutazione di immobili	0	22	25.701	40.703
Svalutazione di immobili	0	0	(15.485)	(43.583)
Rivalutazioni/(Svalutazioni) di immobili	0	22	10.216	(2.880)
Reddito operativo	46.406	44.968	148.547	156.734
Proventi/(oneri) finanziari netti	(43.886)	(31.866)	(102.413)	(94.693)
Proventi/(oneri) da collegate	11	(468)	0	2.682
Proventi/(oneri) da altre imprese	(50)	(40)	(95)	(58)
Risultato ante imposte	2.481	12.594	46.039	64.665
Imposte di competenza del periodo	288	(6.477)	(5.255)	(26.165)
Risultato netto del periodo	2.769	6.117	40.784	38.500
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	(309)	(94)	(718)	(443)
RISULTATO NETTO DI COMPETENZA DEL GRUPPO	2.460	6.023	40.066	38.057
Utile per azione in Euro (*)				
- Base			0,0209230	0,0204468
- Diluito			0,0209228	0,0204455

Prospetto della Posizione Patrimoniale-Finanziaria

	(migliaia di Euro)	
	30.09.2011	30.06.2011
ATTIVITA'		
Immobili di investimento	3.733.806	3.615.535
Immobili in fase di sviluppo	302.625	370.093
Immobili strumentali ed altri beni	53.911	49.462
Immobilizzazioni immateriali	3.442	3.710
Partecipazioni		
- in collegate	639	628
- in altre imprese	2.904	2.838
Titoli	41.988	45.952
Crediti commerciali ed altri crediti	92.085	91.027
Attività per strumenti derivati	23	2.185
Imposte differite attive	21.278	20.832
Totale attività non correnti	4.252.701	4.202.262
Immobili destinati alla commercializzazione	92.321	92.269
Crediti commerciali ed altri crediti	76.028	76.796
Disponibilità liquide	319.701	365.606
Totale attività correnti	488.050	534.671
Attività possedute per la vendita	239.158	244.531
Totale attività	4.979.909	4.981.464
PATRIMONIO NETTO		
Capitale sociale	191.628	191.627
Riserva sovrapprezzo	230.188	230.184
Altre riserve	525.197	562.636
Utili non distribuiti	1.015.251	1.012.793
Totale patrimonio netto di gruppo	1.962.264	1.997.240
Patrimonio netto di terzi	13.401	13.087
Totale patrimonio netto consolidato	1.975.665	2.010.327
PASSIVITA'		
Debiti finanziari	2.006.751	1.990.798
Debiti commerciali ed altri debiti	57.265	56.752
Passività per strumenti derivati	174.489	133.819
Trattamento di fine rapporto	772	768
Imposte differite passive	38.598	39.751
Totale passività non correnti	2.277.875	2.221.888
Debiti finanziari	579.730	589.683
Debiti commerciali ed altri debiti	103.050	116.772
Fondi rischi ed oneri	43.589	42.794
Totale passività correnti	726.369	749.249
Passività possedute per la vendita	-	-
Totale passività	3.004.244	2.971.137
Totale patrimonio netto consolidato e totale passività	4.979.909	4.981.464

Prospetto dei Flussi di Cassa

	(migliaia di euro)	
	30.09.2011	30.09.2010
Risultato del periodo ante imposte	46.039	64.665
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni immateriali	942	1.889
Ammortamenti beni strumentali ed altri beni	887	848
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili	(10.216)	2.880
Variazione delle imposte differite attive e passive tra altri costi/(ricavi)	8	(1.263)
Rivalutazioni/Svalutazioni di partecipazioni	95	58
Oneri/(proventi) finanziari non monetari per strumenti derivati e costo ammortizzato	26.345	14.554
Oneri/(proventi) finanziari da attualizzazione debiti e crediti	(19)	(802)
Fair value stock option e free share	423	738
Accantonamento al fondo TFR	192	165
Accantonamenti al fondo svalutazione crediti e rischi ed oneri	142	-
Rilascio fondi svalutazione crediti e rischi ed oneri	-	(218)
Flusso di cassa generato dalla gestione	64.838	83.514
Imposte correnti	(6.694)	(29.727)
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	58.144	53.787
<i>Variazioni nelle voci dell'attivo e del passivo</i>		
Crediti/debiti per vendita/acquisto immobili	(19.488)	-
Crediti per contenziosi fiscali in essere	(4.580)	(58.211)
Debito per imposta d'ingresso nel regime SIQ	(18.345)	-
Altre attività/altre passività	(28.170)	1.404
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	(12.439)	(3.020)
<i>Attività di investimento</i>		
Incremento immobilizzazioni immateriali	(106)	(1.012)
Incremento di beni strumentali ed altri beni	(686)	(151)
Incremento di immobili	(116.972)	(66.411)
Acquisto partecipazioni e titoli/aumenti capitale società partecipate	(66)	(10.135)
Cessione di immobili	31.537	62.209
Cessione altri beni	-	38
Vendita azioni proprie (al netto costi)	120	87.116
Rimborso quote da fondi immobiliari	4.135	1.480
<i>Attività Finanziaria</i>		
Distribuzione dividendi	(42.121)	(26.697)
Versamenti/rimborsi e attribuzioni riserve dalle/alle minoranze azionarie	(346)	28
Aumento capitale sociale con sovrapprezzo	262	-
Estinzione anticipata strumenti derivati	(36.371)	(692)
Emissione prestito obbligazionario convertibile 2015 (al netto dei costi di emissione)	-	219.888
Riacquisti obbligazioni convertibili 2011	(9.157)	(13.261)
Altri incrementi/(decrementi) debiti finanziari	195.039	135
Disponibilità liquide generate nel periodo	12.829	249.515
Cassa e Banche iniziali	306.872	105.751
Cassa e Banche finali	319.701	355.266

Posizione Finanziaria Netta

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI GRUPPO

	Migliaia di Euro	
	30 settembre 2011	30 giugno 2011
Debiti verso banche ed istituzioni finanziarie	1.509.806	1.459.342
di cui:		
- quota a breve termine	281.378	301.646
- quota a medio-lungo termine	1.228.428	1.157.696
Debiti per titoli obbligazionari	594.615	645.794
di cui:		
- quota a breve termine	25.636	20.315
- quota a lungo termine	568.979	625.479
Prestiti obbligazionari convertibili	482.060	475.345
di cui:		
- quota a breve termine	272.716	267.722
- quota a lungo termine	209.344	207.623
Totale debiti finanziari	2.586.481	2.580.481
Disponibilità liquide	(319.701)	(365.606)
Debiti finanziari netti	2.266.780	2.214.875