

Beni Stabili: il Consiglio di Amministrazione approva i risultati al 30 settembre 2009

- **Reddito operativo prima della valutazione a fair value del portafoglio immobiliare dei primi nove mesi 2009 a € 130,7 milioni (€ 137,2 milioni al 30 settembre 2008)**
- **Reddito operativo dopo la valutazione a fair value del portafoglio immobiliare: € 68,6 milioni (€ 222,9 milioni al 30 settembre 2008)**
- **Risultato netto di Gruppo prima della valutazione a fair value del portafoglio immobiliare in crescita a € 40,0 milioni (€ 10,4 milioni al 30 settembre 2008)**
- **Risultato netto di Gruppo dopo la valutazione a fair value del portafoglio immobiliare a € -1,1 milioni, (€ 69,0 milioni al 30 settembre 2008)**
- **Portafoglio immobiliare a valori contabili a € 4.303,3 milioni (€ 4.318,4 milioni al 30 giugno 2009)**
- **Posizione finanziaria netta in miglioramento a € -2.102,3 milioni, (€ -2.133,4 milioni al 30 giugno 2009)**
- **Loan to value a 48,9% (49,4% al 30 giugno 2009)**

Milano, 12 novembre 2009 – Il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili S.p.A. ha approvato i risultati economico-finanziari consolidati al 30 settembre 2009 (primi 9 mesi 2009).

Il reddito operativo prima della valutazione a fair value del portafoglio immobiliare si attesta a € 130,7 milioni rispetto al risultato dei primi nove mesi del 2008 di € 137,2 milioni. Tale andamento riflette accantonamenti ai fondi rischi non completamente compensati dalla riduzione dei costi di funzionamento, rispetto allo stesso periodo del 2008. I costi di funzionamento si riducono del 9% circa rispetto allo stesso periodo del 2008.

Il reddito operativo dopo la valutazione a fair value del portafoglio immobiliare si attesta a € 68,6 milioni rispetto al risultato dei primi nove mesi del 2008 di € 222,9 milioni. Tale riduzione deriva principalmente dalla valutazione a fair value del portafoglio immobiliare, basata sulle perizie al 30 giugno 2009, che ha risentito della persistente crisi del mercato immobiliare italiano ed internazionale (con un differenziale di € -147,9 milioni risultante da € 62,2 milioni di svalutazioni nette rispetto a rivalutazioni nette di € 85,7 milioni al 30 settembre 2008).

I ricavi netti di locazione sono stabili a € 148,2 milioni rispetto a € 147,6 milioni al 30 settembre 2008, nonostante una diminuzione dei canoni di circa € 3,7 milioni per effetto delle vendite.

Le vendite, inclusi i preliminari, dei primi nove mesi si attestano a € 135,5 milioni rispetto a € 358,3 milioni dello stesso periodo 2008, con una plusvalenza rispetto al valore al 31 dicembre 2008 del 9,7%.

Il **risultato ante imposte** passa da € 117,7 milioni dei primi nove mesi 2008 a € 6,0 milioni dello stesso periodo 2009.

Il **risultato netto di competenza del Gruppo prima della valutazione a fair value del portafoglio immobiliare** è pari a € 40,0 milioni rispetto a € 10,4 milioni dei primi nove mesi 2008. Tale miglioramento deriva principalmente dalla plusvalenza relativa all'operazione di riacquisto dei titoli ImSer Sec.

Il **risultato netto di competenza del Gruppo dopo la valutazione a fair value del portafoglio immobiliare** è pari a € -1.1 milioni rispetto ad un utile di € 69,0 milioni dello stesso periodo del 2008.

Il valore di bilancio del **portafoglio immobiliare** si attesta a € 4.303,3 milioni rispetto a € 4.318,4 milioni al 30 giugno 2009.

La **Posizione finanziaria netta** passa da un saldo negativo di € 2.133,4 milioni al 30 giugno 2009 ad un saldo negativo di € 2.102,3 milioni al 30 settembre 2009, con un miglioramento di € 31,1 milioni.

Il **Loan to Value** (rapporto tra debiti finanziari netti e portafoglio immobiliare di Gruppo) si riduce al 48,9%, rispetto al 49,4% del 30 giugno 2009, mentre il debt/equity ratio si attesta a 1,11.

“Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, dott. Luca Lucaroni, dichiara ai sensi del comma 2 art.154 bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri, ed alle scritture contabili.”

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

Per ulteriori informazioni:
Beni Stabili S.p.A.
Barbara Pivetta +39 02 36664630
barbara.pivetta@benistabili.it

PMS Media Relations
Giancarlo Fre +39 329 4205000
g.fre@pmsgroup.it

Conto Economico

	(migliaia di Euro)			
	<u>3° trimestre 2009</u>	<u>3° trimestre 2008</u>	<u>30.09.2009</u>	<u>30.09.2008</u>
Ricavi di locazioni	52.420	52.931	159.500	159.682
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(3.838)	(4.130)	(11.317)	(12.070)
Ricavi netti di locazione	48.582	48.801	148.183	147.612
Ricavi di vendita di immobili destinati alla commercializzazione	682	7.300	1.062	15.070
Costo del venduto	(663)	(3.628)	(979)	(10.996)
Utile/(Perdita) di vendita di immobili destinati alla commercializzazione	19	3.672	83	4.074
Ricavi per servizi	3.447	3.286	10.367	9.743
Costi relativi	(831)	(830)	(2.493)	(2.490)
Ricavi netti per servizi	2.616	2.456	7.874	7.253
Costi del personale	(2.600)	(3.133)	(8.817)	(9.448)
Costi generali	(4.761)	(4.432)	(12.715)	(14.130)
Totale costi di funzionamento	(7.361)	(7.565)	(21.532)	(23.578)
Altri ricavi e proventi	3.364	1.382	20.267	2.241
Altri costi ed oneri	(21.540)	(2.110)	(25.756)	(4.319)
Ricavi di vendita di immobili di investimento	5.900	0	12.900	0
Costo del venduto	(5.925)	0	(12.494)	0
Utile/(Perdita) di vendita di immobili di investimento	(25)	0	406	0
Ricavi di vendita di immobili posseduti per la vendita	20.336	35.000	50.786	90.200
Costo del venduto	(19.661)	(35.160)	(49.606)	(86.263)
Utile/(Perdita) di vendita di immobili posseduti per la vendita	675	(160)	1.180	3.937
Rivalutazione di immobili	(16)	6	16.225	130.224
Svalutazione di immobili	56	(11)	(78.377)	(44.480)
Rivalutazioni/(Svalutazioni) di immobili	40	(5)	(62.152)	85.744
Reddito operativo	26.370	46.471	68.553	222.964
Proventi/(oneri) finanziari netti	(31.031)	(33.974)	(59.855)	(95.825)
Proventi/(oneri) da collegate	0	0	(1.910)	267
Proventi/(oneri) da altre imprese	0	49	(812)	(9.654)
Risultato ante imposte	(4.661)	12.546	5.976	117.752
Imposte di competenza del periodo	(632)	(6.898)	(7.121)	(48.536)
Risultato netto del periodo	(5.293)	5.648	(1.145)	69.216
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	(60)	114	91	(205)
RISULTATO NETTO DI COMPETENZA DEL GRUPPO	(5.353)	5.762	(1.054)	69.011
Utile per azione in Euro (*)				
- Base	-	0,0032	-	0,0371
- Diluito	-	0,0040	0,0034	0,0357

(*) E' stato determinato rapportando l'utile netto alla media ponderata delle azioni in circolazione nello stesso periodo. Quest'ultima, nel caso dell'utile base, corrisponde alla media ponderata delle azioni ordinarie in circolazione nel periodo (n. 1.779.837.785 per il 2009) mentre tale media, per l'utile diluito, è stata rettificata per tener conto delle azioni ordinarie aggiuntive che sarebbero risultate in circolazione qualora si fossero considerate convertite, sin dall'inizio del periodo, tutte le obbligazioni convertibili e tenendo conto dell'eventuale effetto diluitivo di tutte le stock option assegnate alla data di riferimento (complessivamente n. 2.072.013.091 per il 2009).

Prospetto della posizione patrimoniale - finanziaria

	(migliaia di Euro)	
	<u>30.09.2009</u>	<u>30.06.2009</u>
ATTIVITA'		
Immobili di investimento	3.588.213	3.611.374
Immobili in fase di sviluppo	293.370	282.786
Immobili strumentali ed altri beni	51.183	51.460
Immobilizzazioni immateriali	5.794	6.072
Partecipazioni		
- in collegate	996	996
- in altre imprese	1.762	1.762
Titoli	38.134	38.134
Crediti commerciali ed altri crediti	66.902	66.550
Imposte differite attive	98.596	92.163
Totale attività non correnti	4.144.950	4.151.297
Immobili destinati alla commercializzazione	119.537	118.909
Crediti commerciali ed altri crediti	43.776	44.948
Disponibilità liquide	78.144	18.180
Totale attività correnti	241.457	182.037
Attività possedute per la vendita	252.931	255.855
Totale attività	4.639.338	4.589.189
PATRIMONIO NETTO		
Capitale sociale	191.574	191.574
Riserva sovrapprezzo	229.980	229.980
Altre riserve	571.180	577.827
Utili non distribuiti	901.069	906.422
Totale patrimonio netto di gruppo	1.893.803	1.905.803
Patrimonio netto di terzi	13.812	13.750
Totale patrimonio netto consolidato	1.907.615	1.919.553
PASSIVITA'		
Debiti finanziari	2.065.739	2.017.290
Passività per strumenti derivati	203.996	195.543
Trattamento di fine rapporto	805	814
Imposte differite passive	213.480	214.027
Totale passività non correnti	2.484.020	2.427.674
Debiti finanziari	114.657	134.310
Debiti commerciali ed altri debiti	111.344	100.174
Fondi rischi ed oneri	21.702	7.478
Totale passività correnti	247.703	241.962
Passività possedute per la vendita	-	-
Totale passività	2.731.723	2.669.636
Totale patrimonio netto consolidato e totale passività	4.639.338	4.589.189

Prospetto dei flussi di cassa

(migliaia di Euro)

	30.09.2009	30.09.2008
Risultato del periodo ante imposte	5.976	117.752
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	927	918
Ammortamenti beni strumentali ed altri beni	881	639
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili	62.152	(85.744)
Variazione delle imposte differite attive e passive tra altri costi/(ricavi)	1.820	37
Rivalutazioni/Svalutazioni di partecipazioni	2.722	9.905
Oneri/(proventi) finanziari non monetari per strumenti derivati e costo ammortizzato	20.829	10.570
Oneri/(proventi) finanziari da attualizzazione debiti crediti	(1.386)	(565)
Fair value stock option	995	514
Accantonamento al fondo TFR	199	170
Accantonamenti al fondo svalutazione crediti e rischi ed oneri	20.520	182
Rilascio fondi svalutazione crediti e rischi ed oneri	(13.447)	(258)
Flusso di cassa generato dalla gestione (*)	102.188	54.120
Imposte correnti	(18.168)	(21.083)
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	84.020	33.037
<i>Variazioni nelle voci dell'attivo e del passivo</i>		
Altre attività/altre passività	2.718	48.955
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	86.738	81.992
<i>Attività di investimento</i>		
Incremento immobilizzazioni immateriali	(1.152)	(130)
Incremento di immobili	(38.910)	(97.185)
Incremento di beni strumentali ed altri beni	(93)	(845)
Imposte differite da allocazione differenza da consolidamento		
Acquisto partecipazioni e titoli / aumenti capitale società partecipate	(1)	(1.322)
Acquisto azioni proprie	(448)	(85.514)
Acquisto quote delle minority ad altre variazioni area di consolidamento	-	(3.184)
Cessione di immobili	62.777	106.701
Cessione di partecipazioni e cessioni/ rimborsi titoli		2.475
Cessione altre immobilizzazioni materiali	10	
Rimborso quote da fondi immobiliari	60	723
<i>Attività Finanziaria</i>		
Distribuzione dividendi	(17.997)	(59.941)
Versamenti / rimborsi e attribuzioni riserve dalle/alle minoranze azionarie	63	1.312
Aumento capitale sociale con sovrapprezzo	10	-
Incremento/ (decremento) quota di terzi per variazione area di consolidamento	(2.083)	
Incremento/ (decremento) debiti finanziari	(80.605)	(10.183)
Disponibilità liquide generate nell'esercizio	8.369	(65.101)
Cassa e Banche iniziali	69.775	112.374
Cassa e Banche finali	78.144	47.273