

## **Approvato il Bilancio Consolidato Esercizio 2009 Gruppo Beni Stabili**

- **Risultato netto della gestione caratteristica<sup>1</sup>: + € 31,2 mln, in crescita rispetto a + € 22,7 mln del 2008;**
- **Risultato netto consolidato: - € 51,5 mln, rispetto a + € 36,8 mln del 2008;**
- **NNNAV su base diluita: € 1,033 per azione, rispetto a € 1,074 del 2008;**
- **Posizione finanziaria netta<sup>2</sup>: - € 2.088,2 mln, in miglioramento rispetto a - € 2.183,8 mln del 2008;**
- **LTV (Rapporto Debito/Patrimonio Immobiliare): 49,7%, invariato rispetto al 2008.**

**Milano, 15 febbraio 2010** – In data odierna, il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili SpA ha approvato il progetto di Bilancio Civilistico e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2009.

**Il Risultato netto della gestione caratteristica<sup>1</sup>** si attesta a € 31,2 milioni con una crescita del 37,7% rispetto ai € 22,7 milioni del 2008, nonostante un andamento ancora negativo del mercato immobiliare. Il miglioramento è dovuto principalmente alla riduzione dei costi operativi ricorrenti e degli oneri finanziari netti ricorrenti, che ha più che compensato la riduzione delle plusvalenze di vendita.

**Il risultato netto consolidato**, dopo gli effetti della valutazione semestrale del portafoglio immobiliare e dell'impatto delle partite non-ricorrenti, si attesta nel 2009 a - € 51.5 milioni, rispetto ad un risultato di + € 36,8 milioni del 2008.

I ricavi netti di locazione rimangono stabili a € 196,7 milioni (€ 196,7 milioni del 2008), nonostante la diminuzione dei canoni di circa € 5,7 milioni in conseguenza alle vendite, confermando così la buona qualità dei tenant e i risultati di una gestione attiva del portafoglio.

I ricavi netti per servizi si incrementano di € 1,2 milioni passando da € 9,3 milioni del 2008 a € 10,5 milioni del 2009, principalmente in relazione alle attività prestate da Beni Stabili Gestioni S.p.A. – SGR per i nuovi fondi lanciati nel 2008 e 2009.

---

<sup>1</sup> Beni Stabili definisce il risultato netto della gestione caratteristica quale indicatore gestionale alternativo di performance come il risultato netto derivante dall'attività industriale dell'azienda, ovvero rettificando il risultato netto per le partite straordinarie e non ricorrenti, incluse anche le variazioni di valore di mercato del patrimonio immobiliare stimate dagli esperti indipendenti.

<sup>2</sup> Le disponibilità liquide al 31 dicembre 2009 considerate nel calcolo della posizione finanziaria netta al 2009 includono un importo di € 59,6 milioni rappresentato dal deposito cauzionale vincolato per controgarantire la fidejussione prestata da un istituto bancario in relazione al contenzioso con l'Agenzia delle Entrate per l'acquisizione della partecipazione in Immobiliare Fortezza S.r.l. avvenuta nel 2006.

Il margine netto sulle vendite, al netto dei costi di intermediazione, si attesta a € 4,4 milioni rispetto a € 11,5 milioni del 2008.

I costi totali di funzionamento passano da € 31,8 milioni del 2008 a € 30,3 milioni del 2009, in riduzione di circa il 5%.

La variazione netta del valore di mercato del portafoglio immobiliare, basata sulle stime al 31 dicembre 2009 effettuate da CBRE e REAG, è stata pari a - € 122,0 milioni su un patrimonio complessivo a valori IAS pari a € 4.205,1 milioni, rispetto a + € 30,3 milioni nel 2008. Tale variazione rappresenta una conferma del valore del patrimonio immobiliare del gruppo nonostante il difficile contesto economico-finanziario.

Gli altri ricavi e proventi netti passano da un saldo negativo di € 1,4 milioni nel 2008 a un saldo negativo di € 28,6 milioni del 2009, principalmente per effetto della variazione netta dei fondi rischi, in gran parte legata al contenzioso fiscale relativo all'acquisizione del portafoglio del Fondo Pensione Comit.

Gli oneri e proventi finanziari netti, si attestano ad un saldo negativo di € 91,3 milioni nel 2009 rispetto ad un saldo negativo di € 134,8 milioni del 2008. Tale miglioramento è principalmente dovuto ai proventi netti di € 30,7 milioni derivanti dai riacquisti di titoli obbligazionari emessi da ImSer Securitisation, e dal decremento dovuto sia alla riduzione dei tassi di interesse sia al minore indebitamento medio.

Gli oneri netti da partecipazioni subiscono una riduzione di circa € 5,7 milioni, passando da un saldo negativo di € 9,3 milioni del 2008 ad un saldo negativo di € 3,6 milioni del 2009.

Le imposte di competenza dell'esercizio 2009 passano da un saldo negativo di € 33,8 milioni ad un saldo positivo di € 12,9 milioni e sono rappresentate per € 27,7 milioni da un costo per imposte correnti (€ 38,5 milioni per il 2008) e per € 40,6 milioni da imposte differite attive (ricavo di € 4,7 milioni per il 2008).

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

A livello patrimoniale il valore complessivo del **portafoglio immobiliare** risulta pari a € 4.205,1 milioni a fronte di € 4.392,3 milioni al 31 dicembre 2008. Il portafoglio immobiliare di gruppo risulta suddiviso nelle seguenti tre categorie:

- *Long term portfolio*, che ammonta al 31 dicembre 2009 a circa € 2.977 milioni (71% del portafoglio complessivo), con un tasso di occupazione di circa il 99%. Circa il 93% del portafoglio *Long term* è costituito da immobili ad uso prevalentemente ufficio, mentre il rimanente consiste in immobili ad uso prevalentemente retail;

- *Dynamic portfolio*, che ammonta al 31 dicembre 2009 a circa € 917 milioni (22% del portafoglio complessivo) ed è gestito in ottica di valorizzazione e/o dismissione. Circa l'86% del portafoglio *Dynamic* è costituito da immobili ad uso prevalentemente ufficio, l'8% ad uso prevalentemente retail, mentre il rimanente consiste in terreni e immobili ad uso industriale, residenziale e altro;
- *Development portfolio*, che ammonta al 31 dicembre 2009 a circa € 311 milioni (7% del portafoglio complessivo) e include immobili e/o aree da ristrutturare, trasformare e sviluppare per la produzione di immobili ad uso terziario-commerciale da destinare alla locazione. Circa il 49% del portafoglio *Development* è costituito da immobili ad uso prevalentemente ufficio, il 18% ad uso prevalentemente retail, il 22% in terreni, mentre il rimanente consiste in immobili ad uso industriale e altro. Fanno parte del portafoglio *Development*, tra gli altri, i progetti di Milano-Piazza Freud Torre B, Assago – Milanofiori, Milano – zona Ripamonti, Milano – zona via Schievano e MI – Galleria del Corso.

Le operazioni immobiliari più significative concluse dal gruppo nei 12 mesi del 2009 sono state:

- le vendite di 29 immobili per un prezzo di vendita di € 141,9 milioni, con margini netti pari a € 4,4 milioni;
- le acquisizioni di immobili per un costo complessivo di € 23,4 milioni, inclusi gli oneri (BTicino e porzione Milano-Piazza Freud).

La **posizione finanziaria netta**<sup>3</sup> al 31 dicembre 2009 è pari a - € 2.088,2 milioni rispetto a - € 2.183,8 milioni al 31 dicembre 2008. Il LTV (valore di bilancio del debito al netto della liquidità rispetto al valore di bilancio del portafoglio immobiliare) a fine 2009 risulta pari a circa 49,7%, invariato rispetto al 2008.

Il **gross NAV diluito (Net Asset Value)**, calcolato in base alle valutazioni effettuate al 31 dicembre 2009 da CB Richard Ellis e da REAG American Appraisal su tutto il portafoglio immobiliare di Gruppo, è pari a € 1,175 per azione, rispetto al Gross NAV del 2008 pari a € 1,240 per azione.

Il **NNNAV - triple NAV**- diluito (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) è pari a € 1,033 per azione rispetto al NNAV del 2008 pari a € 1,074 per azione.

---

<sup>3</sup> Si veda nota 2.

“Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari 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.”

Il Consiglio di Amministrazione ha stabilito di proporre all’Assemblea ordinaria dei Soci da tenersi l’ultima settimana del mese di marzo la distribuzione di un dividendo pari a € 0,015 per azione, pari, sulla base delle azioni emesse al netto nelle azioni proprie riacquistate alla data odierna, a complessivi circa € 26,7 milioni.

La data di pagamento del dividendo verrà comunicata con successivo comunicato stampa.

Aldo Mazzocco – Amministratore Delegato, e Luca Lucaroni – Chief Financial Officer, incontreranno la comunità finanziaria a Milano il 16 febbraio c.a. alle ore 10.00 presso Palazzo Mezzanotte.

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

Per ulteriori informazioni:  
Barbara Pivetta, Investor Relations Beni Stabili SpA  
Tel. 02.36664630, [barbara.pivetta@benistabili.it](mailto:barbara.pivetta@benistabili.it)  
Giancarlo Fre PMS 329.4205000

**PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI DEL GRUPPO BENI STABILI**

**PROSPETTO DELLA POSIZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA**

(migliaia di Euro)

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
<b>ATTIVITA'</b>		
Immobili di investimento	3.535.468	3.787.889
Immobili in fase di sviluppo	310.974	263.942
Immobili strumentali ed altri beni	50.897	51.981
Immobilizzazioni immateriali	5.505	5.566
Partecipazioni		
- in collegate	653	2.906
- in altre imprese	1.762	2.539
Titoli	37.540	38.228
Crediti commerciali ed altri crediti	39.566	23.827
Attività per strumenti derivati	136	-
Imposte differite attive	119.668	85.683
<b>Totale attività non correnti</b>	<b><u>4.102.169</u></b>	<b><u>4.262.561</u></b>
Immobili destinati alla commercializzazione	116.832	118.344
Crediti commerciali ed altri crediti	79.340	90.360
Disponibilità liquide libere e vincolate	105.751	69.775
<b>Totale attività correnti</b>	<b><u>301.923</u></b>	<b><u>278.479</u></b>
<b>Attività possedute per la vendita</b>	<b><u>192.810</u></b>	<b><u>172.265</u></b>
<b>Totale attività</b>	<b><u>4.596.902</u></b>	<b><u>4.713.305</u></b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
Capitale sociale	191.574	191.573
Riserva sovrapprezzo	229.980	229.971
Altre riserve	578.340	597.340
Utili non distribuiti	850.655	909.841
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>	<b><u>1.850.549</u></b>	<b><u>1.928.725</u></b>
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b><u>14.053</u></b>	<b><u>16.122</u></b>
<b>Totale patrimonio netto consolidato</b>	<b><u>1.864.602</u></b>	<b><u>1.944.847</u></b>
<b>PASSIVITA'</b>		
Debiti finanziari	2.046.909	2.181.185
Passività per strumenti derivati	192.332	173.025
Trattamento di fine rapporto	799	824
Imposte differite passive	207.087	215.395
<b>Totale passività non correnti</b>	<b><u>2.447.127</u></b>	<b><u>2.570.429</u></b>
Debiti finanziari	147.035	72.437
Debiti commerciali ed altri debiti	94.466	106.900
Fondi rischi ed oneri	43.672	18.692
<b>Totale passività correnti</b>	<b><u>285.173</u></b>	<b><u>198.029</u></b>
<b>Totale passività</b>	<b><u>2.732.300</u></b>	<b><u>2.768.458</u></b>
<b>Totale patrimonio netto consolidato e totale passività</b>	<b><u>4.596.902</u></b>	<b><u>4.713.305</u></b>

**PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI DEL GRUPPO BENI STABILI**

**CONTO ECONOMICO**

	(migliaia di Euro)	
	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Ricavi di locazioni	212.945	212.829
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(16.233)	(16.100)
<b>Ricavi netti di locazione</b>	<b><u>196.712</u></b>	<b><u>196.729</u></b>
Ricavi di vendita di immobili destinati alla commercializzazione	1.475	53.135
Costo del venduto	(1.377)	(46.974)
<b>Utile/(Perdita) di vendita di immobili destinati alla commercializzazione</b>	<b><u>98</u></b>	<b><u>6.161</u></b>
Ricavi per servizi	13.794	12.604
Costi relativi	(3.323)	(3.320)
<b>Ricavi netti per servizi</b>	<b><u>10.471</u></b>	<b><u>9.284</u></b>
Costi del personale	(12.221)	(13.073)
Costi generali	(18.105)	(18.745)
<b>Totale costi di funzionamento</b>	<b><u>(30.326)</u></b>	<b><u>(31.818)</u></b>
Altri ricavi e proventi	20.794	5.859
Altri costi ed oneri	(49.399)	(7.215)
Ricavi di vendita di immobili di investimento	21.100	0
Costo del venduto	(20.216)	0
<b>Utile/(Perdita) di vendita di immobili di investimento</b>	<b><u>884</u></b>	<b><u>0</u></b>
Ricavi di vendita di immobili posseduti per la vendita	119.366	183.793
Costo del venduto	(115.977)	(178.415)
<b>Utile/(Perdita) di vendita di immobili posseduti per la vendita</b>	<b><u>3.389</u></b>	<b><u>5.378</u></b>
Rivalutazione di immobili	17.245	136.163
Svalutazione di immobili	(139.199)	(105.887)
<b>Rivalutazioni/(Svalutazioni) di immobili</b>	<b><u>(121.954)</u></b>	<b><u>30.276</u></b>
<b>Reddito operativo</b>	<b><u>30.669</u></b>	<b><u>214.654</u></b>
Proventi/(oneri) finanziari netti	(91.259)	(134.816)
Proventi/(oneri) da collegate	(2.253)	385
Proventi/(oneri) da altre imprese	(1.366)	(9.666)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b><u>(64.209)</u></b>	<b><u>70.557</u></b>
Imposte di competenza dell'esercizio	12.894	(33.764)
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>	<b><u>(51.315)</u></b>	<b><u>36.793</u></b>
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	(153)	0
<b>RISULTATO NETTO DI COMPETENZA DEL GRUPPO</b>	<b><u>(51.468)</u></b>	<b><u>36.793</u></b>
<b>Utile per azione in Euro (*)</b>		
- Base	-	0,0199
- Diluito	-	0,0221

(\*) 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. 1.840.453.033 per l'esercizio 2008) 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. 2.132.706.891 per l'esercizio 2008).

## PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI DEL GRUPPO BENI STABILI

### PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA

(migliaia di euro)

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
<b>Risultato dell'esercizio ante imposte</b>	<b>(64.209)</b>	<b>70.557</b>
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	1.250	1.237
Ammortamenti beni strumentali ed altri beni	1.170	952
(Rivalutazioni) /Svalutazioni di immobili	121.954	(30.276)
Variazione delle imposte differite attive e passive tra altri costi/(ricavi)	714	(2.466)
Rivalutazioni/Svalutazioni di partecipazioni	3.619	10.204
Oneri/(proventi) finanziari non monetari per strumenti derivati e costo ammortizzato	26.043	20.413
Oneri/(proventi) finanziari da attualizzazione debiti crediti	(1.905)	519
Fair value stock option	1.179	1.287
Accantonamento al fondo TFR	175	188
Accantonamenti al fondo svalutazione crediti e rischi ed oneri	43.472	2.734
Rilascio fondi svalutazione crediti e rischi ed oneri	(13.636)	(468)
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione (*)</b>	<b>119.826</b>	<b>74.881</b>
Imposte correnti	<b>(27.749)</b>	<b>(38.448)</b>
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte (*)</b>	<b>92.077</b>	<b>36.433</b>
<i>Variazioni nelle voci dell'attivo e del passivo</i>		
Altre attività/altre passività	(24.230)	12.772
Liquidità vincolata a servizio di garanzie ricevute (**)	(59.600)	-
<b>Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria</b>	<b>8.247</b>	<b>49.205</b>
<i>Attività di investimento</i>		
Incremento immobilizzazioni immateriali	(1.189)	(195)
Incremento di immobili	(74.735)	(105.787)
Incremento di beni strumentali ed altri beni	(120)	(1.214)
Imposte differite da allocazione differenza di consolidamento	-	2.737
Acquisto partecipazioni e titoli / aumenti capitale società partecipate	(1)	(1.562)
Acquisto azioni proprie	(448)	(92.157)
Cessione di immobili	136.274	234.027
Cessione di partecipazioni e cessioni/ rimborsi titoli	100	5.466
Cessione altre immobilizzazioni materiali	34	-
<i>Attività Finanziaria</i>		
Distribuzione dividendi	(17.997)	(59.941)
Versamenti / rimborsi e attribuzioni riserve dalle/alle minoranze azionarie	60	1.303
Aumento capitale sociale con sovrapprezzo	10	-
Incremento /decremento quota di terzi per variazione area di consolidamento	(2.083)	(5.909)
Incremento/ (decremento) debiti finanziari	(71.776)	(68.572)
<b>Disponibilità liquide generate nel periodo</b>	<b>(23.624)</b>	<b>(42.599)</b>
<b>Cassa e Banche iniziali</b>	<b>69.775</b>	<b>112.374</b>
<b>Cassa e Banche finali (**)</b>	<b>46.151</b>	<b>69.775</b>

(\*) Si precisa che tale flusso, con riferimento al 2009, include il margine pari a 40.997 migliaia di Euro realizzato dal Gruppo con il riacquisto dei titoli obbligazionari emessi dalla Imser Securitisation 2 S.r.l. (il valore contabile della passività eliminata, pari a 103.125 migliaia di Euro, è incluso nella voce "Attività Finanziaria - incremento/(decremento) debiti finanziari").

(\*\*) Il saldo della voce "Cassa e Banche finali" non include la liquidità, pari a 59.600 migliaia di Euro, vincolata nell'esercizio a servizio di garanzie ricevute che è stata indicata separatamente.

**POSIZIONE FINANZIARIA NETTA GRUPPO BENI STABILI**

	Migliaia di Euro	
	31 dicembre 2009	31 dicembre 2008
Debiti verso banche ed istituzioni finanziarie	1.227.248	1.074.891
di cui:		
- quota a breve termine	124.648	25.790
- quota a medio-lungo termine	1.102.600	1.049.101
Debiti per titoli obbligazionari	688.001	907.528
di cui:		
- quota a breve termine	21.087	45.346
- quota a lungo termine	666.914	862.182
Prestito obbligazionario convertibile	278.695	271.203
di cui:		
- quota a breve termine	1.300	1.301
- quota a lungo termine	277.395	269.902
<b>Totale debiti finanziari</b>	<b>2.193.944</b>	<b>2.253.622</b>
Disponibilità liquide (*)	(105.751)	(69.775)
<b>Debiti finanziari netti</b>	<b>2.088.193</b>	<b>2.183.847</b>

(\*) Le disponibilità liquide al 31 dicembre 2009 includono un importo di 59.600 migliaia di Euro rappresentato dal deposito cauzionale vincolato per controgarantire la fidejussione prestata da un'istituto bancario in relazione al contenzioso con l'Agenzia delle Entrate per l'acquisizione della partecipazione in Immobiliare Fortezza S.r.l. avvenuta nel 2006.



**PROSPETTI CONTABILI BENI STABILI S.P.A.**

**PROSPETTO DELLA POSIZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA**

(unità di Euro)

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
<b>ATTIVITA'</b>		
Immobili di investimento	1.590.850.158	1.674.305.107
Immobili in fase di sviluppo	217.262.530	173.714.572
Immobili strumentali ed altri beni	19.160.531	20.000.756
Immobilizzazioni immateriali	249.344	281.559
Partecipazioni		
- in controllate	169.384.396	158.804.700
- in collegate	66.751.444	69.004.344
- in altre imprese	1.758.470	2.536.429
Titoli ed altre attività finanziarie	82.204.707	17.045.000
Crediti commerciali ed altri crediti	23.537.894	21.268.207
Crediti imprese controllate e collegate	51.707.155	43.768.851
Attività per strumenti derivati	136.233	-
Imposte differite attive	56.250.208	23.197.378
<b>Totale attività non correnti</b>	<b><u>2.279.253.070</u></b>	<b><u>2.203.926.903</u></b>
Immobili destinati alla commercializzazione	64.935.026	72.018.219
Crediti commerciali ed altri crediti	62.084.392	69.746.502
Crediti imprese controllate e collegate	23.472.498	33.629.360
Disponibilità liquide libere e vincolate	68.645.112	51.062.910
<b>Totale attività correnti</b>	<b><u>219.137.028</u></b>	<b><u>226.456.991</u></b>
<b>Attività possedute per la vendita</b>	<b>112.360.001</b>	<b>139.410.001</b>
<b>Totale attività</b>	<b><u>2.610.750.099</u></b>	<b><u>2.569.793.895</u></b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
Capitale sociale	191.574.401	191.573.372
Riserva sovrapprezzo	229.980.268	229.971.003
Altre riserve	678.496.209	696.790.982
Utili non distribuiti	(74.030.472)	36.665.424
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b><u>1.026.020.406</u></b>	<b><u>1.155.000.781</u></b>
<b>PASSIVITA'</b>		
Debiti finanziari	1.262.757.243	1.158.548.393
Passività per strumenti derivati	49.168.892	37.745.615
Trattamento di fine rapporto	448.110	602.632
Imposte differite passive	98.661.996	118.284.883
<b>Totale passività non correnti</b>	<b><u>1.411.036.241</u></b>	<b><u>1.315.181.523</u></b>
Debiti finanziari	69.954.895	14.947.153
Debiti imprese controllate e collegate	3.975.362	5.018.248
Debiti commerciali ed altri debiti	56.661.749	61.854.406
Fondi rischi ed oneri	43.101.446	17.791.784
<b>Totale passività correnti</b>	<b><u>173.693.452</u></b>	<b><u>99.611.591</u></b>
<b>Totale passività</b>	<b><u>1.584.729.693</u></b>	<b><u>1.414.793.114</u></b>
<b>Totale patrimonio netto e totale passività</b>	<b><u>2.610.750.099</u></b>	<b><u>2.569.793.895</u></b>

## PROSPETTI CONTABILI BENI STABILI S.P.A.

### CONTO ECONOMICO

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Ricavi di locazioni	81.749.536	81.186.896
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(10.084.005)	(9.756.071)
<b>Ricavi netti di locazione</b>	<b><u>71.665.531</u></b>	<b><u>71.430.825</u></b>
Ricavi di vendita di immobili destinati alla commercializzazione	1.474.500	42.970.000
Costo del venduto	(1.376.888)	(38.918.262)
<b>Utile/(Perdita) da vendita di immobili destinati alla commercializzazione</b>	<b><u>97.612</u></b>	<b><u>4.051.738</u></b>
Ricavi per servizi	2.471.376	2.421.692
Costi relativi	(1.286.739)	(1.262.621)
<b>Ricavi netti per servizi</b>	<b><u>1.184.637</u></b>	<b><u>1.159.071</u></b>
Costi del personale	(6.868.160)	(7.252.373)
Costi generali	(16.992.025)	(18.369.860)
<b>Totale costi di funzionamento</b>	<b><u>(23.860.185)</u></b>	<b><u>(25.622.233)</u></b>
Altri ricavi e proventi	20.648.539	3.736.601
Altri costi ed oneri	(47.530.540)	(6.269.213)
Ricavi di vendita di immobili di investimento	-	-
Costo del venduto	-	-
<b>Utile/(Perdita) da vendita di immobili di investimento</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>
Ricavi di vendita di immobili posseduti per la vendita	27.450.000	163.192.593
Costo del venduto	(26.613.996)	(159.515.000)
<b>Utile/(Perdita) da vendita di immobili posseduti per la vendita</b>	<b><u>836.004</u></b>	<b><u>3.677.593</u></b>
Rivalutazione di immobili	4.676.483	44.290.393
Svalutazione di Immobili	(117.676.037)	(30.196.180)
<b>Rivalutazioni/(Svalutazioni) di immobili</b>	<b><u>(112.999.554)</u></b>	<b><u>14.094.213</u></b>
<b>Reddito operativo</b>	<b><u>(89.957.956)</u></b>	<b><u>66.258.595</u></b>
Proventi/(oneri) finanziari netti	(50.937.757)	(61.904.198)
Proventi/(oneri) da imprese controllate e collegate	(1.019.797)	5.573.222
Proventi/(oneri) da altre imprese	(777.959)	(9.665.590)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b><u>(142.693.469)</u></b>	<b><u>262.029</u></b>
Imposte di competenza dell'esercizio	39.715.781	(8.075.096)
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>	<b><u>(102.977.688)</u></b>	<b><u>(7.813.067)</u></b>
<b>Utile per azione in Euro (*)</b>		
- Base	-	-
- Diluito	-	0,0012

(\*) E' stato determinato rapportando il risultato netto del periodo, qualora risulti positivo, 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. 1.840.453.033 per l'esercizio 2008) 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. 2.132.706.891 per l'esercizio 2008).

**PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA**

	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Risultato dell'esercizio ante imposte</b>	<b>(142.693.469)</b>	<b>262.029</b>
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	124.967	121.633
Ammortamenti beni strumentali ed altri beni	853.397	598.148
(Rivalutazioni) /Svalutazioni di immobili	107.204.127	(14.094.213)
Variazione delle imposte differite attive e passive tra altri costi/(ricavi)	(399.608)	182
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di partecipazioni	11.520.181	10.403.964
Oneri/(proventi) finanziari non monetari per strumenti derivati e costo ammortizzato	9.129.855	11.199.190
Oneri/(proventi) finanziari da attualizzazione debiti crediti	(1.906.030)	(787.911)
Fair value stock option	853.611	707.827
Accantonamenti al fondo svalutazione crediti e rischi ed oneri	42.620.430	2.726.266
Rilascio fondi svalutazione crediti e rischi ed oneri	(13.309.911)	(110.743)
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione operativa</b>	<b>13.997.550</b>	<b>11.026.372</b>
Imposte correnti	(10.098.836)	(19.949.756)
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione operativa netto imposte</b>	<b>3.898.714</b>	<b>(8.923.384)</b>
<i>Variazioni nelle voci dell'attivo e del passivo</i>		
Altre attività/altre passività	(310.895)	(23.554.312)
Liquidità vincolata a servizio di garanzie ricevute (*)	(59.600.000)	-
<b>Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria</b>	<b>(56.012.181)</b>	<b>(32.477.696)</b>
<i>Attività di investimento</i>		
Incremento immobilizzazioni immateriali	(92.752)	(178.730)
Incremento di immobili	(66.414.218)	(53.087.741)
Incremento di beni strumentali ed altri beni	(43.787)	(1.135.660)
Acquisto / altri incrementi partecipazioni e titoli	(79.037.529)	(7.362.490)
Acquisto azioni proprie	(448.418)	(92.156.796)
Liquidazione società controllate		1.448.855
Cessione di immobili	27.456.935	196.635.381
Cessione / altre riduzioni di partecipazioni e titoli		5.212.620
Cessione altre immobilizzazioni materiali	30.615	-
<i>Attività Finanziaria</i>		
Distribuzione dividendi	(17.797.917)	(59.941.280)
Aumento capitale sociale con sovrapprezzo	9.674	2.369
Incremento/ (decremento) debiti finanziari	150.331.780	61.713.873
<b>Disponibilità liquide generate nell'esercizio</b>	<b>(42.017.798)</b>	<b>18.672.705</b>
<b>Cassa e Banche iniziali</b>	<b>51.062.910</b>	<b>32.390.205</b>
<b>Cassa e Banche finali (*)</b>	<b>9.045.112</b>	<b>51.062.910</b>

(\*) Il saldo della voce "Cassa e Banche finali" non include la liquidità, pari a 59.600.000,00 Euro, vincolata nell'esercizio a servizio di garanzie ricevute che è stata indicata separatamente.