

Approvati i risultati al 30 giugno 2009 del Gruppo Beni Stabili

- **Reddito Operativo prima delle svalutazioni/rivalutazioni nette del portafoglio immobiliare € 104,4 mln rispetto a € 90,7 mln del I semestre 2008**
- **Risultato netto di Gruppo post svalutazioni/rivalutazioni € 4,3 mln rispetto a € 63,2 mln del I semestre 2008**
- **Gross NAV su base diluita € 1,224 per azione rispetto a € 1,240 per azione al 31 dicembre 2008**
- **NNNAV su base diluita € 1,061 per azione rispetto a € 1,074 per azione al 31 dicembre 2008**

Milano, 20 luglio 2009 – In data odierna il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili SpA ha approvato i dati semestrali consolidati al 30 giugno 2009.

Il reddito operativo prima delle svalutazioni/rivalutazioni nette si attesta a € 104,4 mln rispetto a € 90,7 mln del I semestre 2008.

I ricavi netti da locazione passano da € 98,8 milioni al 30 giugno 2008 a € 99,6 milioni al 30 giugno 2009.

I ricavi netti per servizi passano da € 4,8 milioni al 30 giugno 2008 a € 5,3 milioni al 30 giugno 2009.

I proventi netti da vendita di immobili sono pari a € 1,0 milioni (€ 4,5 milioni di Euro al 30 giugno 2008), a fronte di vendite immobiliari per complessivi € 36,8 milioni (IAS value).

I costi totali di funzionamento passano da € 16,0 milioni del 30 giugno 2008 a € 14,2 al 30 giugno 2009, con un miglioramento di circa € 1,8 milioni.

Le svalutazioni nette sono pari a € 62,2 milioni (pari all'1,4% rispetto al 31 dicembre 2008 a parità di perimetro) rispetto a rivalutazioni nette sul portafoglio al 30 giugno 2008 pari a € 85,7 milioni.

Il reddito operativo dopo le svalutazioni/rivalutazioni nette passa da € 176,5 milioni al 30 giugno 2008 a € 42,2 milioni al 30 giugno 2009.

Gli oneri finanziari netti passano da € 61,9 milioni del primo semestre 2008 a € 28,8 milioni del primo semestre 2009, principalmente a seguito dei proventi pari a € 30,7 milioni derivanti dai riacquisti effettuati nel periodo di titoli obbligazionari emessi dalla società consolidata Imser Securitisation. Tali proventi risultano al netto della riserva cash flow hedge di € 10,3 milioni trasferita da patrimonio netto a conto economico a seguito dei suddetti acquisti.

Il decremento residuo è dovuto alla riduzione dei tassi di interesse intervenuta nel periodo ed al minore indebitamento medio.

Il saldo negativo degli utili/perdite da partecipazioni passa da € 9,4 milioni del primo semestre 2008, in cui era stata svalutata in modo significativo la partecipazione in Hopa SpA, a € 2,7 milioni nel primo semestre 2009.

Ad esito di quanto in precedenza descritto, l'**utile netto consolidato di Gruppo** si attesta a € 4,3 milioni rispetto a € 63,2 milioni al 30 giugno 2008.

A livello patrimoniale, il valore complessivo del **portafoglio immobiliare** risulta pari a € 4.318,4 milioni, a fronte di € 4.392,3 milioni al 31 dicembre 2008.

Nel primo semestre del 2009 le operazioni immobiliari più significative concluse dal Gruppo sono state:

- vendita di 9 immobili per un prezzo complessivo pari a € 37,8 milioni, con margini netti pari a € 1,0 milioni;
- stipula di nuovi contratti preliminari per la vendita di 10 immobili per un prezzo complessivo di € 66,0 milioni.

La **Posizione finanziaria netta** passa da € 2.183,8 milioni al 31 dicembre 2008 a € 2.133,4 milioni.

Il LTV (valore di bilancio del debito al netto della liquidità rispetto al valore di bilancio del portafoglio immobiliare) al 30 giugno 2009 risulta pari al 49,4%, rispetto al 49,7% rilevato al 31 dicembre 2008.

Il **Gross NAV** diluito, calcolato in base alle valutazioni effettuate al 30 giugno 2009 da CB Richard Ellis e da REAG American Appraisal su tutto il portafoglio immobiliare di Gruppo, è pari a € 1,224 per azione (€ 1,240 per azione al 31 dicembre 2008).

Il **NNNAV -triple NAV-** diluito (NAV al netto sia dell'imposizione fiscale sia del Mark to Market dei derivati sui tassi e dei debiti finanziari a tasso fisso) è pari a € 1,061 per azione (€ 1,074 per azione al 31 dicembre 2008).

"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."

Aldo Mazzocco, Amministratore Delegato e Luca Lucaroni, Chief Financial Officer, incontreranno la comunità finanziaria a Milano il 21 luglio c.a. alle ore 11.00 presso Palazzo Turati, in via Meravigli 9/b.

**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

IR Top – Investor Relations

Floriana Vitale +39 02 45473884

f.vitale@irtop.com

PMS Media Relations

Giancarlo Fre +39 329 4205000

g.fre@pmsgroup.it

CONTO ECONOMICO

(migliaia di Euro)

	<u>30.06.2009</u>	<u>30.06.2008</u>
Ricavi di locazioni	107.080	106.751
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(7.479)	(7.940)
Ricavi netti di locazione	<u>99.601</u>	<u>98.811</u>
Ricavi di vendita di immobili destinati alla commercializzazione	380	7.770
Costo del venduto	(316)	(7.368)
Utile/(Perdita) di vendita di immobili destinati alla commercializzazione	<u>64</u>	<u>402</u>
Ricavi per servizi	6.920	6.457
Costi relativi	(1.662)	(1.660)
Ricavi netti per servizi	<u>5.258</u>	<u>4.797</u>
Costi del personale	(6.217)	(6.315)
Costi generali	(7.954)	(9.698)
Totale costi di funzionamento	<u>(14.171)</u>	<u>(16.013)</u>
Altri ricavi e proventi	16.903	859
Altri costi ed oneri	(4.216)	(2.209)
Ricavi di vendita di immobili di investimento	7.000	0
Costo del venduto	(6.569)	0
Utile/(Perdita) di vendita di immobili di investimento	<u>431</u>	<u>0</u>
Ricavi di vendita di immobili posseduti per la vendita	30.450	55.200
Costo del venduto	(29.945)	(51.103)
Utile/(Perdita) di vendita di immobili posseduti per la vendita	<u>505</u>	<u>4.097</u>
Rivalutazione di immobili	16.241	130.218
Svalutazione di immobili	(78.433)	(44.469)
Rivalutazioni/(Svalutazioni) di immobili	<u>(62.192)</u>	<u>85.749</u>
Reddito operativo	<u>42.183</u>	<u>176.493</u>
Proventi/(oneri) finanziari netti	(28.824)	(61.851)
Proventi/(oneri) da collegate	(1.910)	267
Proventi/(oneri) da altre imprese	(812)	(9.703)
Risultato ante imposte	<u>10.637</u>	<u>105.206</u>
Imposte di competenza del periodo	(6.489)	(41.638)
Risultato netto del periodo	<u>4.148</u>	<u>63.568</u>
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	151	(319)
RISULTATO NETTO DI COMPETENZA DEL GRUPPO	<u>4.299</u>	<u>63.249</u>
Utile per azione in Euro (*)		
- Base	<u>0,0024</u>	<u>0,0335</u>
- Diluito	<u>0,0046</u>	<u>0,0314</u>

(*) E' stato determinato rapportando l'utile netto di ciascun periodo di riferimento 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. 1.779.861.201 per il primo semestre 2009 e n. 1.885.243.153 per il primo semestre 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. 2.071.972.353 per il primo semestre 2008 e n. 2.177.361.875 per il

PROSPETTO DELLA POSIZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

(migliaia di Euro)

	<u>30.06.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
ATTIVITA'		
Immobili di investimento	3.611.374	3.787.889
Immobili in fase di sviluppo	282.786	263.942
Immobili strumentali ed altri beni	51.460	51.981
Immobilizzazioni immateriali	6.072	5.566
Partecipazioni		
- in collegate	996	2.906
- in altre imprese	1.762	2.539
Titoli	38.134	38.228
Crediti commerciali ed altri crediti	66.550	23.827
Attività per strumenti derivati	-	-
Imposte differite attive	92.163	85.683
Totale attività non correnti	<u>4.151.297</u>	<u>4.262.561</u>
Immobili destinati alla commercializzazione	118.909	118.344
Crediti commerciali ed altri crediti	44.948	90.360
Partecipazioni in altre imprese	-	-
Disponibilità liquide	18.180	69.775
Totale attività correnti	<u>182.037</u>	<u>278.479</u>
Attività possedute per la vendita	<u>255.855</u>	<u>172.265</u>
Totale attività	<u>4.589.189</u>	<u>4.713.305</u>
PATRIMONIO NETTO		
Capitale sociale	191.574	191.573
Riserva sovrapprezzo	229.980	229.971
Altre riserve	577.827	597.340
Utili non distribuiti	906.422	909.841
Totale patrimonio netto di gruppo	<u>1.905.803</u>	<u>1.928.725</u>
Patrimonio netto di terzi	<u>13.750</u>	<u>16.122</u>
Totale patrimonio netto consolidato	<u>1.919.553</u>	<u>1.944.847</u>
PASSIVITA'		
Debiti finanziari	2.017.290	2.181.185
Passività per strumenti derivati	195.543	173.025
Trattamento di fine rapporto	814	824
Imposte differite passive	214.027	215.395
Totale passività non correnti	<u>2.427.674</u>	<u>2.570.429</u>
Debiti finanziari	134.310	72.437
Debiti commerciali ed altri debiti	100.174	106.900
Fondi rischi ed oneri	7.478	18.692
Totale passività correnti	<u>241.962</u>	<u>198.029</u>
Passività possedute per la vendita	<u>-</u>	<u>-</u>
Totale passività	<u>2.669.636</u>	<u>2.768.458</u>
Totale patrimonio netto consolidato e totale passività	<u>4.589.189</u>	<u>4.713.305</u>

PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA

(migliaia di euro)

	<u>30.06.2009</u>	<u>30.06.2008</u>
Risultato dell'esercizio ante imposte	10.637	105.206
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	616	610
Ammortamenti beni strumentali ed altri beni	585	336
(Rivalutazioni) /Svalutazioni di immobili	62.192	(85.749)
Svalutazione attività destinate alla vendita	-	(48)
Variazione delle imposte differite attive e passive tra altri costi/(ricavi)	1.595	(8)
Rivalutazioni/Svalutazioni di partecipazioni	2.722	9.905
Oneri/(proventi) finanziari non monetari per strumenti derivati e costo ammortizzato	17.032	6.283
Oneri/(proventi) finanziari da attualizzazione debiti crediti	(753)	(378)
Fair value stock option	713	253
Accantonamento al fondo TFR	135	111
Accantonamenti al fondo svalutazione crediti e rischi ed oneri	2.656	133
Rilascio fondi svalutazione crediti e rischi ed oneri	(13.447)	(37)
Flusso di cassa generato dalla gestione (*)	84.683	36.617
Imposte correnti	(12.685)	(11.955)
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	71.998	24.662
<i>Variazioni nelle voci dell'attivo e del passivo</i>		
Altre attività/altre passività	(5.021)	12.114
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	66.977	36.776
<i>Attività di investimento</i>		
Incremento immobilizzazioni immateriali	(1.122)	(107)
Incremento di immobili	(26.019)	(88.134)
Incremento di beni strumentali ed altri beni	(75)	(187)
Imposte differite da allocazione differenza da consolidamento	-	-
Acquisto partecipazioni e titoli / aumenti capitale società partecipate	(1)	(1.322)
Acquisto azioni proprie	(448)	(63.381)
Acquisto quote delle minority ad altre variazioni area di consolidamento	-	-
Cessione di immobili	36.669	57.433
Cessione di partecipazioni e cessioni/ rimborsi titoli	-	-
Cessione altre immobilizzazioni materiali	11	-
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	61	1.233
Aumento capitale sociale con sovrapprezzo	10	-
Pagamento premio in denaro su obbligazioni convertibili	-	-
Incremento /decremento quota di terzi per variazione area di consolidamento	(2.083)	(3.208)
Incremento/ (decremento) debiti finanziari	(107.638)	34.454
Disponibilità liquide generate nel semestre	(51.595)	(85.661)
Cassa e Banche iniziali	69.775	112.374
Cassa e Banche finali	18.180	26.713

(*) Si precisa che tale flusso, con riferimento al primo semestre 2009, include il margine pari a 41.009 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 103.129 migliaia di Euro, è incluso nella voce "Attività Finanziaria - incremento/(decremento) debiti finanziari").