



Beni Stabili Siiq: il CdA approva i risultati al 30 giugno 2014

Sintesi dei risultati al 30 giugno 2014

- **Risultato netto ricorrente EPRA**¹ (generazione ricorrente di cassa): + € 42,0 milioni rispetto a + € 35,9 milioni del primo semestre 2013
- **Valore complessivo del portafoglio immobiliare**: € 4.087,8 milioni (€ 4.157,2 milioni a fine 2013)
- **NNNAV per azione**: € 0,884 (rispetto a € 0,961 a dicembre 2013)²
- **Posizione finanziaria netta**: - € 2.208,9 milioni (- € 2.163,9 milioni a fine 2013)
- **Loan to value**³: 50,9% (49,9% al 31 dicembre 2013)
- **ICR (interest coverage ratio)**⁴: 1,69x (1,55x nel 2013)
- **Costo medio del debito a medio/lungo termine**: 4,22% (4,56% nel 2013), con durata residua media di 3,63 anni

Fatti salienti del periodo

Prosegue il *trend* di miglioramento della generazione ricorrente di cassa (+17%); valori immobiliari sostanzialmente stabili (-0.2% evoluzione *Like-for-like* – a perimetro costante – su base semestrale).

Attività locativa focalizzata principalmente sull'affitto degli immobili oggetto di ristrutturazione, fra cui Roma via dell'Arte e Milano via San Nicolao

- Circa 41.200 metri quadri di **nuovi contratti di locazione e rinnovi** durante il semestre, a cui si aggiungono circa 10.900 metri quadri di nuovi contratti di locazione e rinnovi firmati prima del semestre e attivati nel periodo
- **Durata residua media dei contratti**: 6,7 anni per il portafoglio *Core*

¹ Beni Stabili Siiq definisce il risultato netto ricorrente EPRA – *European Public Real Estate Association* – consolidato (precedentemente chiamato risultato netto ricorrente di cassa del Gruppo) quale indicatore gestionale alternativo di performance rettificando il risultato netto consolidato escludendo: 1) il margine di contribuzione delle vendite (*capital gain* e relativi costi) e i costi finanziari derivanti dal rimborso anticipato dei finanziamenti e degli strumenti finanziari; 2) le partite non monetarie (partite di natura valutativa sugli immobili e sugli strumenti finanziari, gli ammortamenti, etc.); 3) le partite di carattere rilevante straordinarie e non ricorrenti.

² Si precisa che non viene presentato il NAV diluito in quanto al 30 giugno 2014, seguendo le disposizioni contenute nello IAS 33 e le linee guida EPRA, non risultano strumenti con effetto diluitivo sul NAV. I soli strumenti con potenziale effetto diluitivo emessi dal Gruppo sono rappresentati dai soli tre prestiti convertibili in essere. Tuttavia, l'opzione di conversione del prestito con scadenza 2015 al 30 giugno 2014 risultava "out of the money", mentre considerare l'esercizio della conversione per i prestiti con scadenza 2018 e 2019, le cui opzioni di conversione al 30 giugno 2014 erano "in the money", avrebbe un effetto antidiluitivo, tenendo conto anche della facoltà per Beni Stabili di rimborsare una parte delle obbligazioni in denaro, piuttosto che emettere nuove azioni in conversione e l'intenzione della Società in caso di esercizio della conversione di rimborsare le obbligazioni fino a concorrenza di un'uscita di cassa pari al valore nominale dei prestiti.

³ Il LTV è calcolato considerando il valore ipotetico delle imposte di trasferimento sugli immobili (4%) e i preliminari di vendita in essere. Escludendo questi effetti, il LTV al 30 giugno 2014 è pari al 53,0% (52,1% al 31 dicembre 2013); tale dato tiene conto dei crediti/debiti legati ad acquisizioni/vendite immobiliari o simili.

⁴ L'ICR è calcolato dividendo l'EBITDA del periodo per gli oneri finanziari di cassa dello stesso periodo.





Beni Stabili Siiq



Comunicato stampa
Press release
Communiqué de presse

- *Physical occupancy* degli immobili al 95,6% per il portafoglio Core (98,5% a fine 2013)⁵
- *Financial occupancy* degli immobili al 95,7% per il portafoglio Core (97,7% a fine 2013)⁶

Attività di vendita caratterizzata dalla dismissione di un immobile a Milano per € 61,5 milioni

- Firmati nel corso del primo semestre 2014 **10 rogiti** per un *gross selling price* pari a € 81,1 milioni⁶
- **Preliminari** esistenti al 30 giugno 2014: *gross selling price* pari a € 17,6 milioni⁷
- *Gross exit yield* medio su rogiti 2013 e preliminari in essere: 5,9% (da confrontarsi con lo *yield* medio dei portafogli Core e Dynamic del 5,8%)

Approvato il progetto di potenziamento della struttura finanziaria

- Il 26 giugno 2014 il CdA della Società ha approvato **il progetto di potenziamento della struttura finanziaria: maggiore flessibilità e minor costo del debito** per una nuova fase di sviluppo dell'attività
- Il piano prevede un **investimento di € 150 milioni in aumento di capitale** da parte dei soci e il **rifinanziamento del debito relativo al portafoglio di immobili locati a Telecom Italia con nuove linee per € 500 milioni** alle attuali favorevoli condizioni di mercato
- Il piano dovrebbe consentire un **taglio degli oneri finanziari monetari ricorrenti di circa € 30 milioni su base annua**
- **Riduzione del costo medio del debito consolidato a medio-lungo termine al 3,5% circa**
- **Loan to value stabile**

Risultato netto ricorrente EPRA¹ in crescita, risultato netto influenzato principalmente dal rialzo del titolo sul *Mark to Market* dei prestiti obbligazionari convertibili “equity-linked”. Valori immobiliari sostanzialmente stabili (-0.2% evoluzione *Like-for-like* su base semestrale)

- **Risultato netto ricorrente EPRA¹: + € 42,0 milioni (+ € 35,9 milioni nel primo semestre 2013)**
- **Risultato netto, prima degli appostamenti contabili relativi ai prestiti obbligazionari convertibili “equity-linked” e degli effetti del rimborso anticipato di debiti e relativi strumenti di copertura avvenuto nel semestre: + € 11,5 milioni (+ € 12,3 milioni nel primo semestre 2013)**
- **Risultato netto, dopo gli appostamenti contabili relativi ai prestiti obbligazionari convertibili “equity-linked” e gli effetti del rimborso anticipato di debiti e relativi strumenti di copertura avvenuto nel semestre: - € 66,7 milioni (+ € 3,9 milioni nel primo semestre 2013)**

⁵ La variazione è attribuibile principalmente al rilascio dell'immobile di Torino, via Ferrucci.

⁶ Di cui € 19,5 milioni relativi a preliminari esistenti a fine 2013.

⁷ Di cui € 12,4 milioni di preliminari in essere già a fine 2013.



Milano, 22 luglio 2014 – In data odierna il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili SpA Siiq ha approvato i risultati consolidati al 30 giugno 2014.

Dati economici di sintesi	30/06/2014	30/06/2013	%
Ricavi lordi di locazione (€ m)	115,9	116,3	(0,3%)
Margine di contribuzione delle locazioni (€ m)	99,2	96,6	2,7%
Margine di contribuzione delle vendite (€ m)	0,5	3,2	(84,4%)
Margine di contribuzione delle prestazioni di servizi (€ m)	5,1	4,4	17,5%
Risultato netto ricorrente EPRA del Gruppo (€ m)	42,0	35,9	16,8%
Risultato netto consolidato, prima degli appostamenti contabili relativi ai prestiti obbligazionari convertibili “equity-linked” e degli effetti del rimborso anticipato di debiti e relativi strumenti di copertura avvenuto nel periodo (€ m)	11,5	12,3	(6,5%)
Risultato netto consolidato, dopo gli appostamenti contabili (€ m)	(66,7)	3,9	n.s.
Utile base per azione (€)	(0,03481)	0,00205	n.s.
Utile diluito per azione (€)	(0,03481)	0,00205	n.s.

Dati patrimoniali di sintesi	30/06/2014	31/12/2013	%
Valore di bilancio del portafoglio immobiliare (€ m)	4.087,8	4.157,2	(1,7%)
EPRA NNNNAV per azione ² (€)	0,884	0,961	(8,0%)
Valore di bilancio della posizione finanziaria netta (€ m)	(2.208,9)	(2.163,9)	2,1%
Loan to value di gruppo ³ (%)	50,9%	49,9%	1,8%

Il **Risultato netto ricorrente EPRA consolidato**¹ si attesta a + € 42,0 milioni rispetto ai + € 35,9 milioni del primo semestre 2013. L'incremento è dovuto principalmente a una riduzione degli oneri finanziari e dei costi totali di funzionamento.

Il risultato netto ricorrente EPRA per azione passa da € 0,0188 a € 0,0219 (da € 0,0188 a € 0,0209 su base diluita).

Il **risultato netto consolidato** per il primo semestre 2014 risulta pari a + € 11,5 milioni, prima degli appostamenti contabili relativi ai prestiti obbligazionari convertibili “equity-linked” e degli effetti del rimborso anticipato di debiti e relativi strumenti di copertura avvenuto nel semestre (€ 12,3 milioni nel primo semestre 2013), e a - € 66,7 milioni dopo tali impatti, rispetto a un risultato di + € 3,9 milioni dell'esercizio precedente.

I **ricavi lordi di locazione** del primo semestre 2014, escludendo € 1,3 milioni di ricavi da penali per rilasci anticipati, sono pari a € 114,7 milioni (€ 116,3 milioni nel primo semestre 2013). La variazione è principalmente riconducibile a:

- rinegoziazione di nuovi contratti per € 11,1 milioni;



Beni Stabili Siiq



Comunicato stampa
Press release
Communiqué de presse

- minori affitti per cessione di immobili per € 2,4 milioni;
- minori affitti per scadenze/chiusure di contratti di locazione per € 11,1 milioni.

A questi impatti va aggiunto l'effetto dell'ISTAT e di altri impatti per + € 0,8 milioni.

Su base *like-for-like*⁸ (a perimetro costante) gli affitti lordi contabili si riducono di circa lo 0,8% (riduzione dello 0,8% relativamente al solo portafoglio Core)⁹.

I **ricavi netti da locazione** sono pari a € 99,2 milioni rispetto a € 96,6 milioni registrati nello stesso periodo del 2013. Ai fini del confronto si precisa che a inizio 2013 erano stati contabilizzati - € 2,0 milioni relativi ad alcuni costi straordinari sostenuti nel periodo.

I **ricavi netti per servizi** si attestano a € 5,1 milioni (€ 4,4 milioni nel primo semestre 2013) per effetto di maggiori commissioni nette da Beni Stabili Gestioni SGR.

Al 30 giugno 2014 Beni Stabili Gestioni SGR gestisce 15 fondi per un valore totale degli asset pari a circa € 1,8 miliardi.

Nel corso del primo semestre 2014 sono stati venduti immobili per un controvalore pari a € 81,1 milioni¹⁰. Il **marginetto netto sulle vendite**, al netto dei relativi costi di transazione e di costi sostenuti per vendite avvenute in anni precedenti, si attesta a + € 0,5 milioni rispetto a + € 3,2 milioni al 30 giugno 2013.

Al 30 giugno 2014 risultano inoltre in essere preliminari di vendita per un valore di carico pari a € 17,4 milioni.

Lo *yield* lordo medio su preliminari in essere e rogiti per il primo semestre 2014 è del 5,9%.

I **costi totali di funzionamento** sono pari a € 12,0 milioni (€ 12,9 milioni al 30 giugno 2013). I costi del personale si attestano a € 4,8 milioni rispetto a € 4,9 milioni dell'esercizio precedente, e i costi generali si riducono da € 8,0 milioni a € 7,2 milioni al 30 giugno 2014.

Gli **altri costi e oneri netti** sono pari a - € 7,4 milioni rispetto a - € 2,1 milioni al 30 giugno 2013. Ai fini del confronto si precisa che nel primo semestre 2014 è stata registrata una svalutazione di € 5,8 milioni relativa a un contenzioso.

La **variazione netta del valore del portafoglio immobiliare**, basata sulle stime al 30 giugno 2014 effettuate da CB Richard Ellis e da REAG su un patrimonio complessivo a valori IAS di € 4.087,8 milioni, è pari a - € 11,9 milioni (- € 14,7 milioni nel primo semestre 2013).

Gli **oneri e proventi finanziari netti** passano da un saldo di - € 74,0 milioni a - € 143,3 milioni nel primo semestre 2014; tale variazione è principalmente imputabile a:

⁸ 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, le capex sugli immobili "non *development*" e i *reclustering*.

⁹ Se si includono gli impatti della rilocalizzazione di immobili sui quali sono stati effettuati interventi di ristrutturazione a cura della divisione sviluppo interna alla Società, gli affitti lordi contabili si attestano al +0,7% (+0,8% relativamente al solo portafoglio Core).

¹⁰ Di cui € 19,5 milioni di preliminari esistenti al 31 dicembre 2013.



Beni Stabili Siiq



Comunicato stampa
Press release
Communiqué de presse

- la contabilizzazione della variazione negativa di valore equo delle opzioni di conversione delle obbligazioni convertibili “*equity-linked*” emesse nel corso del 2013 e con scadenza 2018 e 2019: maggiori oneri per € 48,2 milioni;
- gli oneri connessi al rimborso anticipato di debiti e relativi strumenti di copertura avvenuto nel periodo: maggiori oneri per € 23,0 milioni;
- la variazione del valore equo degli strumenti finanziari di copertura: maggiori oneri per € 7,8 milioni;

Tali impatti sono parzialmente compensati da:

- minori oneri finanziari monetari su debiti a breve, medio e lungo periodo: minori oneri per € 3,1 milioni;
- un miglioramento delle porzioni non monetarie degli oneri finanziari a medio lungo termine: minori oneri per € 3,0 milioni;
- minori oneri finanziari su vendite: minori oneri per € 1,4 milioni;
- maggiori proventi finanziari su cassa per € 0,9 milioni;
- altri impatti: minori oneri per € 1,3 milioni.

I proventi netti da partecipazione passano da + € 0,7 milioni a - € 2,1 milioni nel primo semestre 2014.

Le **imposte di competenza** passano da + € 3,0 milioni del primo semestre 2013 a + € 4,8 milioni del primo semestre 2014 (di cui € 6,4 milioni dovuti a imposte differite e sopravvenienze).

Il portafoglio immobiliare a € 4.087,8 milioni di valore di bilancio

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

Al 30 giugno 2014 il valore complessivo del portafoglio immobiliare risulta pari a € 4.087,8 milioni a fronte di € 4.157,2 milioni al 31 dicembre 2013. Il portafoglio immobiliare di gruppo risulta suddiviso nelle seguenti tre categorie gestionali:

- *Core portfolio*, ammonta a € 3.664 milioni (89,6% del portafoglio complessivo) con un tasso di *physical occupancy* di circa il 95,6%. Circa il 91% del Core portfolio è costituito da immobili a uso prevalentemente ufficio e alberghiero, mentre il rimanente consiste in immobili a uso prevalentemente *retail*; il tasso di rendimento medio dei canoni annui è attualmente pari al 6,0% circa e cresce al 6,1% se si considerano i canoni annui a regime;
- *Development portfolio*, ammonta a € 270 milioni (6,6% del portafoglio complessivo) e include immobili e/o aree da ristrutturare, trasformare e sviluppare per la produzione di immobili a uso terziario-commerciale da destinare alla locazione;



- *Dynamic portfolio*, ammonta a € 154 milioni (3,8% del portafoglio complessivo) ed è gestito in ottica di valorizzazione e/o dismissione.

30/06/2014	# immobili	GLA (mq) (senza terreni)	Valore IAS (€ m)	Incidenza sul totale	Valore di mercato (€ m)	Gross Yield ¹¹ (%)	Physical occupancy (%)	Topped-up Yield ¹² (%)
Core portfolio	213 ¹³	1.722.849	3.664,2	89,6%	3.664,2	6,0%	95,6%	6,1%
Development portfolio	3	11.705	270,0	6,6%	270,0			
Dynamic portfolio	39	131.934	153,6	3,8%	153,9			
TOTALE	255	1.866.489	4.087,8	100,0%	4.088,1			

Il valore degli immobili è sostanzialmente stabile

Il **valore di mercato del portafoglio immobiliare** basato sulle stime al 30 giugno 2014 effettuate da CB Richard Ellis e da REAG è pari a € 4.088,1 milioni. Su base *like-for-like* (a perimetro costante) rispetto al 31 dicembre 2013 il portafoglio è sostanzialmente stabile (-0,2%).

Il **NAV (Net Asset Value)**², calcolato sulla base delle linee guida EPRA e in base alle valutazioni effettuate su tutto il portafoglio immobiliare di Gruppo, è pari a € 1.974,5 milioni (€ 1,031 per azione), rispetto al NAV del 31 dicembre 2013 pari a € 2.036,9 milioni (€ 1,063 per azione).

Il **NNNAV – triple NAV** – (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)² calcolato sulla base delle linee guida EPRA è pari a € 1.693,5 milioni (€0,884 per azione) rispetto al NNNNAV al 31 dicembre 2013 pari a € 1.840,0 milioni (€ 0,961 per azione).

La **posizione finanziaria netta** al 30 giugno 2014 è pari a - € 2.208,9 milioni rispetto a - € 2.163,9 milioni al 31 dicembre 2013. Il **LTV (Loan to Value)**³ risulta pari al 50,9% rispetto al 49,9% al 31 dicembre 2013.

Eventi e operazioni significativi nel periodo

Nel corso del primo semestre 2014 Beni Stabili si è concentrata sulle attività di locazione e di rifinanziamento del proprio portafoglio. L'attività di vendita è stata principalmente caratterizzata dalla dismissione di un immobile a Milano per un controvalore di € 61,5 milioni.

L'**attività di locazione** ha generato nuovi contratti per circa 18.800 metri quadri, corrispondenti a circa € 9,0 milioni di nuovi canoni di affitto annui a regime; la decorrenza di tali contratti avverrà in parte dopo la chiusura del semestre. A questi vanno aggiunti altri contratti per rinegoziazioni su circa

¹¹ Calcolato sulla base dei canoni lordi annui incassabili a fine periodo e del corrispondente valore di mercato degli asset.

¹² Calcolato sulla base dei canoni lordi annui incassabili a fine periodo, tenendo in considerazione l'esaurimento dei periodi di *free rent/comodato* o altri incentivi sui canoni (*step-up*), e del corrispondente valore di mercato degli asset.

¹³ Il portafoglio Core contiene quattro immobili facenti parte dello stesso Complesso Garibaldi, e per questo considerati come un'unica iniziativa.



Beni Stabili Siiq



Comunicato stampa
Press release
Communiqué de presse

22.400 metri quadri, con un incremento medio del 42% rispetto ai canoni precedenti. Si segnala anche che durante il periodo sono stati attivati nuovi contratti firmati prima dell'esercizio su circa 6.000 metri quadri, corrispondenti a circa € 2,3 milioni di nuovi canoni di affitto annui a regime e 3 contratti per rinegoziazione per circa 4.800 metri quadri a canoni in linea con i precedenti.

L'**attività di vendita** del primo semestre 2014 ha riguardato la stipula di 4 nuovi contratti di vendita pari a € 61,6 milioni e la chiusura di € 19,5 milioni di preliminari esistenti a fine 2013, per un totale complessivo di € 81,1 milioni di rogiti (*gross selling price*); a fine giugno 2014 risultano poi esistenti e non ancora chiusi preliminari di vendita per un controvalore di € 17,6 milioni (*gross selling price*).

L'**attività di sviluppo** si è concentrata prevalentemente sul completamento dei lavori di ristrutturazione dell'immobile di Roma, via dell'Arte, ora riclassificato nel portafoglio Core, e sul proseguimento dei lavori di ristrutturazione dell'immobile di Milano, via San Nicolao (piazzale Cadorna).

Da un punto di vista **finanziario**, l'attività del semestre ha riguardato principalmente:

- L'emissione, a gennaio 2014, del prestito obbligazionario *senior* non garantito di € 350 milioni e con cedola fissa del 4,125% in scadenza a gennaio 2018;
- L'emissione, a marzo 2014, del prestito obbligazionario *senior* non garantito di € 250 milioni e con cedola fissa del 3,500% in scadenza ad aprile 2019;
- L'approvazione, da parte del CdA di Beni Stabili Siiq, del piano di potenziamento della struttura finanziaria, attraverso un investimento di € 150 milioni in aumento di capitale da parte dei soci e il rifinanziamento del debito relativo al portafoglio di immobili locati a Telecom Italia con nuove linee per € 500 milioni alle attuali favorevoli condizioni di mercato.

“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.”

Aldo Mazzocco – Amministratore Delegato, e Luca Lucaroni – *Chief Financial Officer*, illustreranno i risultati finanziari del primo semestre 2014 con una *conference call* in data odierna alle ore 17,00.

Il documento che verrà contestualmente presentato alla comunità finanziaria sarà disponibile sul sito di Beni Stabili <http://www.benistabili.it> nella sezione Investitori.

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



Beni Stabili Siiq



Comunicato stampa
Press release
Communiqué de presse

Per ulteriori informazioni:

Beni Stabili Siiq

Investor Relations - Lorenza Rivabene - +39.02.3666.4682 - lorenza.rivabene@benistabili.it

Media Contact - Barbara Ciocca - +39.02.3666.4695 - barbara.ciocca@benistabili.it

PMS Media Relations

Giancarlo Frè - +39.329.4205000 - g.fre@pmsgroup.it

Beni Stabili Siiq, *property company leader nel real estate italiano*

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 2013 con un risultato netto ricorrente EPRA di € 74,0 milioni e, a livello patrimoniale, il valore complessivo del portafoglio immobiliare gestito da Beni Stabili Siiq è pari a € 4,1 miliardi al 30 giugno 2014.

Inoltre, la Società, attraverso Beni Stabili Gestioni SGR, gestisce complessivamente 15 fondi immobiliari per valore totale degli asset pari a circa € 1,8 miliardi a giugno 2014.

Conto Economico – Gruppo Beni Stabili

(€'000)

	30/06/2014	30/06/2013
Ricavi di locazioni	115.938	116.341
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(16.770)	(19.766)
Ricavi netti di locazione	99.168	96.575
Ricavi netti per servizi	5.118	4.355
Costi del personale	(4.831)	(4.922)
Costi generali	(7.152)	(7.974)
Totale costi di funzionamento	(11.983)	(12.896)
Altri ricavi e proventi	395	335
Altri costi ed oneri	(7.841)	(2.483)
Ricavi di vendita di immobili di investimento	61.500	0
Costo del venduto	(61.014)	0
Utile/(Perdita) di vendita di immobili di investimento	486	0
Ricavi di vendita immobili posseduti per la vendita	19.440	66.750
Costo del venduto	(19.440)	(63.658)
Utile (perdita) di vendita posseduti per la vendita	0	3.092
Ricavi di vendita di immobili destinati alla commercializzazione	112	1.700
Costo del venduto	(103)	(1.617)
Utile/(Perdita) di vendita di immobili destinati alla commercializzazione	9	83
Rivalutazione di immobili	23.704	21.195
Svalutazione di immobili	(35.591)	(35.847)
Rivalutazioni/(Svalutazioni) di immobili	(11.887)	(14.652)
Reddito operativo	73.465	74.409
Proventi/(oneri) finanziari netti	(63.540)	(65.423)
Proventi/(oneri) da collegate	310	963
Proventi/(oneri) da altre imprese	(2.368)	(300)
Risultato ante imposte	7.867	9.649
Imposte di competenza del periodo	3.275	2.886
Risultato netto del periodo	11.142	12.535
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	388	(197)
Risultato netto consolidato, prima degli effetti contabili dei prestiti obbligazionari convertibili 2018 e 2019 e delle estinzioni anticipate di finanziamenti e derivati del periodo	11.530	12.338
Effetti contabili dei prestiti obbligazionari convertibili in scadenza nel 2018 e 2019	(56.061)	(7.870)
Oneri finanziari anticipata estinzione di finanziamenti del periodo	(23.664)	(681)
Imposte relative	1.521	141
RISULTATO NETTO DI COMPETENZA DEL GRUPPO	(66.674)	3.928
Utile per azione in Euro		
- Base	(0,03481)	0,00205
- Diluito	(0,03481)	0,00205



Comunicato stampa
Press release
Communiqué de presse

Proventi/(Oneri) finanziari netti – Gruppo Beni Stabili

(€'000)

	30/06/2014	30/06/2013
Interessi su mutui, obbligazioni e altri debiti (inclusi differenziali di copertura) (parte monetaria)	(47.687)	(50.489)
Interessi su debiti a breve (parte monetaria)	(371)	(825)
Commissioni di mancato utilizzo	(739)	(1.272)
Effetto costo ammortizzato debiti, obbligazioni e altri impatti non monetari	(7.785)	(10.794)
Altre variazioni di fair value a conto economico	(4.709)	3.047
Differenziali sw ap inflazione	(1.930)	(2.336)
Oneri finanziari legati a vendite	(1.257)	(2.676)
Altri oneri finanziari	(444)	(599)
Totale oneri finanziari, prima degli effetti contabili dei prestiti obbligazionari convertibili 2018 e 2019 e delle estinzioni anticipate di finanziamenti e derivati del periodo	(64.922)	(65.944)
Effetti contabili dei prestiti obbligazionari convertibili 2018 e 2019	(56.061)	(7.870)
Oneri finanziari anticipata estinzione di finanziamenti	(23.664)	(681)
Totale oneri finanziari	(144.647)	(74.495)
Proventi finanziari	1.382	521
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(143.265)	(73.974)



Prospetto della Posizione Patrimoniale-Finanziaria – Gruppo Beni Stabili

	(€'000)	
	30/06/2014	31/12/2013
ATTIVITA'		
Immobili di investimento	3.576.690	3.611.315
Immobili in fase di sviluppo	239.400	258.300
Immobili strumentali ed altri beni	20.254	20.576
Immobilizzazioni immateriali	1.152	1.127
Partecipazioni		
- in collegate	1.527	1.615
- in altre imprese	1.539	2.674
Titoli	37.518	39.994
Crediti commerciali ed altri crediti	126.419	152.109
Attività per strumenti derivati	158	73
Imposte differite attive	95.110	87.567
Totale attività non correnti	4.099.767	4.175.350
Immobili destinati alla commercializzazione	72.447	72.647
Crediti commerciali ed altri crediti	100.991	41.229
Disponibilità liquide	109.805	150.633
Totale attività correnti	283.243	264.509
Attività possedute per la vendita	180.358	195.717
Totale attività	4.563.368	4.635.576
PATRIMONIO NETTO		
Capitale sociale	191.630	191.630
Riserva sovrapprezzo	230.210	230.210
Altre riserve	498.239	524.494
Utili non distribuiti	891.762	951.332
Totale patrimonio netto di gruppo	1.811.841	1.897.666
Patrimonio netto di terzi	12.546	13.281
Totale patrimonio netto consolidato	1.824.387	1.910.947
PASSIVITA'		
Debiti finanziari	2.164.451	2.094.897
Debiti commerciali ed altri debiti	90.073	126.767
Passività per strumenti derivati	192.418	147.026
Trattamento di fine rapporto	896	873
Imposte differite passive	32.225	31.007
Totale passività non correnti	2.480.063	2.400.570
Debiti finanziari	154.273	219.601
Debiti commerciali ed altri debiti	98.369	98.838
Fondi rischi ed oneri	6.276	5.620
Totale passività correnti	258.918	324.059
Totale passività	2.738.981	2.724.629
Totale patrimonio netto consolidato e totale passività	4.563.368	4.635.576



Beni Stabili Siiq



Comunicato stampa
Press release
Communiqué de presse

Prospetto dei Flussi di Cassa – Gruppo Beni Stabili

(€'000)

	30/06/2014	30/06/2013
Risultato ante imposte	(71.858)	1.098
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni immateriali	31	575
Ammortamenti beni strumentali ed altri beni	437	464
(Rivalutazioni) /Svalutazioni di immobili	11.887	14.652
Rivalutazioni/Svalutazioni di partecipazioni e titoli	2.090	(61)
Oneri/(proventi) finanziari non monetari per strumenti derivati e costo ammortizzato	79.965	12.357
Onere non monetario per piani di assegnazione di azioni gratuite	37	98
Plusvalenza da cessione del 12% di Beni Stabili Property Service S.p.A.	0	(546)
Accantonamento al fondo TFR	56	59
Accantonamenti al fondo svalutazione crediti e rischi ed oneri (al netto dei rilasci)	6.654	1.008
Flusso di cassa generato dalla gestione	29.299	29.704
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	(1.574)	(2.010)
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	27.725	27.694
<i>Variazioni nelle voci dell'attivo e del passivo</i>		
Crediti / debiti per vendita/acquisto immobili	(54.838)	(11.208)
Altre attività/altre passività	(3.104)	(1.747)
Pagamento rata dell'imposta d'ingresso nel regime SIIQ	(19.696)	(19.204)
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	(49.913)	(4.465)
<i>Attività di investimento</i>		
Incremento immobilizzazioni immateriali	(56)	(15)
Incremento di beni strumentali ed altri beni	(115)	(185)
Acquisti e costi incrementativi di immobili	(22.592)	(26.724)
Acquisto 31,8% Sviluppo Ripamonti S.r.l.	0	(14.500)
Cessione di immobili	79.789	65.009
Cessione di partecipazioni e cessioni/ rimborsi titoli e partecipazioni	1.211	347
Dividendi incassati da partecipazioni valutate a patrimonio netto	398	403
Prezzo cessione del 12% di Beni Stabili Property Service S.p.A.	0	949
<i>Attività Finanziaria</i>		
Distribuzione dividendi	(42.138)	(42.138)
Versamenti / rimborsi e attribuzioni riserve dalle/alle minoranze azionarie	(347)	(469)
Incremento/ (decremento) debiti finanziari e strumenti derivati	(7.065)	21.596
Disponibilità liquide generate nell'esercizio	(40.828)	(192)
Disponibilità liquide iniziali	150.633	52.454
Disponibilità liquide finali	109.805	52.262



Comunicato stampa
Press release
Communiqué de presse

Posizione Finanziaria Netta – Gruppo Beni Stabili

	(€'000)	
	30/06/2014	31/12/2013
Debiti verso banche ed istituzioni finanziarie	696.126	1.277.367
di cui:		
- quota a breve termine	24.432	192.770
- quota a medio-lungo termine	671.694	1.084.597
Debiti per titoli obbligazionari	1.052.913	471.947
di cui:		
- quota a breve termine	20.420	21.141
- quota a lungo termine	1.032.493	450.806
Prestiti obbligazionari convertibili	569.685	565.184
di cui:		
- quota a breve termine	109.421	5.690
- quota a lungo termine	460.264	559.494
Totale debiti finanziari	2.318.724	2.314.498
Disponibilità liquide	(109.805)	(150.633)
Debiti finanziari netti	2.208.919	2.163.865