



Approvato il progetto di Bilancio Consolidato Esercizio 2006 Gruppo Beni Stabili.
Reddito operativo € 453 milioni
Risultato netto di Gruppo € 206,5 milioni
Proposta di distribuzione di un dividendo di € 0,024 per azione

- **Reddito Operativo € 453,4 milioni + 66% rispetto ai € 273,7 milioni del 2005;**
- **Risultato ante imposte € 351,9 milioni + 113% rispetto ai € 165,3 milioni del 2005;**
- **Risultato netto di Gruppo € 206,5 milioni + 112% rispetto al risultato 2005 depurato degli effetti straordinari della rivalutazione fiscale – 39% rispetto ai € 336,5 milioni del 2005;**
- **NNNAV € 1,094 per azione + 15,6% rispetto all'esercizio 2005 pari a € 0,946 per azione**
- **Dividendo proposto all'Assemblea pari a 0,024 per azione in linea con il 2005 pari a 0,024 per azione**

Il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili SpA, riunitosi lo scorso 13 marzo sotto la presidenza del Dott. Leonardo Del Vecchio, ha approvato il progetto di Bilancio Civilistico e Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2006.

Il reddito operativo si incrementa del 66% circa rispetto al 31 dicembre 2005 passando da € 273,7 milioni del 2005 a € 453,4 milioni del 2006.

Tale miglioramento deriva essenzialmente dalla rivalutazione degli immobili del "portafoglio investment" effettuata dal valutatore indipendente CBRE. Questa voce che nel 2005 incideva per € 42,5 milioni nel 2006 è salita a € 264,4 milioni, grazie all'effetto combinato di qualità complessiva del portafoglio e di matura stabilità del mercato uffici di Milano e Roma.

Il miglioramento del reddito operativo, cui si aggiunge la crescita di circa € 7 milioni del saldo della gestione finanziaria, porta ad un **risultato ante imposte** in aumento del 113%, da € 165,3 milioni del 2005 a € 351,9 milioni del 2006.

L'utile netto consolidato di Gruppo si attesta a € 206,5 milioni del 2006, rispetto a da € 336,5 milioni del 2005 per il venir meno dell'effetto straordinario delle imposte differite che sui conti 2005 incidevano positivamente per € 243,6 milioni.

I risultati dei due esercizi non risultano comparabili, in quanto le imposte sul reddito dell'esercizio 2005 erano state significativamente influenzate da un effetto positivo straordinario di € 243,6 milioni, conseguente

alla decisione del Gruppo di avvalersi della facoltà concessa dalla Legge n. 266 del 23 dicembre 2005 di rivalutare fiscalmente i beni di impresa, pagando un'imposta sostitutiva del 12% sui saldi di rivalutazione. Senza considerare tale impatto straordinario (€ 234 milioni), l'utile consolidato dell'esercizio 2005 sarebbe risultato pari a € 92,8 milioni. Conseguentemente, il risultato dell'esercizio 2006 presenta un miglioramento, rispetto a quello dell'esercizio precedente depurato del sopra descritto elemento straordinario, di € 113,7 milioni (+122,5%), che deriva principalmente dall'andamento positivo della gestione operativa.

A livello patrimoniale il valore complessivo del **portafoglio immobiliare** risulta pari a € 4.173,2 milioni di cui circa il 90% rappresentato dal portafoglio *investment* e il restante 10% dal portafoglio *Trading*.

L'operazione immobiliare più significativa conclusa dal Gruppo nel 2006 è stata l'acquisizione del portafoglio immobiliare del ex Fondo Comit per un importo complessivo pari a € 1.114 milioni così convenzionalmente suddiviso:

"portafoglio investment" (€ 567 milioni) e "portafoglio trading" (€ 547 milioni); l'80% di questo ultimo essendo già stato rivenduto con plusvalenza media dell'8%.

La **Posizione finanziaria netta passa** da € 1.351 milioni del 2005 a € 2.214 milioni. La rilevante crescita dei debiti finanziari netti, pari a € 863 milioni, è dovuta principalmente all'erogazione del finanziamento a medio/lungo termine acceso per finanziare gli immobili dell'ex Fondo Comit, nonché al prestito obbligazionario convertibile emesso nell'ottobre 2006.

In data 9 ottobre 2006 la Capogruppo Beni Stabili S.p.A. ha lanciato un prestito obbligazionario convertibile quotato alla Borsa di Milano, per un importo complessivo di € 476,5 milioni, della durata di 5 anni.

Le obbligazioni, maturano interessi annui al tasso fisso del 2,5%, sono convertibili in azioni Beni Stabili S.p.A. nel rapporto di un'azione ogni obbligazione posseduta.

In conseguenza di tali variazioni, il debt/equity ratio è salito da 0,86 al 31 dicembre 2005 all'1,22 del 31 dicembre 2006.

Il **Gross NAV (Net Asset value)**, calcolato in base alle valutazioni effettuate al 31 dicembre 2006 da CB Richard Ellis su tutto il portafoglio immobiliare di Gruppo, è pari a € 1,254 per azione, segnando un incremento di circa il 13,4% rispetto al Gross NAV del 2005 pari a € 1,106 per azione.

Il **NNNAV - triple NAV-** (NAV al netto sia dell'imposizione fiscale sia del Mark to Market dei derivati sui tassi e dei debiti finanziari a tasso fisso) pari a € 1,094 per azione presenta un incremento del 15,6% rispetto al NNNAV del 2005 pari a € 0,946 per azione.

Il Consiglio di Amministrazione ha stabilito, di proporre all'Assemblea ordinaria dei Soci, convocata il 19 e il 20 aprile rispettivamente in prima, seconda convocazione, la distribuzione di un dividendo pari a 0,024 Euro per azione, pari a complessivi € 41,2 milioni in linea con quanto distribuito nel 2006.

Il pagamento del dividendo verrà effettuato in data 4 maggio con stacco della cedola il 30 aprile 2007.

Infine il Consiglio di Amministrazione ha dato a Mediobanca il mandato di advisor finanziario al fine di seguire la Beni Stabili nell'operazione di integrazione con Foncière des Régions .

Massimo de Meo e Aldo Mazzocco, Amministratori Delegati, e Luca Lucaroni, Chief Financial Officer, incontreranno la comunità finanziaria a Milano il 14 marzo c.a. alle ore 11.00 a Palazzo Mezzanotte presso la sede della Borsa Italiana.

In allegato i prospetti riclassificati consolidati di Conto Economico, e di Stato Patrimoniale

Per ulteriori informazioni:
Silvia Di Rosa, Investor Relations Beni Stabili SpA
Tel. 06.36222319, silvia.dirosa@benistabili.it
Giancarlo Fre PMS 329.4205000

| Conto economico consolidato | 31-12-06 | 31-12-05 |
|--|-----------------|-----------------|
| | M€ | M € |
| Ricavi di locazioni | 200,6 | 190,8 |
| Costi inerenti il patrimonio immobiliare | (12,1) | (11,7) |
| Margine di contribuzione delle locazioni | 188,5 | 179,1 |
| Ricavi di vendita di immobili destinati alla commercializzazione | 525,6 | 334,3 |
| Costo del venduto | (490,7) | (259,0) |
| Margine di contribuzione delle vendite di immobili | 34,9 | 75,3 |
| Ricavi per servizi | 8,1 | 8,2 |
| Costi relativi | (3,3) | (3,5) |
| Margine di contribuzione delle prestazioni di servizi | 4,8 | 4,7 |
| Costi del personale | (11,3) | (11,1) |
| Costi generali | (13,6) | (12,8) |
| Totale costi di funzionamento | (24,9) | (23,9) |
| Altri ricavi e proventi | 3,0 | 3,0 |
| Altri costi ed oneri | (18,7) | (5,4) |
| Altri ricavi e proventi netti | (15,7) | (2,4) |
| Ricavi di vendita di immobili di investimento | 93,1 | 38,5 |
| Costo del venduto | (91,8) | (40,0) |
| Utile (Perdita) di vendita di immobili di investimento | 1,3 | (1,6) |
| Rivalutazione di immobili | 272,8 | 53,8 |
| Svalutazione di immobili | (8,4) | (11,4) |
| Rivalutazioni/(Svalutazioni) di immobili | 264,4 | 42,5 |
| Reddito operativo | 453,4 | 273,7 |
| Proventi/ (oneri) finanziari netti | (97,9) | (106,6) |
| Proventi/ (oneri) da collegate | 1,4 | 0,0 |
| Proventi/ (oneri) da altre imprese | (5,0) | (1,9) |
| Proventi / (oneri) finanziari e da partecipazioni | | |
| Risultato ante imposte | 351,9 | 165,3 |
| Imposte di competenza del periodo | (143,6) | 172,2 |
| Risultato netto del periodo | 208,3 | 337,5 |
| (Utile)/Perdita di competenza di terzi | (1,8) | (1,0) |
| Risultato netto di competenza del Gruppo | 206,5 | 336,5 |

| ATTIVITA' | 31-12-06 M€ | 31-12-05 M€ |
|---|--------------------|--------------------|
| Immobilizzazioni immateriali | 7,7 | 8,8 |
| Immobili di investimento | 3.710,7 | 2.973,1 |
| Immobili strumentali e altri beni | 38,5 | 39,1 |
| Immobilizzazioni finanziarie | 49,5 | 51,0 |
| Crediti commerciali | 22,6 | 27,7 |
| Imposte differite attive | 87,0 | 110,8 |
| Totale attività non correnti | 3.916,0 | 3.210,3 |
| Immobili destinati alla commercializzazione | 425,5 | 213,6 |
| Crediti | 149,1 | 46,3 |
| Disponibilità liquide | 165,4 | 337,7 |
| Totale attività correnti | 740,1 | 597,6 |
| Totale attività | 4.656,1 | 3.807,9 |
| PASSIVITA' | 31-12-06 M€ | 31-12-05 M€ |
| Totale Patrimonio di Gruppo | 1.820,3 | 1.574,8 |
| Patrimonio netto di terzi | 20,3 | 21,2 |
| Totale patrimonio netto consolidato | 1.840,5 | 1.596,0 |
| PASSIVITA' | | |
| Debiti finanziari | 2.353,1 | 1.628,9 |
| Passività per strumenti derivati | 118,2 | 179,3 |
| Trattamento di fine rapporto | 1,1 | 1,4 |
| Imposte differite | 197,9 | 60,8 |
| Totale passività non correnti | 2.670,4 | 1.870,4 |
| Debiti finanziari | 26,4 | 60,2 |
| Debiti commerciali e altri debiti | 102,5 | 278,4 |
| Fondi rischi e oneri | 16,3 | 3,0 |
| Totale passività correnti | 145,1 | 341,6 |
| Totale passività | 2.815,5 | 2.212,0 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' | 4.656,1 | 3.807,9 |