

Beni Stabili S.p.A. SIIQ

PROGETTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE

di

IMSER 60 SIINQ S.p.A. e B.S. Immobiliare 8 S.p.A. SIINQ

in

Beni Stabili S.p.A. SIIQ

19 dicembre 2014

PROGETTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE DI:

IMSER 60 SIINQ S.p.A. e B.S. Immobiliare 8 S.p.A. SIINQ
in Beni Stabili S.p.A. SIIQ

1. PREMESSA

Il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili S.p.A. SIIQ (di seguito “Beni Stabili” o “Società Incorporante”), l’Amministratore Unico di IMSER 60 SIINQ S.p.A. (di seguito “IMSER 60”) e l’Amministratore Unico di B.S. Immobiliare 8 S.p.A. SIINQ (di seguito “BS8” e, insieme a IMSER 60, “Società Incorporande”), hanno redatto e predisposto, ai sensi dell’art. 2501-*ter* del Codice Civile, il seguente progetto di fusione per incorporazione delle Società Incorporande in Beni Stabili (il “Progetto di Fusione”).

Trattandosi di fusione per incorporazione di società interamente possedute, il presente Progetto di Fusione sarà soggetto alla procedura semplificata prevista dall’art. 2505 del Codice Civile. Pertanto, non è necessaria l’indicazione dei dati inerenti al rapporto di cambio, delle modalità di assegnazione di azioni, della data a partire dalla quale le azioni partecipano agli utili (2501-*ter* primo comma, numeri 3, 4 e 5, del Codice Civile), nonché della relazione degli amministratori e di quella degli esperti (artt. 2501-*quinquies* e 2501-*sexies* del Codice Civile).

Ai sensi dell’art. 2501-*quater*, primo comma, del Codice Civile, è stata redatta una situazione patrimoniale di Beni Stabili S.p.A. SIIQ al 30 settembre 2014, che si allega al presente Progetto di Fusione.

Diversamente, ai sensi dell’art. 2501-*quater*, terzo comma, del Codice Civile, non sono state predisposte le situazioni patrimoniali di IMSER 60 e di BS8, in quanto ben note all’unico Socio Beni Stabili.

Per maggior chiarezza e trasparenza, è stato comunque redatto un prospetto, allegato al presente Progetto di Fusione, contenente i principali dati patrimoniali ed economici delle Società Incorporande al 30 settembre 2014.

Tale operazione di fusione rientra in un programma volto alla razionalizzazione e alla semplificazione della struttura societaria del gruppo facente capo a Beni Stabili, tenuto conto anche della trasformazione in SIIQ (*Società di Investimento Immobiliare Quotata*) della stessa Beni Stabili, deliberata dall'Assemblea straordinaria degli Azionisti della Società del 20 dicembre 2010 e, quindi, dell'esercizio dell'opzione per il regime fiscale agevolato, avvenuto in data 22 dicembre 2010, di cui all'art. 1, comma 141, della Legge del 27 dicembre 2006, n. 296, in materia di società di investimento immobiliare quotate.

Il processo di razionalizzazione e di semplificazione ha come obiettivo, infatti, l'accorpamento di realtà strategicamente e operativamente simili, per far sì che Beni Stabili incrementi i requisiti patrimoniali e reddituali previsti dalla normativa relativa al richiamato regime fiscale agevolato in materia di società di investimento immobiliare quotate.

2. SOCIETÀ PARTECIPANTI ALLA FUSIONE

Società Incorporante

Beni Stabili S.p.A. SIIQ, con sede legale in Roma, via Piemonte n. 38, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Roma 00380210302, Partita IVA 04962831006, Società soggetta alla direzione e coordinamento di Foncière des Régions S.A..

Il capitale sociale deliberato, alla data del presente Progetto di Fusione, è pari a Euro 331.687.651,50, mentre il sottoscritto e versato a Euro 226.942.588,60, rappresentato da 2.269.425.886 azioni ordinarie dal valore nominale di Euro 0,10 cadauna.

Società Incorporande

IMSER 60 SIINQ S.p.A., con sede legale in Milano, via Carlo Ottavio Cornaggia n. 10, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Milano 08462070015, Società con Socio Unico e soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Beni Stabili S.p.A. SIIQ.

Il capitale sociale, alla data del presente Progetto di Fusione, è pari a Euro 2.000.000,00, interamente versato, rappresentato da 2.000.000 di azioni ordinarie dal valore nominale di Euro 1,00 cadauna, di proprietà della Società Incorporante.

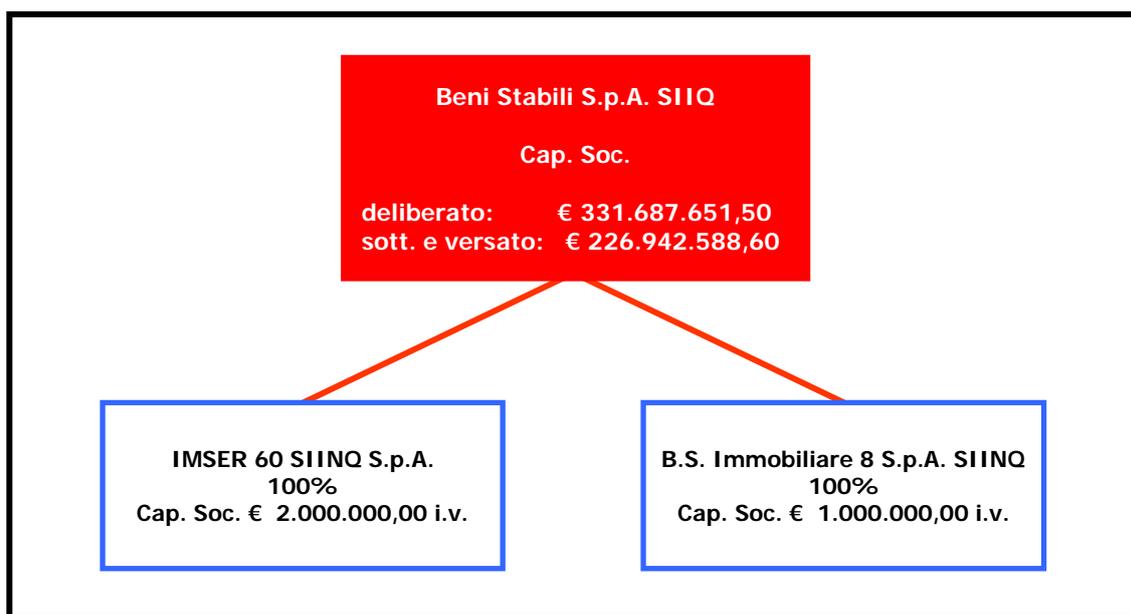
B.S. Immobiliare 8 S.p.A. SIINQ, con sede legale in Milano, via Carlo Ottavio Cornaggia n. 10, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Milano 07834040961, Società con Socio Unico e soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Beni Stabili S.p.A. SIIQ.

Il capitale sociale, alla data del presente Progetto di Fusione, è pari a Euro 1.000.000,00, interamente versato, rappresentato da 1.000.000 di azioni ordinarie dal valore nominale di Euro 1,00 cadauna, di proprietà della Società Incorporante.

3. CATENA DI CONTROLLO DELLE SOCIETÀ PARTECIPANTI ALLA FUSIONE

Con riferimento alla catena di controllo, si precisa quanto segue:

IMSER 60 e BS8 sono società controllate, direttamente, al 100% da Beni Stabili, come si può rilevare dallo schema di seguito riportato.



4. STATUTO DELLA SOCIETÀ INCORPORANTE

L'operazione di fusione in esame non comporterà alcuna modifica al testo di Statuto Sociale della Società Incorporante, così come risultante al Registro delle Imprese di Roma e che si allega al presente Progetto di Fusione.

5. RAPPORTO DI CAMBIO

L'incorporazione di IMSER 60 e di BS8 avverrà senza assegnazione di nuove azioni, essendo la Società Incorporante unico Socio delle Società Incorporande. La medesima Incorporante procederà all'annullamento delle partecipazioni, in queste ultime detenute, senza concambio, in conformità a quanto disposto dall'art. 2504-*ter*, secondo comma, del Codice Civile. Il rapporto di cambio non è previsto in considerazione dei rapporti che uniscono la Società Incorporante alle Società Incorporande.

6. DELIBERE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Si specifica che il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili del 12 novembre 2014 ha deliberato di approvare l'avvio del procedimento di fusione e il presente Progetto di Fusione, autorizzando, contestualmente, il compimento degli adempimenti di legge, con particolare riferimento a quanto previsto dall'art. 2503-*bis*, secondo comma, del Codice Civile. Si precisa altresì che il Consiglio di Amministrazione della stessa Beni Stabili del 10 febbraio 2015 è chiamato ad assumere, ai sensi dall'art. 2505 del Codice Civile, essendo le Società Incorporande interamente possedute e tenuto conto di quanto previsto dallo Statuto sociale, la decisione in ordine alla fusione per incorporazione di IMSER 60

e di BS8 in Beni Stabili, conferendo mandato all'Amministratore Delegato per la formalizzazione della relativa documentazione.

7. ASSEGNAZIONE E DECORRENZA DELLE NUOVE AZIONI

Si precisa che non verranno assegnate azioni in sostituzione di quelle delle Società Incorporande possedute da Beni Stabili, che saranno quindi annullate in dipendenza della presente operazione di fusione (vedi il precedente punto 5).

Di conseguenza, anche il punto sulla decorrenza delle nuove azioni non sarà disciplinato.

8. DECORRENZA DEGLI EFFETTI DELLA FUSIONE

Gli effetti della fusione decorreranno, ai sensi dell'art. 2504-*bis* del Codice Civile, ai fini civilistici, dall'ultima delle iscrizioni dell'atto di fusione presso i competenti Registri delle Imprese, mentre, ai fini fiscali, a decorrere dal 1° gennaio 2015, ovvero dalle relative date che saranno indicate nell'atto medesimo.

Le operazioni contabili delle Società Incorporande saranno imputate al bilancio della Società Incorporante a partire dal 1° gennaio 2015, ovvero dalla data che sarà indicata nell'atto di fusione.

9. TRATTAMENTO RISERVATO A PARTICOLARI CATEGORIE DI SOCI E A POSSESSORI DI TITOLI DIVERSI DALLE AZIONI

Beni Stabili ha emesso cinque prestiti obbligazionari, così come di seguito indicati:

- nel corso dell'esercizio 2010, ha emesso un prestito obbligazionario convertibile, denominato "225,000,000 3.875% Convertible Bonds due 2015", con scadenza al 23

- aprile 2015, per complessivi 225 milioni di Euro, quotato presso la Borsa del Lussemburgo;
- nel corso dell'esercizio 2013, ha emesso un prestito obbligazionario convertibile, denominato "*225,000,000 3.375% Convertible Bonds due 2018*", con scadenza al 17 gennaio 2018, per complessivi 225 milioni di Euro, quotato presso la Borsa del Lussemburgo;
 - sempre nel corso dell'esercizio 2013, ha emesso un ulteriore prestito obbligazionario convertibile, denominato "*270,000,000 2.625% Convertible Bonds due 2019*", con scadenza al 17 aprile 2019, per complessivi 270 milioni di Euro, quotato presso la Borsa del Lussemburgo;
 - nel corso dell'esercizio 2014, ha emesso un prestito obbligazionario non convertibile, denominato "*350,000,000 4.125% Notes due 2018*", con scadenza al 22 gennaio 2018, per complessivi 350 milioni di Euro, quotato presso la Borsa del Lussemburgo;
 - sempre nel corso dell'esercizio 2014, ha emesso un ulteriore prestito obbligazionario non convertibile, denominato "*250,000,000 3.5% Notes due 2019*", con scadenza al 1° aprile 2019, per complessivi 250 milioni di Euro, quotato presso la Borsa dell'Irlanda.

Ai sensi di legge e dei regolamenti dei prestiti obbligazionari in essere, la Società Incorporante ha espletato tutte le attività richieste a tutela degli obbligazionisti.

Si soggiunge che non esistono particolari categorie di Soci nelle Società partecipanti alla fusione e che, altresì, non sono stati emessi, oltre a quanto sopra indicato, titoli diversi dalle azioni.

10. DIPENDENTI

Alla data di deposito del presente Progetto di Fusione, la sola Beni Stabili ha rapporti di lavoro con più di 15 dipendenti, diversamente dalle Società Incorporande, che non hanno alcun rapporto di lavoro in essere con personale dipendente.

11. ALTRE INDICAZIONI

Non sono previsti vantaggi particolari a favore degli Amministratori delle Società partecipanti alla fusione.

Allegati:

- *Situazione patrimoniale di Beni Stabili S.p.A. SIIQ al 30 settembre 2014 (allegato “1”);*
- *Prospetto dei principali dati patrimoniali ed economici di IMSER 60 SIINQ S.p.A. al 30 settembre 2014 (allegato “2”);*
- *Prospetto dei principali dati patrimoniali ed economici di B.S. Immobiliare 8 S.p.A. SIINQ al 30 settembre 2014 (allegato “3”);*
- *Statuto Sociale della Società Incorporante Beni Stabili S.p.A. SIIQ (allegato “4”).*

Roma, 19 dicembre 2014

Beni Stabili S.p.A. SIIQ

IMSER 60 SIINQ S.p.A.

Firmato

Firmato

L'Amministratore Delegato

L'Amministratore Unico

(ing. Aldo Mazzocco)

(dott. Luca Lucaroni)

B.S. Immobiliare 8 S.p.A. SIINQ

Firmato

L'Amministratore Unico

(dott.ssa Barbara Pivetta)

BENI STABILI S.p.A. SIIQ

***SITUAZIONE PATRIMONIALE EX ART.
2501-QUATER DEL CODICE CIVILE***

INDICE

Organi Societari e Organi di Controllo	2
A - Relazione sulla Gestione del Consiglio di Amministrazione	3
B1 - Prospetti contabili Beni Stabili S.p.A. SIIQ	
1 Prospetto della posizione patrimoniale - finanziaria	19
2 Conto Economico	20
3 Prospetto del Risultato Economico complessivo	21
4 Prospetto delle variazioni delle poste di Patrimonio Netto	22
5 Prospetto dei flussi di cassa	23
B2 - Note ai prospetti contabili	24
B3 - Allegati	103

ORGANI SOCIETARI ED ORGANI DI CONTROLLO

Consiglio di Amministrazione

Enrico Laghi	Presidente - Indipendente
Aldo Mazzocco	Amministratore Delegato
Isabella Bruno Tolomei Frigerio	Consigliere - Indipendente
Françoise Pascale Jacqueline Debrus	Consigliere - Indipendente
Leonardo Del Vecchio	Consigliere
Christophe Joseph Kullmann	Consigliere
Jean Gaston Laurent	Consigliere
Giacomo Marazzi	Consigliere - Indipendente
Clara Pierfranca Vitalini	Consigliere - Indipendente
Massimo Cavallo	Segretario

Comitato Esecutivo e di Investimenti

Enrico Laghi	Presidente - Indipendente
Aldo Mazzocco	Membro
Leonardo Del Vecchio	Membro
Christophe Joseph Kullmann	Membro
Giacomo Marazzi	Membro - Indipendente

Comitato per la remunerazione

Enrico Laghi	Presidente - Indipendente
Giacomo Marazzi	Membro - Indipendente
Clara Pierfranca Vitalini	Membro - Indipendente

Comitato per le nomine

Enrico Laghi	Presidente - Indipendente
Françoise Pascale Jacqueline Debrus	Membro - Indipendente
Giacomo Marazzi	Membro - Indipendente

Comitato controllo e rischi

Giacomo Marazzi	Presidente - Indipendente
Enrico Laghi	Membro - Indipendente
Clara Pierfranca Vitalini	Membro - Indipendente

Organismo di vigilanza ex D.Lgs. 231/01

Carlo Longari	Presidente
Sabrina Petrucci	Membro/ Internal Audit

Collegio Sindacale

Marcellino Bortolomiol	Presidente
Luciano Acciari	Sindaco Effettivo
Fabio Venegoni	Sindaco Effettivo
Gianluca Pivato	Sindaco Supplente
Francesco Freschi	Sindaco Supplente

Società di Revisione

Mazars S.p.A.

Beni Stabili S.p.A. SIIQ

Relazione sulla Gestione del Consiglio di Amministrazione

EVENTI RILEVANTI DELL'ESERCIZIO

Rifinanziamento del debito Imser

In attuazione di quanto deliberato nel mese di giugno dal Consiglio di Amministrazione della Società, in data 18 settembre 2014, sfruttando le positive condizioni dei mercati finanziari, sono stati rimborsati anticipatamente i titoli di debito della cartolarizzazione Imser 60 (società controllata al 100%). Tale operazione era stata posta in essere nel 2002 per finanziare il portafoglio di immobili locati a Telecom Italia, di proprietà di Imser 60 ed aveva scadenza al 2021.

Le risorse finanziarie necessarie per il rimborso anticipato ed il rifinanziamento della suddetta operazione pari a circa 655.800 migliaia di Euro (inclusi i costi dell'aumento di capitale completato nel mese di ottobre 2014), sono state reperite come segue:

- per 300.000 migliaia di Euro, attraverso la stipula di un finanziamento ipotecario della durata di sei anni, erogato da un *pool* di n. 7 banche italiane ed internazionali;
- per 200.000 migliaia di Euro, attraverso la stipula di un finanziamento *corporate* della durata di due anni, erogato da un *pool* di n. 3 banche italiane ed internazionali;
- per circa 150.000 migliaia di Euro, attraverso un finanziamento ponte di 150.000 migliaia di Euro, con scadenza al 31 dicembre 2014, erogato da un *pool* di tre banche italiane ed internazionali. Tale finanziamento è stato rimborsato con le somme rinvenienti dall' aumento di capitale di Beni Stabili S.p.A. SIIQ, perfezionato nel mese di ottobre 2014;
- per il residuo, attraverso liquidità a disposizione del Gruppo.

L' operazione ha consentito al Gruppo Beni Stabili di ottimizzare ulteriormente la propria struttura finanziaria. In particolare, gli oneri finanziari monetari si ridurranno su base annua per più di 30.000 migliaia di Euro, aumentando significativamente il profilo di generazione di cassa del Gruppo, senza peraltro generare alcun impatto significativo sul *loan to value*, grazie al rafforzamento patrimoniale effettuato con l'aumento di capitale.

La chiusura anticipata della cartolarizzazione Imser 60 ha comportato la rilevazione nel Conto Economico del trimestre di oneri di chiusura per 148.778 migliaia di Euro, in massima parte derivanti dalla chiusura anticipata dei contratti di copertura dai rischi di tasso e di inflazione connessi alla cartolarizzazione e dal pagamento dei corrispettivi dovuti ai portatori di titoli a tasso fisso dovuti contrattualmente in caso di rimborso anticipato. Una parte dei suddetti oneri, pari a 74.671 migliaia di Euro, risultava peraltro già rilevata nel patrimonio netto in applicazione delle regole di "*hedge accounting*" ed è stata trasferita al Conto Economico, come previsto dai principi contabili di riferimento, senza quindi alcun effetto sul valore finale del patrimonio netto stesso. Si precisa che nessun onere è stato rilevato nel bilancio separato della Società.

Aumento del capitale sociale di Beni Stabili S.p.A. SIIQ

In data 25 settembre il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili ha fissato le condizioni definitive dell'aumento di capitale, deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 31 luglio 2014, decidendo di emettere

massime n. 353.122.982 azioni ordinarie (del valore nominale di 0,10 Euro ciascuna e aventi le medesime caratteristiche delle azioni della Società in circolazione), da offrire in opzione agli azionisti ed ai portatori delle obbligazioni convertibili emesse dalla Società (nel rapporto di n. 1 azione ogni n. 8 diritti di opzione posseduti), ad un prezzo pari a 0,4240 Euro, di cui 0,3240 Euro a titolo di sovrapprezzo, per un controvalore complessivo pari a 149.724.144,36 Euro.

Il prezzo di sottoscrizione delle azioni corrisponde ad uno sconto di circa il 27,5% sul prezzo teorico ex diritto (c.d. *theoretical Ex Right Price – TERP = 0,5850*) delle azioni della Società, calcolato sulla base del prezzo di chiusura della seduta del 25 settembre, pari ad 0,6050 Euro.

Per ogni azione della Società in circolazione è stato accreditato un diritto di opzione, mentre alle obbligazioni convertibili sono stati accreditati diritti di opzione nel seguente rapporto:

- per ogni obbligazione del prestito denominato “€225,000,000 3.875 per cent. Convertible Bonds due 2015”, n. 1.179 diritti di opzione;
- per ogni obbligazione del prestito denominato “€225,000,000 3.375 per cent. Convertible Bonds due 2018”, n. 166.917 diritti di opzione;
- per ogni obbligazione del prestito denominato “€270,000,000 2.625 per cent. Convertible Bonds due 2019”, n. 151.722 diritti di opzione.

Durante il periodo di esercizio dei diritti di opzione, iniziato il 29 settembre e terminato il 17 Ottobre, sono stati esercitati diritti validi per la sottoscrizione di n. 350.876.733 nuove azioni (99,36% delle nuove azioni offerte), per un controvalore di 148.771.734,79 Euro.

Tutti i diritti di opzione non esercitati, corrispondenti a n. 2.246.246 nuove azioni per un controvalore di 952.409,57 Euro sono stati, invece, venduti in borsa in data 22 ottobre 2014 (prima seduta dell’offerta in borsa) e successivamente esercitati, senza alcun intervento del consorzio di garanzia costituito dalle banche, che hanno assistito la Società nell’operazione.

L’azionista di maggioranza Foncière des Régions S.A. ha integralmente esercitato i diritti di opzione ad essa spettanti, a pieno supporto dell’operazione di rafforzamento patrimoniale.

Come indicato in precedenza, le risorse finanziarie rivenienti dall’aumento di capitale sono state integralmente utilizzate per estinguere il finanziamento ponte di 150.000 migliaia Euro, acceso temporaneamente nel mese di settembre per reperire le risorse necessarie all’estinzione anticipata della cartolarizzazione Imser 60.

Altre attività di finanziamento e rifinanziamento

In data 22 gennaio 2014, Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha emesso, attraverso una procedura di collocamento pubblico, obbligazioni senior non garantite per un valore nominale complessivo pari a 350.000 migliaia di Euro ed valore unitario pari a 100 migliaia di Euro.

Il prestito obbligazionario ha durata di 4 anni e prevede il pagamento di una cedola annuale posticipata del 4,125% ed è stato emesso alla pari.

Le obbligazioni sono state quotate presso il listino ufficiale della Borsa del Lussemburgo (Luxemburg Stock Exchange) e sono state ammesse alla negoziazione sul mercato regolamentato della stessa Borsa del Lussemburgo.

In data 31 marzo 2014, Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha emesso, tramite una procedura di collocamento privato, obbligazioni senior non garantite per un valore nominale complessivo pari a 250.000 migliaia di Euro ed valore unitario pari a 100 migliaia di Euro.

Il prestito obbligazionario ha durata di 5 anni, prevede il pagamento di una cedola annuale posticipata del 3,5% ed è stato emesso al prezzo di 99,540 rispetto al nominale, con un rendimento iniziale pari al 3,602%.

Le obbligazioni sono state quotate presso il listino ufficiale della Borsa dell'Irlanda (Irish Stock Exchange) e sono state ammesse alla negoziazione sul mercato regolamentato (Main Securities Market) della Borsa irlandese.

Il ricavato netto delle suddette emissioni è stato utilizzato per l'estinzione anticipata di finanziamenti con scadenza nell'esercizio in corso e nei successivi, nonché per la chiusura dei correlati strumenti di copertura, anche nell'ottica dell'ottimizzazione della struttura finanziaria del Gruppo.

Nel mese di aprile, inoltre, è stato acceso un nuovo finanziamento di nominali 60.000 migliaia di Euro, con scadenza ad aprile 2019, garantito da ipoteca su n. 3 immobili.

Attività di acquisto e vendita di immobili

Durante l'esercizio 2014 non sono state concluse acquisizioni di immobili.

L'attività di vendita, invece, ha riguardato n. 2 immobili (siti rispettivamente in Milano e Roma), oltre alcuni posti auto di un immobile sito in Roma.

Le vendite sono avvenute ad un prezzo complessivamente pari a 62.426 migliaia di Euro, contro un valore di carico pari a 61.322 migliaia di Euro e costi di commercializzazione pari a 19 migliaia di Euro.

Nell'esercizio, inoltre, è stato riconosciuto in favore della Società un indennizzo pari a 54 migliaia di Euro, per un esproprio di un terreno in Roma, valorizzato a zero in bilancio.

Al 30 settembre 2014 risulta in essere n. 1 accordo preliminare di vendita, corrispondente all'impegno assunto verso il Comune di Milano, nell'ambito degli accordi sottoscritti nel 2011 in relazione al pagamento degli oneri di urbanizzazione del complesso sito in Milano, Piazza Freud (complesso Garibaldi), di cessione al Comune dell'area sita in Milano, via Elio Vittorini (c.d. area Monluè) ad un valore pari a 9.119 migliaia di Euro, corrispondente al suo valore di carico.

Attività di sviluppo immobiliare

L'attività di sviluppo di immobili del periodo ha riguardato: i) il sostanziale completamento delle attività di riqualificazione dell'immobile sito in Milano, via San Nicolao ad uso uffici (GLA complessiva pari a ca. 11.700 mq), con la sua conseguente consegna al *tenant* Luxottica S.p.A.. Tale iniziativa ha riguardato la sostituzione dell'involucro esterno dell'edificio ed il rifacimento delle finiture e degli impianti, il tutto con un approccio "*green building*" per ottimizzare il rendimento energetico dell'immobile, che rientrerà in classe energetica A.

Sono in corso di completamento alcune opere di personalizzazione richieste dal conduttore, che dovrebbero essere ultimate per la fine del 2014; ii) il completamento della ristrutturazione dell'immobile ad uso uffici sito in Roma, via dell'Arte (GLA complessiva ca. 6.400 mq) e la consegna a Intesa SanPaolo e a Dentus Aegis Network Italia, con i quali sono stati sottoscritti contratti di locazione per circa 1.800 migliaia di Euro per circa il 91% della GLA complessiva. L'intervento ha previsto il rifacimento degli impianti e delle finiture e il miglioramento della *performance* energetica dell'edificio. Alla data odierna sono in corso di completamento su alcune porzioni locate a Intesa, alcuni minori interventi di personalizzazione.

Modifiche apportate alla legge sulle SIIQ

In data 12 settembre 2014, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto Legge 133/2014 (c.d. "Decreto Sblocca Italia"), il cui articolo 20 modifica la Legge Finanziaria 2007 nella parte in cui disciplina il regime applicabile alle Società di Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ), adeguandolo, sotto i profili più rilevanti, alle legislazioni in essere in altri paesi europei, come la Francia, dove negli ultimi dieci anni, questo tipo di strumento ha riscosso notevole successo, sia tra gli investitori che tra gli operatori.

Tale Decreto Legge prevede, tra l'altro:

- (i) con riferimento ai requisiti partecipativi nelle SIIQ, che nessun azionista debba possedere, direttamente o indirettamente, più del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili, a fronte di un limite percentuale precedente del 51%; è stato inoltre precisato che, laddove il requisito partecipativo del 60% venga superato, a seguito di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali, il regime speciale SIIQ sarà solo sospeso sino a quando tale requisito partecipativo non venga ristabilito;
- (ii) l'inclusione tra le attività rilevanti ai fini della verifica del mantenimento del requisito patrimoniale per la conservazione del regime speciale (c.d. *Asset test*), delle quote di partecipazione nei fondi immobiliari che investono prevalentemente in attività connesse alla locazione immobiliare;
- (iii) l'inclusione nella Gestione Esente (e quindi anche ai fini del c.d. *Profit test*) delle plusvalenze o minusvalenze derivanti dalla vendita di immobili destinati alla locazione o dal realizzo di partecipazioni in SIIQ/SIINQ, così come i proventi dai suddetti fondi immobiliari e le relative plusvalenze o minusvalenze da realizzo;
- (iv) la riduzione dall'85% al 70% della percentuale dell'utile della Gestione Esente di cui è obbligatoria la distribuzione. Inoltre, si prevede che i proventi rivenienti dalle plusvalenze nette realizzate su immobili destinati alla locazione nonché derivanti dalla cessione di partecipazioni in SIIQ o SIINQ o di quote in fondi immobiliari, incluse nella Gestione Esente, sono soggette all'obbligo di distribuzione per il 50% nei due esercizi successivi a quello di realizzo;
- (v) l'esenzione da due a tre esercizi consecutivi del periodo di mancato rispetto di una delle due condizioni di prevalenza (*Asset Test* o *Profit Test*) che determina la definitiva cessazione del regime speciale.

I minori obblighi di distribuzione e la possibilità di investire in strumenti come i fondi immobiliari, in regime di agevolazione, costituiscono importanti fattori di stimolo per lo sviluppo dell'attività delle SIIQ. In particolare, la possibilità di investire in quote di fondi immobiliari in regime di agevolazione rende ora possibile il co-

investimento su specifici progetti con soggetti terzi, soluzione questa in precedenza sostanzialmente preclusa alle SIIQ che dovevano possedere almeno il 95% dei veicoli partecipati, per assicurare anche a quest'ultimi l'agevolazione.

L'incremento dal 51 al 60% della partecipazione massima per un singolo azionista e l'estensione da 2 a 3 anni del c.d. *grace period* in caso di mancato rispetto dei parametri, inoltre, conferiscono maggiore stabilità allo strumento, soprattutto in caso di operazioni straordinarie o in presenza di eventi non ricorrenti significativi.

L'estensione dell'esenzione fiscale anche ai margini derivanti dalle vendite di immobili destinati alla locazione, che costituiva, a giudizio degli investitori, il principale punto di debolezza della normativa italiana rispetto a quelle analoghe europee, costituisce, infine, un importante elemento di attrattività dello strumento, soprattutto nella prospettiva di una ripresa del mercato immobiliare italiano nei prossimi anni.

E' ragionevole, pertanto, attendersi che le suddette modifiche, rendendo più semplice ed attraente l'utilizzo di questo strumento, contribuiscano ad accrescere il numero di SIIQ presenti sul mercato, conferendo più liquidità al settore, sia in termini di singoli investimenti che in termini di mercato azionario.

INFORMAZIONI ECONOMICHE E FINANZIARIE

	Migliaia di Euro	
	30.09.2014	30.09.2013
Ricavi netti di locazione	60.940	59.219
Utile(perdita) di vendita di immobili	520	(65)
Ricavi netti per servizi	1.123	1.226
<i>Costi del personale</i>	<i>(4.701)</i>	<i>(4.596)</i>
<i>Costi generali</i>	<i>(7.886)</i>	<i>(8.292)</i>
Totale costi di funzionamento	(12.587)	(12.888)
Altri ricavi e proventi / (altri costi ed oneri)	(7.033)	(2.012)
Reddito operativo ante rivalutazioni/(svalutazioni) di immobili	42.963	45.480
Rivalutazione/(svalutazioni) di immobili in portafoglio	(3.171)	(12.247)
Reddito operativo	39.792	33.233
<i>Proventi/(Oneri) finanziari netti</i>	<i>(62.318)</i>	<i>(59.327)</i>
<i>Variazione valutazione dell'opzione di conversione del P.O. 2018 e 2019</i>	<i>(11.321)</i>	<i>(10.225)</i>
<i>Costi di anticipata estinzione di finanziamenti e relativi strumenti derivati chiusi nel periodo</i>	<i>(16.226)</i>	<i>(680)</i>
<i>Oneri finanziari connessi a vendite di immobili</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Totale proventi/(oneri) finanziari netti	(89.865)	(70.232)
Proventi/(oneri) da partecipazioni	42.405	36.352
Risultato ante imposte	(7.668)	(647)
Imposte	(45.048)	1.175
Risultato netto del periodo	(52.716)	528
Utile (perdita) base per azione (*)	(0,02752)	0,00028
Utile (perdita) diluito per azione (*)	(0,02752)	0,00028

(*) Per maggiori dettagli sulle modalità di determinazione dell'utile per azione si rimanda quanto illustrato nelle note ai prospetti contabili del bilancio al paragrafo 7.6.9.

Il bilancio chiuso al 30 settembre 2014 mostra una perdita di 52.716 migliaia di Euro, a fronte di un utile al 30 settembre 2013 di 528 migliaia di Euro.

I due risultati a confronto, sono stati influenzati pesantemente dalla valutazione del portafoglio immobiliare, che al netto del correlato effetto fiscale, ha inciso negativamente sul risultato 2014 per 3.092 migliaia di Euro e sul risultato 2013 per 8.849 migliaia di Euro.

L'esercizio 2014 ha inoltre pesantemente risentito dei costi per la chiusura anticipata di finanziamenti e correlati strumenti derivati per 16.226 migliaia di Euro (contro 680 migliaia di Euro del 2013) e dal rilascio a conto economico delle imposte anticipate nette (45.496 migliaia di Euro) rilevate sui margini fiscali latenti degli immobili appartenenti al portafoglio SIIQ, per i quali il D.L. 133/2014 ha introdotto il regime di esenzione fiscale.

Depurati dei suddetti effetti straordinari, i due risultati ammontano a 12.098 migliaia di Euro e 10.057 migliaia di Euro rispettivamente per il 2014 e 2013.

Con riferimento alla residua variazione di 2.041 migliaia di Euro, si rileva, come meglio dettagliato di seguito, che a fronte di una riduzione del risultato operativo di 2.517 migliaia di Euro, è stata rilevata una riduzione del carico fiscale dell'esercizio per 2.592 migliaia di Euro, oltre ad un miglioramento degli oneri finanziari netti e da partecipazioni per 1.966 migliaia di Euro.

Di seguito l'analisi di dettaglio sulle singole voci di bilancio.

Ricavi netti di locazione

Descrizione	Migliaia di Euro	
	30.09.2014	30.09.2013
Ricavi di locazione e rendite garantite	75.516	77.870
Ricavi da risoluzione anticipata contratti di locazione	1.262	7
Svalutazione/perdite crediti verso inquilini	(1.524)	(3.010)
Costi netti immobiliari	(14.314)	(15.648)
Ricavi netti di locazione	60.940	59.219

I ricavi netti di locazione mostrano un incremento rispetto al precedente esercizio di 1.721 migliaia di Euro. In particolare i ricavi lordi di locazione (incluse le rendite garantite e i proventi da risoluzioni contrattuali) passano da 77.877 migliaia di Euro del 2013 a 76.778 migliaia di Euro del 2014, con un decremento di 1.099 migliaia di Euro imputabile:

- a cessioni di immobili per - 2.888 migliaia di Euro;
- scadenze/chiusura di contratti di locazione per -13.603 migliaia di Euro;
- rinegoziazioni e nuovi contratti per +13.804 migliaia di Euro;
- proventi da risoluzione dei contratti di locazione per + 1.255 migliaia di Euro;
- adeguamenti ISTAT e altri impatti minori per +333 migliaia di Euro.

L'incidenza del margine netto di locazione sui ricavi lordi di locazione, passa dal 76,04% dell'esercizio 2013 al 79,37% dell'esercizio 2014. Tale variazione è imputabile, a minori perdite e svalutazioni di crediti (+1,88% di incidenza), minori costi di gestione degli immobili (manutenzione ordinaria e spese di funzionamento - +2,04% di incidenza), a minore imposta di registro sulle locazioni (+0.14% di incidenza), al netto dell'incremento delle imposte IMU/TASI (-0.73% di incidenza).

Utile/(perdita) di vendita di immobili

I margini derivanti dalla vendita di immobili sono positivi e pari a 520 migliaia di Euro (-65 migliaia di Euro nel 2013). In merito alle vendite dell'esercizio si rimanda a quanto già commentato al precedente paragrafo "Eventi rilevanti dell'esercizio – Attività di acquisto e vendita di immobili", precisando che nel margine delle vendite dell'esercizio sono stati inclusi anche 619 migliaia di Euro di costi connessi vendite perfezionate nel 2013.

Ricavi netti per servizi

Ammontano a 1.123 migliaia di Euro (1.226 migliaia di Euro nel 2013) e si riferiscono a ricavi per servizi di natura immobiliare, legale, amministrativa e finanziaria svolte prevalentemente a favore di società del Gruppo.

Costi di funzionamento

I costi del personale passano da 4.596 migliaia di Euro del 2013 a 4.701 migliaia di Euro del 2014. Infatti, la rilevazione di incentivi all'esodo per 216 migliaia di Euro ha più che compensato l'effetto positivo delle recenti attente politiche di contenimento dei costi.

I costi generali si decrementano passando da 8.292 migliaia di Euro del 2013, a 7.886 migliaia di Euro del 2014, per effetto di una riduzione del costo dei servizi vari di consulenza, al netto dell'incremento dei costi connessi agli organi societarie ed alle locazioni passive.

Altri ricavi e proventi ed altri costi ed oneri

La voce altri ricavi e proventi ed altri costi ed oneri passa da un saldo negativo di 2.012 migliaia di Euro del 2013 ad un saldo negativo del 2014 di 7.033 migliaia di Euro. La variazione registrata nei due periodi a confronto è principalmente riferibile a svalutazioni straordinarie di crediti.

Rivalutazioni/svalutazioni di immobili

L'effetto dell'adeguamento del valore degli immobili al loro valore di mercato ha pesato negativamente su entrambi i periodi a confronto, per un importo pari a 3.171 migliaia di Euro per il 2014 e 12.247 migliaia di Euro per il 2013.

Oneri finanziari netti

	Migliaia di Euro	
	30.09.2014	30.09.2013
Proventi finanziari su conti correnti bancari e depositi a tempo	1.468	196
Proventi finanziari diversi	91	816
Totale proventi finanziari	1.559	1.012
Oneri finanziari a medio/lungo termine - porzione monetaria	(44.903)	(41.245)
Oneri finanziari per debiti a breve - porzione monetaria	(500)	(1.664)
Oneri finanziari a medio/lungo termine - porzione non monetaria	(9.761)	(11.758)
Commissioni su fidejussioni e comm. di mancato utilizzo (su debiti a medio/lungo e breve termine)	(3.967)	(4.389)
Oneri finanziari connessi a vendite di immobili	-	-
Variazione di fair value degli strumenti derivati inefficaci	(4.585)	(960)
Oneri finanziari diversi	(161)	(323)
Totale oneri finanziari	(63.877)	(60.339)
Oneri finanziari connessi a anticipate estinzioni di finanziamenti e strumenti derivati del periodo	(16.226)	(680)
Variazione del valore equo dell'opzione di conversione delle obbligazioni 2018 e 2019	(11.321)	(10.225)
Totale complessivo	(89.865)	(70.232)

Gli oneri finanziari netti, esclusi l'effetto valutativo delle opzioni di conversione dei prestiti obbligazionari emessi nel 2013 ed i costi connessi alle estinzioni anticipate di finanziamenti e strumenti derivati perfezionate nel periodo sono pari a 62.318 migliaia di Euro, rispetto ad un saldo di 59.327 migliaia di Euro del corrispondente periodo del 2013.

In particolare:

- l'incremento dei **proventi finanziari** è imputabile ai maggiori interessi verso banche (1.272 migliaia di Euro) per la maggiore giacenza media di liquidità, al netto della riduzione degli interessi su crediti diversi (725 migliaia di Euro), in massima parte per l'incasso di crediti fiscali;
- **la porzione monetaria degli oneri finanziari** si decrementa di 2.494 migliaia di Euro, principalmente per effetto della riduzione del costo medio del debito a breve, medio e lungo termine, che dal 4,61% dei primi nove mesi del 2013 passa al 4,11% dei primi nove mesi del 2014. Tale riduzione è determinata per 40bps dalla riduzione del tasso base medio e per 10bps dal decremento dello spread medio;
- le **commissioni su fidejussioni e commissioni di mancato utilizzo** di linee di credito si decrementano di 422 migliaia di Euro;
- gli **oneri finanziari diversi** si riducono di 162 migliaia di Euro;

- per quanto riguarda la **porzione non monetaria degli oneri finanziari** essa presenta un decremento di 1.997 migliaia di Euro degli oneri per ammortamento dei costi *upfront* dei finanziamenti in applicazione del metodo del **costo ammortizzato**, più che compensato dall'incremento di 3.625 migliaia di Euro degli oneri rappresentati dalle quote di inefficacia nel periodo delle **variazioni del fair value degli strumenti di copertura**;
- gli **oneri connessi alle estinzioni anticipate** sono pari a 16.226 migliaia di Euro, contro 680 migliaia di Euro del 2013;
- per quanto concerne le **opzioni di conversione** incluse nei prestiti obbligazionari convertibili con scadenza 2018 e 2019, la variazione negativa dell'anno è pari a 11.321 migliaia di Euro (contro una variazione negativa del 2013 di 10.225 migliaia di Euro).

Si ricorda, peraltro, che la Società ha la facoltà, sulla base dei regolamenti dei prestiti suddetti, di soddisfare le richieste di conversione degli obbligazionisti in tutto o parzialmente attraverso la consegna di azioni di nuova emissione, limitando la manifestazione monetaria di tali effetti.

Proventi ed oneri da partecipazioni

I proventi/(oneri) da partecipazioni passano da un saldo positivo di 36.352 migliaia di Euro del 2013, ad un saldo positivo di 42.405 migliaia di Euro del 2014. La variazione, pari a 6.053 migliaia di Euro, è imputabile a maggiori dividendi per 1.748 migliaia di Euro, a maggiori interessi attivi netti da società del Gruppo per 4.218 migliaia di Euro ed a minori svalutazioni per 87 migliaia di Euro.

Imposte

Secondo quanto previsto dalla normativa per le società che hanno optato per il regime speciale SIIQ, le imposte dell'esercizio si riferiscono esclusivamente ai risultati delle attività diverse da quella locativa e si compongono come descritto nella tabella seguente:

	Migliaia di Euro	
	30.09.2014	30.09.2013
Imposte correnti	21	(1.315)
Imposte differite passive	1.790	(2.404)
Imposte differite attive	(1.259)	6.586
Totale imposte dell'esercizio (correnti e differite)	552	2.867
Rideterminazione imposte correnti esercizi precedenti	(15)	(370)
Rideterminazione imposte differite (attive e passive) di esercizi precedenti	(45.585)	(1.322)
Totale proventi e oneri per rideterminazione carico fiscale di esercizi precedenti	(45.600)	(1.692)
Totale imposte	(45.048)	1.175

In particolare, le **imposte correnti e differite** includono la tassazione delle attività di servizi, delle vendite di immobili effettuate nel terzo trimestre 2014 ed in periodi precedenti (per applicazione del differimento della tassazione ai fini IRES in 5 anni) e dell'attività locativa connessa ad immobili destinati alla commercializzazione.

L'esercizio 2014 è stato significativamente influenzato dalla rideterminazione delle imposte differite (attive e passive) di esercizi precedenti per effetto delle disposizioni normative introdotte con il D.L. 133/2014 (c.d. "Decreto Salva Italia") che ha previsto il regime di esenzione dal pagamento delle imposte (IRES ed IRAP)

per i margini realizzati con la vendita degli immobili inclusi nel regime SIIQ. Conseguentemente, sono state rilasciate a conto economico le imposte differite nette sui margini fiscali latenti riferibili ai medesimi immobili, stanziati in precedenti esercizi (45.496 migliaia di Euro).

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

Il dettaglio della posizione finanziaria netta è il seguente:

	Migliaia di Euro	
	30 settembre 2014	31 dicembre 2013
Debiti verso banche ed istituzioni finanziarie	1.289.564	1.098.303
di cui:		
- quota a breve termine	269.813	185.364
- quota a medio-lungo termine	1.019.751	912.939
Debiti per titoli obbligazionari	609.018	-
- quota a breve termine	14.391	-
- quota a medio-lungo termine	594.627	-
Prestiti obbligazionari convertibili	572.965	565.184
- quota a breve termine	110.871	5.690
- quota a medio-lungo termine	462.094	559.494
Debiti finanziari	2.471.547	1.663.487
Disponibilità liquide	(89.820)	(104.575)
Debiti finanziari netti	2.381.727	1.558.912

(*) Con riferimento alla composizione delle disponibilità liquide si rimanda al paragrafo 7.2.4 delle note ai prospetti contabili.

Si precisa che la posizione finanziaria netta non include i debiti ed i crediti verso società controllate.

La posizione finanziaria netta al 30 settembre 2014 risulta pari a 2.381.727 migliaia di Euro, rispetto ai 1.558.912 migliaia di Euro del 31 dicembre 2013.

La variazione delle disponibilità liquide avvenuta nel periodo viene di seguito dettagliata:

	Migliaia di Euro
	30.09.2014
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	30.588
Variazione debiti e crediti	(156.297)
Attività di investimento	(643.135)
Attività finanziaria	754.089
Variazione delle disponibilità liquide nel periodo	(14.755)

Per maggiori dettagli sulla variazione delle disponibilità liquide, si rimanda al Prospetto dei flussi di cassa.

I debiti finanziari si incrementano di 808.060 migliaia di Euro attestandosi a 2.471.547 migliaia di Euro. Le variazioni principali sono riportate nella tabella seguente:

	Migliaia di Euro	
	Valore contabili	Valore Nominale
Totale debiti finanziari al 31 dicembre 2013	1.663.487	1.710.707
Variazione linee di denaro caldo	(80.102)	(80.102)
Accensione nuovi finanziamenti	703.279	710.000
Ripagamento debiti in scadenza e rimborso rate ordinarie (inclusa variazione ratei nominali)	(2.946)	(2.946)
Estinzione anticipata finanziamenti	(430.226)	(432.960)
Ammortamento costi up-front	1.256	-
Variazione dei debiti verso banche e istituzioni finanziarie	191.261	193.992
Emissione titoli obbligazionari	593.881	600.000
Interessi maturati nel periodo (al tasso di interesse effettivo)	15.137	14.391
Variazione dei debiti per titoli obbligazionari	609.018	614.391
Interessi maturati nel periodo (al tasso di interesse effettivo)	7.781	896
Variazione dei prestiti obbligazionari convertibili	7.781	896
Totale valore contabile debiti finanziari al 30 settembre 2014	2.471.547	2.519.986

I debiti verso banche ed istituzioni finanziarie si incrementano di 191.261 migliaia di Euro per effetto:

- dell'accensione di nuovi finanziamenti per 703.279 migliaia di Euro (corrispondenti a nominali 710 migliaia di Euro), di cui 644.303 migliaia di Euro relativi all'accensione dei tre finanziamenti connessi al reperimento delle risorse finanziarie necessarie per la chiusura anticipata della cartolarizzazione Imser (644.303 migliaia di Euro – per nominali 650.000 migliaia di Euro);
- all'ammortamento dei costi up-front in applicazione del metodo del costo ammortizzato (1.256 migliaia di Euro);

al netto:

- dell'estinzione anticipata di finanziamenti a medio e lungo termine (430.226 migliaia di Euro), e del rimborso delle linee di credito a breve termine (80.102 migliaia di Euro), effettuati con la liquidità riveniente dall'accensione nel periodo di prestito obbligazionari e dall'accensione di un nuovo finanziamento ipotecario (da nominali 60.000 migliaia di Euro);
- del pagamento delle rate in scadenza sui finanziamenti a medio/lungo termine come previste dai piani di ammortamento, al netto della variazione dei ratei di interesse nominali (2.946 migliaia di Euro).

Il costo effettivo dei debiti bancari per il 2014, calcolato con il metodo del costo ammortizzato e senza tenere conto delle operazioni di copertura di tasso d'interesse, è stato pari al 2,57% (3,22% per l'esercizio 2013).

I debiti per titoli obbligazionari si incrementano complessivamente di 609.018 migliaia di Euro. Tale incremento è imputabile all'emissione nel periodo di due prestiti obbligazionari *unsecured* del valore contabile iniziale pari a 593.881 migliaia di Euro (il primo del valore nominale di 350.000 migliaia di Euro e scadenza gennaio 2018 ed il secondo del valore nominale di 250.000 migliaia di Euro e scadenza aprile 2019), cui si aggiungono la variazione dei ratei delle cedole nominali di interesse in corso di maturazione e l'ammortamento dei costi *upfront* di competenza del periodo per complessivi 15.137 migliaia di Euro (calcolati al tasso di interesse effettivo). Il tasso nominale annuo è pari al 4,125% (4,35% tasso interesse effettivo) per il prestito con scadenza 2018 e al 3,50% (3,79% tasso di interesse effettivo) per il prestito con scadenza 2019.

I debiti per obbligazioni convertibili passano da 565.184 migliaia di Euro del 31 dicembre 2013 a 572.965 migliaia di Euro del 30 settembre 2014 per effetto degli interessi maturati nel periodo, al netto delle cedole pagate. Il tasso nominale annuo dei tre prestiti convertibili in essere è pari al 3,875% (6,17% tasso interesse effettivo) per il prestito con scadenza 2015; al 3,375% (4,70% tasso di interesse effettivo) per il prestito con scadenza 2018 ed al 2,625% (4,91% tasso di interesse effettivo) per il prestito con scadenza 2019.

Si rimanda a quanto descritto nelle note ai prospetti contabili (paragrafo n. 3) per una approfondita analisi dei fattori di rischio a cui la Società è esposta ed alle relative politiche di copertura.

STOCK OPTION

Non risultano attualmente in essere piani di Stock Option lanciati dalla capogruppo Beni Stabili S.p.A. SIIQ, né da altre società del Gruppo.

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI E PROCEDURA PER LA DISCIPLINA DELLE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

La Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari di Beni Stabili S.p.A. SIIQ, per l'esercizio 2013, redatta in osservanza degli artt. 123-*bis* comma 3, del TUF (D.Lgs. 58/98 e successive modifiche ed integrazioni) è pubblicata nel sito internet della Società www.benistabili.it, nella sezione "Corporate Governance – Relazione Corporate Governance".

Si comunica, inoltre, che la Società, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2391-*bis* C.C. nonché in attuazione del Regolamento Consob recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate (adottato con Delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni e integrazioni), ha adottato una propria "Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate". Tale Procedura è stata pubblicata, ai sensi di legge, nel sito internet della Società (www.benistabili.it), nella sezione "Corporate Governance - Codici e Procedure", a far data dal 1° dicembre 2010 ed è efficace a far data dal 1° gennaio 2011.

MODELLO ORGANIZZATIVO E CODICE ETICO

Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha adottato, sin dal 2003, un proprio "*Modello di organizzazione gestione e controllo*" ai sensi del D.Lgs. 231/2001 (di seguito "Modello"), aggiornato ed integrato nell'anno 2014 anche alla luce degli ultimi sviluppi normativi intercorsi, volto a esplicitare l'insieme delle regole, delle misure e delle procedure preventive e disciplinari idonee a ridurre il rischio di commissione dei reati all'interno dell'organizzazione aziendale.

La Società ha, altresì, adottato un proprio Codice Etico e di Condotta (di seguito "Codice Etico"), anch'esso aggiornato ed integrato nell'anno 2014, volto ad individuare i principi ed i valori cui la Società e le società del Gruppo Beni Stabili si ispirano nello svolgimento della loro attività. Tale codice rappresenta una componente essenziale del Modello ai fini della sua effettiva attuazione in quanto mira a raccomandare,

promuovere o vietare determinati comportamenti, anche al di là ed indipendentemente da quanto previsto a livello normativo.

L'adozione del Codice Etico costituisce uno dei presupposti per l'efficace funzionamento del sistema di controllo interno. Il Codice Etico è pubblicato nel sito internet aziendale della Società www.benistabili.it, nella sezione "Corporate Governance – Codici e Procedure".

L'osservanza del Modello è garantita da un organismo dotato di autonomi poteri di iniziativa e controllo, appositamente istituito dalla Società, denominato Organismo di Vigilanza avente composizione collegiale.

L'Organismo di Vigilanza ha, tra le sue funzioni, il compito di garantire l'adeguatezza del Modello, di vigilare sull'effettività del Modello stesso e di assicurare, altresì, (in qualità di garante) il rispetto del Codice Etico.

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

Beni Stabili S.p.A. SIIQ non svolge attività di ricerca e sviluppo.

AZIONI PROPRIE ED AZIONI O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI

Alla data del 30 settembre 2014 Beni Stabili S.p.A. SIIQ detiene n. 961.000 azioni proprie per un controvalore pari al costo di acquisto di 654 migliaia di Euro.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

Con riferimento alla tipologia di rapporti intercorrenti fra le società del Gruppo e con la controllante si rimanda a quanto descritto nelle note ai prospetti contabili (par. 10).

EVENTI SUCCESSIVI AL 30 SETTEMBRE 2014

Attività di vendita immobiliare

Nel mese di ottobre 2014, è stata perfezionata in favore del Comune di Milano, la cessione dell'area sita in Milano, via Elio Vittorini (c.d. area Monluè) per 9.119 migliaia di Euro, corrispondenti al valore di carico dell'area in bilancio.

Si ricorda, che la suddetta cessione si inserisce nell'ambito degli accordi sottoscritti nel 2011 con il Comune di Milano, a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti relativamente allo sviluppo del complesso immobiliare Garibaldi sito in Milano, Piazza Freud.

PROSPETTIVE PER L'ESERCIZIO IN CORSO

Il clima di generale ottimismo in relazione al miglioramento dell'economia mondiale ed alla liquidità dei mercati di capitali manifestatosi nella prima parte del 2014 è stato progressivamente sostituito, in questi ultimi mesi, da un sentimento di rinnovata incertezza, legato all'instabilità geopolitica di numerose aree del mondo e ad una ripresa della crescita economica più lenta delle aspettative in molti paesi, in particolare nell'Eurozona.

Il settore immobiliare terziario presenta a sua volta importanti elementi di debolezza, dovuti sia alla scarsa domanda di spazi che alle difficili condizioni economiche e finanziarie di molti conduttori, soprattutto di medie e piccole dimensioni. Nonostante ciò, continuano i segnali di interesse da parte degli investitori esteri, che hanno confermato anche negli ultimi mesi una forte attenzione per il mercato italiano. La ripresa delle transazioni immobiliari è altresì favorita dal basso livello dei tassi di interesse e dalla rinnovata disponibilità, ancorché molto selettiva, di risorse finanziarie.

In questo contesto, il Gruppo Beni Stabili nel corso dei primi 9 mesi del 2014 ha sostanzialmente completato il processo di ottimizzazione e ridisegno della propria struttura finanziaria iniziato nel 2013. Dopo l'emissione nel primo semestre di obbligazioni *unsecured* per 600 milioni di Euro, pur in assenza di un rating ufficiale, nel terzo trimestre è stata infatti rifinanziata l'operazione di cartolarizzazione Imser 60, con la stipula di nuovi finanziamenti significativamente meno costosi e con la liberazione dalle ipoteche di immobili per un importo pari a circa 1,1 miliardi. Nel mese di ottobre, infine, è stato perfezionato un aumento di capitale di 150 milioni di Euro, destinato a rafforzare ulteriormente la struttura finanziaria del Gruppo.

L'insieme di queste attività migliorerà in maniera molto significativa il costo medio del debito, incrementando in corrispondenza la generazione di cassa del Gruppo che, attualmente, si trova in una situazione di tranquillità dal punto di vista delle scadenze finanziarie, nonché di stabilità delle correlate condizioni economiche, razionalizzate almeno fino alla fine del 2015.

Dal punto di vista operativo, nonostante il difficile quadro economico, i risultati ricorrenti dei primi 9 mesi del 2014 sono stati nel complesso positivi e si attendono stabili anche per l'ultimo trimestre dell'anno, grazie al continuo sforzo messo in atto dal Gruppo per mantenere costante il livello degli affitti e contenere i costi di gestione degli immobili e della struttura.

Le risorse umane e finanziarie del Gruppo restano infatti focalizzate sulla difesa del patrimonio immobiliare *core*, già stabilizzato nel corso degli anni, tramite una gestione attiva di portafoglio, nelle posizioni più resistenti del mercato italiano.

Nonostante quindi un risultato per l'intero esercizio 2014 previsto significativamente negativo, a causa degli oneri non ricorrenti di chiusura dei finanziamenti estinti anticipatamente nei primi 9 mesi del 2014 e degli effetti straordinari della recente riforma della normativa SIIQ descritti in questa relazione, le prospettive di redditività futura sono estremamente positive già a partire dall'ultimo trimestre del 2014, grazie soprattutto alla forte riduzione degli oneri finanziari conseguente alla chiusura dell'operazione di cartolarizzazione Imser 60, che manifesterà pienamente i suoi effetti a partire dall'esercizio 2015.

Il perfezionamento entro fine anno della fusione di Beni Stabili Gestioni SGR in Investire Immobiliare SGR, inoltre, consentirà al personale del Gruppo di concentrarsi ulteriormente sulle attività *core*, conferendo ulteriore snellezza ed efficacia alla struttura operativa.

Si ritiene, pertanto, che l'insieme delle iniziative di razionalizzazione dell'attività operativa e della struttura finanziaria effettuate nel 2014 consentiranno a Beni Stabili di incrementare in modo significativo a partire dall'esercizio 2015 la generazione di cassa, continuando a salvaguardare nel contempo la solidità del proprio portafoglio immobiliare.

Beni Stabili S.p.A. SIIQ

Prospetti Contabili

Prospetto della posizione patrimoniale-finanziaria

Conto Economico

Prospetto del Risultato Economico complessivo

Prospetto delle variazioni delle poste di Patrimonio Netto

Prospetto dei flussi di cassa

PROSPETTI CONTABILI BENI STABILI S.P.A. SIIQ

1 PROSPETTO DELLA POSIZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

(unità di Euro)

	Note	30.09.2014	31.12.2013
ATTIVITA'			
Immobili di investimento	7.1.1	1.846.411.070	1.771.924.900
Immobili in fase di sviluppo	7.1.2	-	117.720.002
Immobili strumentali ed altri beni	7.1.3	1.207.212	1.331.217
Immobilizzazioni immateriali	7.1.4	181.515	172.192
Partecipazioni			
- in controllate	7.1.5	1.110.845.637	429.247.640
- in collegate	7.1.5	3.000	3.000
- in altre imprese	7.1.5	1.538.197	1.561.766
Titoli	7.1.6	6.798.392	6.801.300
Crediti commerciali ed altri crediti	7.1.7	34.864.789	41.392.253
Crediti imprese controllate e collegate	7.1.8	5.319.141	26.583.984
Attività per strumenti derivati	7.1.9	1.131.090	-
Imposte differite attive	7.1.10	15.162.268	66.283.906
Totale attività non correnti		3.023.462.311	2.463.022.160
Immobili destinati alla commercializzazione	7.2.1	72.657.123	72.646.730
Crediti commerciali ed altri crediti	7.2.2	87.353.006	25.902.271
Crediti imprese controllate e collegate	7.2.3	288.873.048	126.001.285
Disponibilità liquide	7.2.4	89.820.119	104.575.003
Totale attività correnti		538.703.296	329.125.289
Attività possedute per la vendita	7.2.5	39.720.000	39.820.000
Totale attività		3.601.885.607	2.831.967.449
PATRIMONIO NETTO			
Capitale sociale		191.630.290	191.630.290
Riserva sovrapprezzo		230.210.446	230.210.446
Altre riserve		572.788.414	613.770.993
Utili non distribuiti		(52.716.442)	(8.523.354)
Totale patrimonio netto	7.3	941.912.708	1.027.088.375
PASSIVITA'			
Debiti finanziari	7.4.1	2.076.472.237	1.472.433.250
Debiti commerciali ed altri debiti	7.4.2	-	10.050.289
Passività per strumenti derivati	7.4.3	69.064.653	57.778.966
Trattamento di fine rapporto	7.4.4	294.177	288.950
Imposte differite passive	7.4.5	5.421.985	11.531.321
Totale passività non correnti		2.151.253.052	1.552.082.776
Debiti finanziari	7.5.1	395.074.387	191.054.277
Debiti imprese controllate e collegate	7.5.2	51.418.366	1.800.184
Debiti commerciali ed altri debiti	7.5.3	56.480.079	54.863.350
Fondi rischi ed oneri	7.5.4	5.747.015	5.078.487
Totale passività correnti		508.719.847	252.796.298
Totale passività		2.659.972.899	1.804.879.074
Totale patrimonio netto e totale passività		3.601.885.607	2.831.967.449

2 CONTO ECONOMICO

(unità di Euro)

	Note	30.09.2014	30.09.2013
Ricavi di locazioni		76.778.379	77.876.704
Costi inerenti il patrimonio immobiliare		(15.838.399)	(18.657.998)
Ricavi netti di locazione	7.6.1	60.939.980	59.218.706
Ricavi netti per servizi	7.6.2	1.122.499	1.225.650
Costi del personale		(4.701.421)	(4.596.227)
Costi generali		(7.885.454)	(8.291.897)
Totale costi di funzionamento	7.6.3	(12.586.875)	(12.888.124)
Altri ricavi e proventi	7.6.4	703.664	807.228
Altri costi ed oneri	7.6.4	(7.735.839)	(2.819.418)
Totale altri ricavi e proventi/altri costi ed oneri	7.6.3	(7.032.175)	(2.012.190)
Ricavi di vendita di immobili destinati alla commercializzazione		179.590	-
Costo del venduto		(112.233)	-
Utile/(Perdita) da vendita di immobili destinati alla commercializzazione	7.6.5	67.357	-
Ricavi di vendita di immobili di investimento ed in fase di sviluppo		61.500.000	-
Costo del venduto		(61.039.584)	-
Utile/(Perdita) da vendita di immobili di investimento ed in fase di sviluppo	7.6.5	460.416	-
Ricavi di vendita di immobili posseduti per la vendita		800.000	450.000
Costo del venduto		(808.000)	(514.500)
Utile/(Perdita) da vendita di immobili posseduti per la vendita	7.6.5	(8.000)	(64.500)
Rivalutazione di immobili	7.1.1/7.1.2	9.298.747	12.984.051
Svalutazione di Immobili	7.2.1/7.2.5	(12.469.458)	(25.230.954)
Rivalutazioni/(Svalutazioni) di immobili		(3.170.711)	(12.246.903)
Reddito operativo		39.792.491	33.232.639
Proventi/(oneri) finanziari netti	7.6.6	(89.865.681)	(70.231.897)
Proventi/(oneri) da imprese controllate e collegate	7.6.7	42.428.694	36.485.824
Proventi/(oneri) da altre imprese	7.6.7	(23.569)	(133.650)
Risultato ante imposte		(7.668.065)	(647.084)
Imposte	7.6.8	(45.048.377)	1.175.268
RISULTATO NETTO DEL PERIODO		(52.716.442)	528.184
Utile (perdita) per azione in Euro			
- Base	7.6.9	(0,02752)	0,00028
- Diluito	7.6.9	(0,02752)	0,00028

PROSPETTI CONTABILI BENI STABILI S.P.A. SIIQ

3 PROSPETTO DEL RISULTATO ECONOMICO COMPLESSIVO

(unità di Euro)

	<u>30.09.2014</u>	<u>30.09.2013</u>
Risultato netto del periodo	<u>(52.716.442)</u>	<u>528.184</u>
Altre componenti di conto economico complessivo (che saranno successivamente riclassificate nel Conto Economico)	<u>-</u>	<u>-</u>
Movimentazione lorda della riserva di cash flow hedge	9.598.659	20.497.798
Imposte relative alla movimentazione sopra descritta	49.947	(287.694)
Totale altre componenti di conto economico complessivo (che saranno successivamente riclassificate nel Conto Economico)	<u>9.648.606</u>	<u>20.210.104</u>
Altre componenti di conto economico complessivo (che non saranno successivamente riclassificate nel Conto Economico)	<u>-</u>	<u>-</u>
Risultato complessivo del periodo	<u>(43.067.836)</u>	<u>20.738.288</u>

4 PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

(unità di Euro)

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili non distribuiti	Totale patrimonio netto
Saldo al 01.01.2013	191.630.290	230.210.446	654.687.458	(22.731.389)	1.053.796.805
Valutazione piano di free share			74.624		74.624
Distribuzione dividendi e riserve			(13.629.286)	(28.508.235)	(42.137.521)
Copertura perdita 2012			(25.655.919)	25.655.919	-
Movimenti interni di Patrimonio Netto per riallocazione riserve			(28.441.049)	28.441.049	-
Risultato complessivo del primo semestre 2013			16.798.725	7.069.343	23.868.068
Saldo al 30.06.2013	191.630.290	230.210.446	603.834.553	9.926.687	1.035.601.976
Valutazione piano di free share			39.820		39.820
Risultato complessivo del terzo trimestre 2013			3.411.379	(6.541.159)	(3.129.780)
Saldo al 30.09.2013	191.630.290	230.210.446	607.285.752	3.385.528	1.032.512.016
Valutazione piano di free share			(238.366)	270.592	32.226
Avanzo di fusione			1.420.486		1.420.486
Risultato complessivo del quarto trimestre 2013			5.303.121	(12.179.474)	(6.876.353)
Saldo al 31.12.2013	191.630.290	230.210.446	613.770.993	(8.523.354)	1.027.088.375
Valutazione piano di free share			44.820		44.820
Distribuzione dividendi e riserve			(26.845.619)	(15.291.903)	(42.137.522)
Copertura perdita 2013			(11.651.290)	11.651.290	-
Movimenti interni di Patrimonio Netto per riallocazione riserve			(12.163.967)	12.163.967	-
Risultato complessivo del primo semestre 2014			11.692.619	(45.998.904)	(34.306.285)
Saldo al 30.06.2014	191.630.290	230.210.446	574.847.556	(45.998.904)	950.689.388
Valutazione piano di free share			(15.129)		(15.129)
Risultato complessivo del terzo trimestre 2014			(2.044.013)	(6.717.538)	(8.761.551)
Saldo al 30.09.2014	191.630.290	230.210.446	572.788.414	(52.716.442)	941.912.708

PROSPETTI CONTABILI RELATIVI ALLA BENI STABILI S.P.A. SIIQ

5 PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA

(unità di Euro)

	30.09.2014	31.12.2013	
Risultato del periodo ante imposte	(7.668.066)	(23.264.370)	
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni immateriali	46.555	68.263	
Ammortamenti beni strumentali ed altri beni	179.369	251.284	
(Rivalutazioni) /Svalutazioni di immobili non realizzati	3.170.711	45.174.706	
Rivalutazioni/Svalutazioni di partecipazioni	1.605.048	1.714.366	
Oneri(proventi) finanziari non monetari per strumenti derivati e costo ammortizzato	32.437.441	13.504.633	
Fair value stock option e free share	29.691	146.671	
Accantonamenti al fondo svalutazione crediti e rischi ed oneri	812.250	3.281.852	
Rilascio fondi svalutazione crediti e rischi ed oneri	(31.160)	(197.000)	
Flusso di cassa generato dalla gestione	30.581.839	40.680.405	
Imposte correnti	6.198	163.987	
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	30.588.037	40.844.392	
<i>Variazioni nelle voci dell'attivo e del passivo</i>			
Crediti / debiti per vendita/acquisto immobili e partecipazioni	(56.768.561)	(1.710.000)	
Debito per imposta d'ingresso nel regime SIIQ	(9.963.369)	(9.602.059)	
Altre attività/altra passività	(89.565.620)	(58.891.553)	(156.297.550)
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	(125.709.513)	(29.359.220)	
<i>Attività di investimento</i>			
Incremento immobilizzazioni immateriali	(55.878)	(15.194)	
Incremento di beni strumentali ed altri beni	(55.364)	(74.870)	
Incremento di immobili	(21.169.505)	(39.844.397)	
Acquisto/incrementi partecipazioni e titoli	(683.176.568)	(29.887.040)	
Cessione di immobili	61.322.234	51.910.810	
Cessione / altre riduzioni di partecipazioni e titoli	-	18.573.043	(643.135.081)
<i>Attività Finanziaria</i>			
Distribuzione dividendi	(42.137.522)	(42.137.522)	
Altri Incrementi / (decrementi) debiti finanziari	796.227.232	159.341.192	
Variazione liquidità per fusione/conferimento	-	80.976	754.089.710
Disponibilità liquide generate nel periodo	(14.754.884)	88.587.778	
Cassa e Banche iniziali	104.575.003	15.987.225	
Cassa e Banche finali	89.820.119	104.575.003	

Beni Stabili S.p.A. SIIQ

Note ai prospetti contabili

1 INFORMAZIONI GENERALI

Beni Stabili S.p.A. SIIQ (di seguito anche “la Società”) rappresenta una delle principali società italiane di investimento e gestione immobiliare. La Società investe direttamente e per il tramite di società controllate in immobili prevalentemente a destinazione ufficio e situati generalmente in Italia, affittati a primari operatori industriali e finanziari con contratti di affitto a medio e lungo termine. Svolge inoltre, seppur in via non prevalente, attività di servizi principalmente a società del Gruppo e attività di riqualificazione immobiliare, nonché di sviluppo, anche attraverso società controllate.

La Società è una società per azioni, costituita e domiciliata in Italia, con sede legale a Roma, Via Piemonte n. 38 e sede secondaria a Milano, via Carlo Ottavio Cornaggia n. 10 ed è quotata presso la Borsa Italiana e sul mercato Euronext di Parigi.

A partire dall'esercizio 2011 la Società ha aderito al regime speciale delle Società di investimento immobiliare quotate – SIIQ e detiene: i) il 100% del capitale sociale di Imser 60 SIINQ S.p.A. che ha aderito al regime speciale delle Società di investimento immobiliare non quotate – SIINQ dall'esercizio 2011; ii) il 100% del capitale sociale della B.S. Immobiliare 8 S.p.A. SIINQ e B.S. Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ che hanno aderito al regime speciale delle Società di investimento immobiliare non quotate – SIINQ a partire dall'esercizio 2013.

2 CRITERI DI REDAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

2.1 Criteri di redazione

La presente situazione patrimoniale infrannuale ex art. 2501-quater del Codice Civile (di seguito “bilancio”) è stata redatta in conformità ai principi contabili internazionali (*International Accounting Standards – IAS e International Financial Reporting Standards - IFRS*), integrati dalle relative interpretazioni (*Standing Interpretations Committee - SIC e International Financial Reporting Interpretations Committee – IFRIC*) emesse dall'International Accounting Standards Boards (IASB) ed adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento (CE) n. 1606/2002.

Il principio generale adottato è quello del costo per tutte le attività e passività, ad eccezione degli immobili di investimento, degli immobili posseduti per la vendita, degli immobili in fase di sviluppo e di alcune attività e passività finanziarie per le quali è stato applicato il valore equo a Conto Economico e/o a Patrimonio Netto.

I criteri di redazione seguiti per la predisposizione del presente bilancio sono conformi a quelli adottati per la redazione del bilancio relativo all'esercizio 2013.

La redazione del bilancio richiede l'utilizzo di stime ed ipotesi che si riflettono nel valore delle attività e passività. Le stime ed ipotesi assunte ed i principi contabili più significativi sono indicati nella Nota 4.

La classificazione adottata per il Prospetto della posizione patrimoniale – finanziaria suddivide le attività e le passività tra “correnti” e “non correnti”, mentre quella adottata per il Conto Economico classifica i costi ed i ricavi per natura. Si ritiene, infatti, che tali classificazioni, rispetto a quella per grado di liquidità con riferimento al prospetto della posizione patrimoniale - finanziaria e per destinazione in relazione al Conto Economico, permettano una migliore rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società.

Il Prospetto dei flussi di cassa adottato riporta indicazione separata dei flussi di cassa generati dalla gestione, di quelli generati dalle attività di investimento e dalle attività finanziarie. Si precisa che il Prospetto dei flussi di cassa è predisposto, come consentito dal paragrafo 18(b) dello IAS 7 “rendiconto Finanziario”, secondo il cosiddetto “metodo indiretto”.

I prospetti contabili sono presentati con i dati comparativi come richiesto dai principi di riferimento sopra richiamati. Al fine di garantire una migliore comparazione tra i dati a confronto sono state effettuate, ove ritenuto opportuno, alcune riclassifiche di importo non significativo dei dati dell'esercizio 2013. I prospetti contabili e le note ai prospetti contabili includono, ove applicabile, anche le informazioni integrative previste in materia di schemi e informativa di bilancio dalla Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e dalla Comunicazione Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006.

Tutti i dati riportati nelle presenti note al bilancio sono espressi, ove non diversamente indicato, in migliaia di Euro. Il Prospetto della posizione patrimoniale – finanziaria, il Conto Economico, il Prospetto del Risultato Economico Complessivo, il Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto ed il Prospetto dei flussi di cassa sono invece espressi in unità di Euro.

2.2 Informazioni settoriali

Un settore operativo è costituito da un insieme di attività imprenditoriali generatrici di costi e ricavi, per le quali sono disponibili informazioni contabili separate ed i cui risultati sono periodicamente rivisti dalla direzione operativa ai fini dell'adozione di decisioni in merito alle risorse da allocare al settore e della valutazione dei relativi risultati.

L'informativa per settore operativo presentata dalla Società è definita secondo lo schema di rappresentazione per area di attività, distinguendo l'attività immobiliare da quella di prestazione di servizi. L'attività immobiliare è, invece, ulteriormente ripartita sulla base delle categorie contabili in cui il patrimonio immobiliare risulta suddiviso. In via secondaria è fornita anche l'informativa per area geografica, definita in base alla localizzazione dell'immobile.

2.3 Transazioni in valuta estera

(a) Valuta funzionale e di presentazione

I prospetti contabili vengono presentati in unità di Euro, mentre le relative note sono predisposte in migliaia di Euro. L'Euro rappresenta infatti la valuta funzionale e di presentazione della Società.

(b) Transazioni e saldi in valuta estera

Le transazioni in valuta estera sono convertite nella valuta funzionale al cambio vigente alla data della transazione. Gli utili e le perdite su cambi derivanti dal regolamento di tali transazioni e dalla conversione ai cambi di fine anno delle attività e passività monetarie denominati in valuta estera sono contabilizzati a Conto Economico.

Le differenze derivanti dalla conversione delle attività o passività non monetarie sono contabilizzate a Patrimonio Netto, nell'esercizio in cui esse sorgono, se gli utili o le perdite relativi alla valutazione di tali elementi sono contabilizzati direttamente a Patrimonio Netto. Qualora invece gli utili o le perdite relativi alla valutazione degli elementi non monetari vengono contabilizzati a Conto Economico, anche le differenze cambio seguono la stessa modalità di rilevazione, ad eccezione degli utili o perdite derivanti dall'applicazione del criterio del valore equo. In tal caso le differenze cambio sono rilevate a Patrimonio Netto.

2.4 Immobili di investimento

Gli immobili di investimento sono costituiti da proprietà immobiliari detenute al fine di percepire canoni di locazione e conseguire un apprezzamento del capitale investito.

Gli immobili di investimento sono inizialmente rilevati al costo comprensivo degli oneri accessori di acquisizione e sono successivamente valutati al loro valore equo, rilevando le variazioni di tale valore equo a Conto Economico.

Il portafoglio immobiliare è valutato due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e del 31 dicembre, da società di valutazione esterne e indipendenti, dotate di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una conoscenza aggiornata sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati. Il processo di valutazione è affidato ad esperti indipendenti, prevedendone la sostituzione ogni tre anni, fatta salva la possibilità di posticipare tale sostituzione ove ritenuto operativamente opportuno.

Il valore equo degli immobili si basa sul valore di mercato, rappresentato (in conformità a quanto previsto dall'IFRS 13 "Valutazione del fair value") dalla stima del prezzo al quale l'immobile sarebbe scambiato alla data di valutazione e alle condizioni di mercato correnti, nell'ambito di una ordinaria transazione tra operatori di mercato che agiscono per soddisfare nel modo migliore il proprio interesse economico (si rimanda al paragrafo 4.1 per la descrizione dei metodi di valutazione del valore equo).

Quando un immobile classificato negli immobili strumentali viene trasferito al comparto degli immobili di investimento a seguito di un cambiamento nella sua destinazione, eventuali differenze alla data di trasferimento tra il valore contabile ed il valore equo alla stessa data sono contabilizzate direttamente a Patrimonio Netto, se si tratta di un utile. Nel caso invece risultasse una perdita, essa viene contabilizzata immediatamente a Conto Economico.

2.5 Immobili in fase di sviluppo

Sono classificati in tale categoria gli immobili in fase di ristrutturazione, trasformazione, costruzione e sviluppo (di seguito genericamente "attività di sviluppo") per i quali si prevede un futuro utilizzo come immobili di investimento.

Tali immobili sono contabilizzati con il criterio del costo (inizialmente corrispondente al costo d'acquisto o all'ultimo valore di carico nel caso di riclassificazione in tale categoria da altre categorie di immobili) applicato, per ciascun immobile, fino a quando il relativo valore equo non risulta attendibilmente determinabile su base continuativa. A partire da tale momento viene adottato il criterio di valutazione al valore equo (si rimanda al paragrafo 4.1 per la descrizione dei metodi di valutazione del valore equo).

Il valore di carico dell'immobile è incrementato di tutti i costi sostenuti per le attività di sviluppo, degli oneri finanziari e degli eventuali costi del personale impiegato in tale attività.

La capitalizzazione degli oneri finanziari viene effettuata per il periodo intercorrente tra l'inizio delle attività di sviluppo e il momento in cui gli immobili risultano sostanzialmente pronti per l'uso previsto, considerando oltre agli oneri relativi ai finanziamenti specificatamente assunti per l'acquisto o lo sviluppo di immobili, anche gli oneri relativi ai finanziamenti non direttamente garantiti dagli stessi.

2.6 Leasing

I contratti di leasing vengono suddivisi in contratti di leasing finanziario e contratti di leasing operativo. Nei contratti di leasing finanziario la maggior parte dei rischi e dei benefici connessi alla proprietà del bene si trasferiscono al locatario, mentre nei contratti di leasing operativo la maggior parte dei rischi e dei benefici rimane in capo al locatore.

(a) Leasing finanziario

(i) Beni Stabili S.p.A. SIIQ locataria in un contratto di leasing finanziario

Alla data di prima rilevazione, la società locataria iscrive l'attività nelle immobilizzazioni e, in contropartita, rileva un debito finanziario per un importo pari al minore tra valore equo del bene oggetto del leasing e valore attuale dei pagamenti minimi dovuti alla data di inizio del contratto, utilizzando il tasso di interesse implicito del contratto stesso. Ad ogni data di rendicontazione sono contabilizzate a Conto Economico gli oneri finanziari di competenza del periodo, determinati scorporandoli dai canoni sulla base del predetto tasso di interesse implicito. La quota capitale del canone pagato viene invece rilevata a riduzione del debito finanziario.

(ii) *Beni Stabili S.p.A. SIIQ locatrice in un contratto di leasing finanziario*

Alla data di prima rilevazione il valore del bene è stornato dall'attivo patrimoniale, nonostante la titolarità giuridica, e viene iscritto un credito corrispondente al valore attuale della somma dei pagamenti minimi dovuti alla data di inizio del contratto e del valore residuo non garantito. Il tasso di attualizzazione utilizzato è il tasso di interesse implicito del contratto di leasing. Ad ogni data di rendicontazione sono contabilizzati a Conto Economico i proventi finanziari di competenza del periodo, calcolati sulla base del tasso di rendimento implicito del contratto applicato in maniera costante su tutta la durata dello stesso. La stima del valore residuo non garantito viene periodicamente rivista per rilevare l'esistenza di eventuali perdite di valore.

(b) Leasing operativo

I canoni attivi o passivi relativi a contratti di leasing operativo sono rilevati a Conto Economico per competenza, sulla base della durata del contratto.

I contratti di affitto di immobili sono assimilati, al fine della loro classificazione e contabilizzazione, ai contratti di leasing operativo. Si rimanda anche a quanto riportato al successivo paragrafo 2.19(i).

2.7 Immobili strumentali ed altri beni

Gli immobili strumentali e gli altri beni sono iscritti al costo di acquisizione o costruzione, rappresentato dal valore equo pagato per acquisire il bene ed ogni altro costo diretto sostenuto per predisporre il bene al suo utilizzo.

I costi sostenuti successivamente vengono inclusi nel valore di iscrizione dei beni o contabilizzati come bene separato, come più appropriato, solo se è probabile che essi produrranno in futuro benefici economici per la Società e se tali benefici possono essere misurati in modo attendibile. Tutti gli altri costi per riparazioni o manutenzioni vengono addebitati al Conto Economico quando sostenuti.

Dopo la rilevazione iniziale, gli immobili strumentali e gli altri beni sono valutati al costo al netto degli ammortamenti cumulati e delle eventuali perdite di valore.

Gli ammortamenti sono calcolati applicando il metodo dell'ammortamento a quote costanti sulla durata della vita utile stimata dei beni. I beni la cui durata non è limitata nel tempo non vengono ammortizzati. In particolare per quanto concerne gli immobili strumentali, il valore del terreno incluso nel costo di acquisto o costruzione viene scorporato e non assoggettato ad ammortamento.

La vita utile per le diverse categorie di beni è la seguente:

- Immobili strumentali 33,33 anni
- Terreni non limitata
- Altri beni 4 - 12 anni

I costi sostenuti per interventi significativi di rinnovo dei beni vengono ammortizzati sulla base della vita utile residua del bene cui si riferiscono.

La vita utile economico-tecnica dei beni viene rivista e rettificata, se del caso, ad ogni data di bilancio.

Il valore di bilancio dei singoli beni, se risulta inferiore al valore presumibile di recupero, viene svalutato.

Gli utili e le perdite risultanti dalle vendite sono determinati confrontando il corrispettivo della vendita con il valore di carico e registrati a Conto Economico.

2.8 Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da elementi non monetari, identificabili ancorché privi di consistenza fisica ed atti a generare benefici economici futuri per la Società.

Le immobilizzazioni immateriali sono rilevate al costo di acquisto. Dopo la rilevazione iniziale, le immobilizzazioni immateriali sono valutate al costo, al netto degli ammortamenti cumulati e delle eventuali perdite di valore.

Le immobilizzazioni immateriali sono relative esclusivamente al software rappresentato dal costo delle licenze acquisite da terzi e da software sviluppati internamente (limitatamente ai costi sostenuti nella fase di sviluppo vera e propria). Tali costi sono ammortizzati sulla base della stimata vita utile economico-tecnica, pari ad un massimo di 5 anni. I costi connessi alla manutenzione dei programmi esistenti sono rilevati a Conto Economico nel periodo in cui vengono sostenuti.

I costi relativi all'accensione di finanziamenti a medio-lungo termine sono considerati nella determinazione dei relativi debiti finanziari, in applicazione del metodo del costo ammortizzato.

2.9 Attività finanziarie

Secondo quanto previsto dall'IFRS 10 si ha il controllo su una entità (subsidiary) se e solo se, contemporaneamente:

- si ha potere sull'entità partecipata, qualificabile nel possesso di validi diritti di indirizzo delle attività rilevanti della stessa, ossia quelle attività che incidono in maniera significativa sulla sua redditività;
- si ha la capacità di esercitare tale potere sull'entità partecipata in modo tale da incidere sulla redditività della stessa;
- la redditività (positiva o negativa) del proprio investimento varia in relazione alla redditività dell'entità partecipata.

In conformità con quanto previsto dall'IFRS 11 una entità a controllo congiunto (joint venture) è una società su cui il Gruppo esercita il controllo in modo condiviso con terzi. Il controllo congiunto (joint control) di una società è qualificabile come condivisione, pattuita contrattualmente, del controllo sulla stessa, ed esiste quando le decisioni rilevanti vengono prese con il controllo unanime dei soggetti interessati (joint venturers).

In conformità allo IAS 28 una entità collegata è una società in cui il Gruppo detiene una influenza notevole, qualificata come potere di partecipazione alle decisioni finanziarie e gestionali strategiche pur non avendone il controllo.

Gli investimenti in società controllate, a controllo congiunto e collegate sono rilevati inizialmente al costo sostenuto per l'acquisizione o la costituzione, rappresentato dal valore equo alla data di scambio e da ogni altro onere accessorio.

Il costo inizialmente sostenuto per l'acquisto delle partecipazioni è mantenuto nei bilanci dei successivi esercizi, tranne nei seguenti casi:

- a seguito di interventi sul capitale;
- al verificarsi di una perdita di valore, al fine di allineare il valore contabile al valore della partecipazione ritenuto recuperabile.

Gli utili distribuiti dalle società controllate, a controllo congiunto e collegate, sono contabilizzati nel Conto Economico, rispettando il principio della competenza, nel momento in cui sorge il diritto al credito (generalmente coincidente con la delibera di distribuzione adottata dall'assemblea delle società partecipate). I dividendi derivanti da utili riferibili a periodi precedenti l'acquisto della partecipazione, costituiscono una rettifica del valore della stessa, e pertanto sono portati a decremento del valore contabile della partecipazione.

Ai fini della valutazione, le attività finanziarie vengono suddivise nelle seguenti categorie: attività finanziarie valutate al valore equo registrato a Conto Economico, crediti e finanziamenti, attività finanziarie da mantenere sino alla scadenza ed attività finanziarie disponibili per la vendita. Gli Amministratori decidono la classificazione delle singole attività finanziarie al momento della loro contabilizzazione iniziale e verificano, ad ogni data di bilancio, che la destinazione iniziale sia ancora valida.

(a) *Attività finanziarie valutate al valore equo registrato a Conto Economico*

Tale categoria include le attività finanziarie possedute per la negoziazione. Gli investimenti appartenenti a questa categoria sono classificati nelle attività correnti se ci si attende che saranno ceduti nei dodici mesi successivi alla data di bilancio.

(b) *Crediti e finanziamenti*

I crediti ed i finanziamenti sono costituiti da attività finanziarie non derivate con scadenze fisse o determinabili, che non risultano negoziate in mercati attivi. Essi sono inclusi nelle attività correnti, ad eccezione di quelle attività scadenti oltre i dodici mesi successivi alla data di bilancio, che vengono classificati nelle attività non correnti.

(c) *Attività finanziarie da mantenere fino alla scadenza*

Le attività finanziarie da mantenere fino alla scadenza sono costituite da investimenti finanziari non derivati che la Società ha la dichiarata intenzione e la capacità di mantenere sino alla scadenza. La

classificazione nell'attivo corrente o non corrente dipende dalle previsioni di realizzo entro o oltre i 12 mesi successivi alla data di bilancio.

(d) *Attività finanziarie disponibili per la vendita*

Le attività finanziarie disponibili per la vendita rappresentano una categoria residuale costituita da strumenti finanziari non derivati designati in questa voce dagli Amministratori o che non sono attribuibili a nessuna delle altre categorie di investimenti finanziari sopra descritte. Tali attività vengono incluse nelle attività non correnti, a meno che gli Amministratori non intendano cederle nei dodici mesi successivi alla data di bilancio.

Le attività finanziarie, indipendentemente dal comparto di classificazione, sono inizialmente contabilizzate al valore equo, incrementato dei costi accessori di acquisto.

Le cessioni sono rilevate quando i diritti a ricevere flussi di cassa associati alle attività finanziarie sono scaduti o sono stati trasferiti a terzi e la Società ha sostanzialmente trasferito anche tutti i rischi ed i benefici legati alla titolarità delle stesse attività.

Successivamente alla rilevazione iniziale, le attività finanziarie valutate al valore equo registrato a Conto Economico e le attività finanziarie disponibili per la vendita sono contabilizzate al valore equo. Le variazioni nel valore equo vengono contabilizzate a Conto Economico nel periodo in cui si verificano nel primo caso, mentre vengono contabilizzate a Patrimonio Netto (riserva per attività disponibili per la vendita) nel secondo caso. Tale riserva viene riversata a Conto Economico solo nel momento in cui l'attività finanziaria viene effettivamente ceduta, o, nel caso di variazioni negative, quando si evidenzia che la riduzione di valore sospesa a Patrimonio Netto non potrà essere recuperata.

Il valore equo delle attività finanziarie quotate è basato sui prezzi correnti di negoziazione. Se non esiste un mercato attivo per un'attività finanziaria (e per i titoli non negoziati in un mercato organizzato), la Società determina il valore equo usando delle tecniche di valutazione, tra le quali l'utilizzo di recenti transazioni a condizioni di mercato, il riferimento ad altri strumenti finanziari con caratteristiche sostanzialmente uguali e l'esecuzione di analisi dei flussi di cassa attualizzati adattati per riflettere le specifiche caratteristiche e circostanze dell'emittente. Le attività finanziarie per le quali il valore equo non può essere determinato in modo attendibile, sono valutate al costo eventualmente ridotto per perdita di valore.

Per il trattamento degli strumenti derivati si rimanda a quanto riportato al successivo paragrafo 2.18.

Successivamente alla rilevazione iniziale, i crediti ed i finanziamenti e le attività finanziarie da mantenere fino a scadenza sono contabilizzati con il criterio del costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso di rendimento effettivo. Eventuali perdite di valore sono rilevate a Conto Economico in contropartita del valore dell'attività stessa. Il valore delle attività precedentemente ridotto per perdite di valore è ripristinato quando vengono meno le circostanze che ne avevano comportato la svalutazione.

2.10 Immobili destinati alla commercializzazione

Gli immobili destinati alla commercializzazione, anche se oggetto di attività preliminari di ristrutturazione e sviluppo, sono classificati nelle attività correnti ed iscritti al minore tra costo di acquisto o di costruzione e valore netto di realizzazione (IAS 2). Il costo di acquisto è rappresentato dal valore equo del prezzo pagato,

comprensivo degli oneri accessori di acquisizione. Il costo di produzione è rappresentato dal valore equo di tutti i costi direttamente imputabili all'immobile, nonché dagli oneri sostenuti su prestiti specificatamente accesi per il finanziamento della costruzione e degli eventuali costi del personale impiegato in tali attività. Gli oneri finanziari vengono contabilizzati limitatamente al periodo intercorrente tra l'inizio del finanziamento ed il momento in cui l'immobile è sostanzialmente pronto per l'uso.

Il valore netto di realizzazione viene determinato in base al valore equo, al netto della stima dei costi necessari per effettuare la vendita.

2.11 Crediti commerciali ed altri crediti

I crediti commerciali e gli altri crediti sono contabilizzati inizialmente al valore equo e successivamente valutati con il metodo del costo ammortizzato, utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo, al netto degli accantonamenti per perdite di valore.

Gli accantonamenti per perdite di valore di crediti commerciali o altri crediti sono effettuati quando sussiste un'oggettiva evidenza che la Società non sarà in grado di incassare l'intero ammontare del credito originariamente dovuto. L'importo dell'accantonamento è pari alla differenza tra il valore di iscrizione del credito ed il valore attuale dei flussi di cassa futuri attesi, calcolato utilizzando il tasso di interesse effettivo. L'accantonamento è registrato a Conto Economico.

2.12 Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide includono il denaro e i valori in cassa, i saldi attivi dei conti correnti e depositi bancari e gli altri investimenti finanziari a breve termine caratterizzati da elevata liquidabilità.

2.13 Attività e passività possedute per la vendita

Vengono classificate in tali voci rispettivamente le attività (diverse dagli immobili destinati alla commercializzazione) o gruppi di attività in dismissione e le passività ad esse direttamente collegate, il cui valore contabile sarà recuperato principalmente attraverso la vendita anziché con l'uso continuativo. Tale riclassificazione avviene solo quando le attività risultino disponibili per la vendita immediata, nella loro condizione attuale e la vendita risulti altamente probabile. Affinché la vendita sia altamente probabile le attività devono risultare inserite in un programma di dismissione, devono essere state avviate le attività per individuare un acquirente e completare il programma di dismissione, la vendita deve avvenire ad un prezzo ragionevole rispetto al valore equo delle attività cedute e deve essere prevista entro il termine di un anno o in un termine superiore all'anno, purché il ritardo sia causato da eventi o circostanze fuori il controllo della Società e vi siano sufficienti evidenze che la Società resti impegnata ad attuare la dismissione programmata.

Le attività o i gruppi in dismissione, diverse dagli immobili precedentemente classificate tra gli "Immobili di investimento" e valutati al valore equo, al momento della loro prima iscrizione come posseduti per la vendita, sono valutate al minore tra il loro valore contabile ed il loro valore equo al netto dei costi di vendita.

Quando un'attività o un gruppo in dismissione neo-acquisiti, soddisfano i criteri per la classificazione in tale categoria e la loro acquisizione fa parte di un'aggregazione aziendale, la loro iscrizione iniziale avviene al valore equo al netto dei costi di vendita.

Successivamente alla rilevazione iniziale, tutte le eventuali perdite per riduzioni del valore equo, al netto dei costi di vendita, vengono rilevate a Conto Economico. Differentemente, le rivalutazioni per incrementi del valore equo al netto dei costi di vendita vengono rilevate a Conto Economico solo fino a concorrenza di precedenti svalutazioni.

Differentemente, gli immobili precedentemente classificati tra gli "Immobili di investimento" e valutati con il metodo del valore equo, come previsto dai principi di riferimento (IFRS 5, par. 5d), continuano ad essere valutati al loro valore equo (si rimanda al paragrafo 4.1 per la descrizione dei metodi di valutazione del valore equo).

Le attività che rientrano in tale categoria non vengono ammortizzate.

Per gli immobili per i quali è stato sottoscritto un preliminare, il prezzo di vendita al netto degli oneri connessi alla vendita, rappresenta il valore preso a riferimento del valore equo.

2.14 Debiti finanziari

I debiti finanziari sono inizialmente iscritti al valore equo, al netto di tutti i costi di transazione sostenuti in relazione all'acquisizione dei finanziamenti. Essi sono successivamente iscritti al costo ammortizzato; l'eventuale differenza tra l'importo incassato (al netto dei costi di transazione) e l'importo complessivo dei rimborsi è registrato a Conto Economico sulla base della durata del finanziamento, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. I costi di transazione vengono considerati nella determinazione dei relativi debiti finanziari in applicazione del metodo del costo ammortizzato.

I debiti finanziari sono classificati come passività correnti, a meno che la Società non disponga del diritto incondizionato di effettuare il rimborso della passività oltre i dodici mesi successivi la data di bilancio; in questo caso viene classificata come passività corrente solo la quota di debito scadente entro i dodici mesi successivi a tale data.

2.15 Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate su tutte le differenze temporanee esistenti tra il valore fiscale di attività e passività ed il relativo valore contabile.

Le imposte differite sono calcolate utilizzando le aliquote e sulla base della normativa fiscale che ragionevolmente si prevede saranno in vigore quando le imposte differite attive saranno realizzate o le imposte differite passive saranno pagate.

Le imposte differite attive sono contabilizzate nella misura in cui si ritiene probabile l'esistenza, in futuro, di redditi imponibili sufficienti a compensare le differenze temporanee al momento del loro annullamento.

2.16 Trattamento di fine rapporto

(a) Benefici successivi al rapporto di lavoro

L'unica forma di beneficio successivo al rapporto di lavoro garantito dalla Società ai propri dipendenti è rappresentato dal Trattamento di Fine Rapporto (TFR).

A seguito delle modifiche apportate alla relativa disciplina dalla "Legge Finanziaria 2007" (Legge n. 296 del 27 dicembre 2006), per la Società, la contabilizzazione del TFR è effettuata secondo le regole:

- i) dei "piani a benefici definiti" per la quota del fondo maturata al 31 dicembre 2006, attraverso conteggi attuariali che escludono la componente relativa agli incrementi salariali futuri;
- ii) dei "piani a contributi definiti" per le quote di TFR maturate dal 1° gennaio 2007, sia nel caso di opzione per la previdenza complementare, sia nel caso di destinazione al Fondo di tesoreria presso l'INPS.

(b) Benefici dovuti ai dipendenti per la cessazione del rapporto di lavoro e per piani di incentivazione

I benefici dovuti ai dipendenti per la cessazione del rapporto di lavoro vengono contabilizzati a Conto Economico ed iscritti nelle passività quando la Società è impegnata in modo comprovabile a interrompere il rapporto di lavoro con un dipendente o con un gruppo di dipendenti prima della scadenza naturale del rapporto stesso e ad erogare contestualmente un beneficio a favore del dipendente o del gruppo di dipendenti al fine di incentivare le dimissioni volontarie. La Società si considera impegnata all'atto della sottoscrizione con il dipendente di un accordo che disciplini l'interruzione del rapporto di lavoro ed il riconoscimento degli incentivi.

I suddetti benefici vengono rilevati immediatamente a Conto Economico in quanto non in grado di generare benefici economici futuri.

(c) Benefici retributivi sotto forma di partecipazione al capitale

La Società retribuisce alcuni dipendenti anche attraverso piani di Stock Option e free share. Il beneficio teorico attribuito ai beneficiari di tali piani è addebitato a Conto Economico negli esercizi di durata del piano, accreditando in contropartita le riserve di Patrimonio Netto o una voce di debito verso i beneficiari a seconda che trattasi di un piano di Stock Option regolato con strumenti rappresentativi di capitale o per cassa. Tale beneficio viene calcolato determinando il valore equo delle opzioni assegnate, attraverso l'utilizzo di tecniche di valutazione finanziaria, tenendo altresì conto delle condizioni di mercato. Il numero delle opzioni assegnate viene adeguato, se del caso, ad ogni data di bilancio.

L'importo realizzato a seguito dell'esercizio delle opzioni, al netto di ogni costo direttamente imputabile, viene accreditato alle voci di capitale sociale (valore nominale) ed alla riserva sovrapprezzo azioni.

2.17 Fondi per rischi ed oneri

Gli accantonamenti per rischi ed oneri vengono contabilizzati quando:

- la Società è soggetta ad un'obbligazione attuale (legale o implicita) quale risultato di un evento passato;
- è altamente probabile che per adempiere a tale obbligazione si renderà necessario un impiego di risorse economiche per soddisfare l'obbligazione;
- può essere stimato in modo attendibile l'importo necessario per l'adempimento dell'obbligazione.

Gli accantonamenti vengono determinati sulla base della migliore stima effettuata dagli Amministratori del valore attuale delle somme necessarie a regolare le obbligazioni in essere alla data di bilancio. Il tasso di attualizzazione utilizzato riflette le condizioni di mercato correnti del costo del denaro, tenendo conto del tempo intercorrente tra la data di bilancio e la data in cui l'obbligazione sarà regolata, nonché dei rischi specifici legati al tipo di passività.

2.18 Rilevazione contabile degli strumenti finanziari derivati e delle attività di copertura

I derivati sono inizialmente iscritti e successivamente valutati al valore equo. I derivati accesi dalla Società sono classificati come coperture di flussi di cassa previsti altamente probabili.

Beni Stabili S.p.A. SIIQ documenta, alla data di stipula del contratto, la relazione di copertura, nonché i propri obiettivi e la propria strategia di gestione del rischio; documenta, inoltre, le proprie valutazioni in modo regolare, per verificare se i derivati utilizzati nelle transazioni di copertura siano altamente efficaci nel compensare le variazioni dei flussi di cassa relativi alle voci coperte.

La porzione efficace della variazione di valore equo dei derivati classificati o qualificabili come derivati di copertura dei flussi di cassa è iscritta nel Patrimonio Netto. Gli utili o le perdite relativi alla porzione inefficace sono invece iscritti nel Conto Economico.

Gli importi accumulati nel Patrimonio Netto sono riversati nel Conto Economico in corrispondenza dei periodi in cui la voce soggetta a copertura influirà sui profitti o sulle perdite.

Quando uno strumento di copertura scade o viene venduto, oppure quando una copertura non soddisfa più i criteri per la rilevazione contabile delle attività di copertura, gli eventuali utili o perdite cumulate sospesi a Patrimonio Netto, sono rilevati a Conto Economico quando la transazione prevista viene registrata definitivamente nel Conto Economico. Se si suppone che una transazione prevista non avrà luogo, gli utili o perdite sospesi a Patrimonio Netto sono trasferiti nel Conto Economico.

2.19 Ricavi

I ricavi sono contabilizzati come segue:

(i) *Ricavi di locazione*

I ricavi derivanti dalla locazione di immobili, in dipendenza di contratti di affitto assimilabili a contratti di leasing operativo, vengono contabilizzati a quote costanti lungo la durata del leasing, a meno che vi sia un altro criterio sistematico più rappresentativo delle modalità temporali con le quali si riduce il beneficio derivante dall'uso del bene locato.

I ricavi di locazione comprendono anche gli importi riconosciuti dai venditori di immobili a titolo di rendita garantita.

Gli affitti derivanti dalla locazione di immobili, in dipendenza di contratti di affitto assimilabili a contratti di leasing finanziario, vengono contabilizzati secondo modalità che riflettono un tasso di rendimento costante dell'investimento netto realizzato, suddividendo il loro importo tra rimborso del credito verso i locatari, inizialmente rilevato, e relativi proventi finanziari.

(ii) *Ricavi di vendita di immobili*

I ricavi provenienti dalla vendita di immobili sono contabilizzati al Conto Economico al momento del trasferimento all'acquirente dei relativi rischi e benefici connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla data di stipula del rogito notarile.

(iii) *Ricavi per servizi*

I ricavi per la prestazione di servizi sono contabilizzati nel periodo in cui i servizi vengono resi con riferimento al completamento delle specifiche transazioni effettuate, valutate sulla base dei servizi effettivamente forniti, in proporzione ai servizi complessivi contrattuali.

(iv) I dividendi sono contabilizzati quando sorge il diritto a ricevere il pagamento degli stessi.

2.20 Proventi ed oneri finanziari, proventi da controllate, collegate e da altre imprese

I proventi e gli oneri finanziari vengono contabilizzati sulla base del criterio della competenza temporale, utilizzando (ove applicabile) il metodo del tasso di interesse effettivo.

I proventi e gli oneri finanziari includono gli effetti derivanti dall'attualizzazione dei crediti e dei debiti e dalla valutazione degli strumenti derivati in applicazione dello IAS 39.

2.21 Stagionalità dell'attività caratteristica

L'attività della Società non è in generale influenzata da fenomeni di stagionalità.

3. GESTIONE DEI RISCHI FINANZIARI

3.1 Fattori di rischio finanziario

Le attività svolte dalla Società la espongono a una serie di rischi finanziari: rischi di mercato, rischi di credito e rischi di liquidità. Le politiche operative e finanziarie della Società sono finalizzate, tra l'altro, a minimizzare l'impatto negativo di tali rischi sulla performance finanziaria della Società. Come copertura contro l'esposizione a determinati rischi, la Società si avvale di strumenti finanziari derivati.

(a) Rischi di mercato

(i) *Rischi relativi al valore degli immobili*

Gli immobili di investimento, gli immobili posseduti per la vendita e, ove applicabile, gli immobili in fase di sviluppo sono valutati al valore equo e le variazioni sono contabilizzate a Conto Economico; le oscillazioni del mercato immobiliare, pertanto, possono influenzare anche significativamente i risultati economici della Società. Una parte dei risultati economici è inoltre prodotta, seppur in misura marginale, dall'attività di compravendita di immobili, anch'essa significativamente influenzata dall'andamento nel tempo dei valori immobiliari e del volume delle possibili transazioni.

Il mercato immobiliare è soggetto ad un andamento ciclico dei valori degli affitti e dei prezzi degli immobili; la durata dei cicli è variabile, ma comunque di norma sempre pluriennale. I diversi mercati nazionali sono caratterizzati da andamenti ciclici differenti e spesso non in sincronia tra loro, in funzione delle specifiche situazioni economiche e del settore. All'interno dei singoli mercati nazionali, inoltre, l'andamento dei prezzi segue in maniera differenziata e con diversa intensità le fasi del ciclo, a seconda della localizzazione degli immobili e delle loro caratteristiche.

I fattori macroeconomici che maggiormente influenzano i valori immobiliari e quindi determinano l'andamento dei cicli sono i seguenti:

- andamento dei tassi di interesse;
- liquidità presente sul mercato e presenza di investimenti alternativi remunerativi;
- crescita economica.

Bassi tassi di interesse, elevata liquidità presente sul mercato e mancanza di investimenti alternativi remunerativi si accompagnano, di norma, ad una crescita dei valori immobiliari.

La crescita economica, soprattutto nel comparto degli uffici in cui opera prevalentemente la Società, influisce positivamente sulla domanda di spazi in locazione e sul livello degli affitti e, conseguentemente, esercita un effetto positivo sul prezzo degli immobili. E' necessario osservare, però, che nel medio periodo la crescita economica genera normalmente un aumento dell'inflazione e quindi dei tassi di interesse, favorendo altresì l'individuazione di alternative di investimento remunerative, fattori questi che contribuiscono a ridurre le quotazioni dei prezzi degli immobili.

La politica di investimento della Società è finalizzata a minimizzare gli effetti delle diverse fasi del ciclo, selezionando investimenti, anche per il tramite di società controllate o a controllo congiunto:

- con contratti di lunga durata stipulati con conduttori di elevato standing, che consentono di mitigare gli effetti di una riduzione degli affitti di mercato e la conseguente riduzione dei prezzi degli immobili;
- situati in prevalenza nei centri delle principali città italiane (in particolare Roma e Milano) caratterizzati da una strutturale carenza di offerta di uffici di buona qualità;
- con “vacancy rate” basso, in modo da evitare il rischio di riaffitto in fasi di limitata domanda di spazi per la locazione.

(ii) Rischi connessi all'andamento dei tassi di interesse

I finanziamenti stipulati dalla Società sono normalmente regolati a tasso variabile incrementato di uno spread. I risultati economici sono pertanto significativamente influenzati dall'andamento dei tassi di interesse. La politica di Beni Stabili S.p.A. SIIQ è di minimizzare il più possibile il rischio legato ai tassi di interesse, in modo da restare esposta in maniera sostanziale solo ai rischi legati all'attività immobiliare. In ogni caso, si evidenzia che la Società non effettua transazioni puramente speculative o non direttamente collegate alla propria esposizione debitoria.

Beni Stabili S.p.A. SIIQ gestisce il rischio connesso ai tassi di interesse avvalendosi di contratti derivati: swap, cap e collar .

Gli swap sui tassi di interesse hanno l'effetto di convertire il tasso variabile in un tasso fisso per un periodo o per tutta la durata del finanziamento, per una porzione o per tutto l'importo finanziato.

I contratti cap e collar hanno l'effetto di fissare un tetto massimo e, nel caso del collar, anche minimo, alle oscillazioni dei tassi di interesse dei diversi finanziamenti, per un periodo o per tutta la durata degli stessi.

La Società effettua un monitoraggio costante del rischio di tasso, attraverso la predisposizione trimestrale di test di valutazione dell'efficacia degli strumenti derivati di copertura, combinandoli con l'elaborazione di un documento di sintesi.

Al 30 settembre 2014, considerate le operazioni di copertura in essere sui finanziamenti a tasso variabile ed i finanziamenti a tasso fisso, il 79,27% (93,29% al 31 dicembre 2013) dell'esposizione finanziaria di Beni Stabili S.p.A. SIIQ risulta essere a tasso fisso.

Viene presentata una tabella che riepiloga gli effetti complessivi che si sarebbero prodotti sui valori equi degli strumenti finanziari derivati in essere, qualora i tassi di interesse a fine esercizio fossero risultati superiori o inferiori rispetto a quelli effettivi di 100 basis point. Nella stessa tabella viene inoltre evidenziata la quota di tali effetti, al netto del relativo carico fiscale, che sarebbe stata imputata direttamente a Patrimonio Netto.

	Variazione del valore equo		Effetto netto a Patrimonio netto delle variazioni del valore equo (*)	
	+ 100 bp	- 100 bp	+ 100 bp	- 100 bp
30 Settembre 2014				
Attività e passività per strumenti derivati	40.396	(29.653)	40.396	(29.653)
Effetto fiscale	-	-	(222)	79
Totale	40.396	(29.653)	40.174	(29.574)
	Variazione del valore equo		Effetto netto a Patrimonio netto delle variazioni del valore equo	
	+ 100 bp	- 100 bp	+ 100 bp	- 100 bp
31 dicembre 2013				
Attività e passività per strumenti derivati	18.977	(14.084)	18.977	(14.084)
Effetto fiscale	-	-	(123)	90
Totale	18.977	(14.084)	18.854	(13.994)

(*) Con riferimento ai dati al 30 settembre 2014, si precisa che 198 migliaia di Euro e (- 13) migliaia di Euro, rispettivamente nei casi di aumento o diminuzione dei tassi di 100 punti base, sarebbero transitati per il Conto Economico in quanto variazioni relative a derivati al momento non assegnati ad alcuna relazione di copertura.

(iii) Rischi di cambio

Alla data del 30 settembre 2014 la Società opera esclusivamente nell'area Euro e non è pertanto esposta al rischio di cambio.

(b) Rischi di credito

Di seguito viene presentata una tabella che riepiloga l'esposizione massima della società al rischio di credito.

Descrizione	Saldo 30.09.2014	Saldo 31.12.2013
	Crediti commerciali ed altri crediti netti (correnti e non correnti)	122.218
Crediti verso imprese controllate e collegate (correnti e non correnti)	294.192	152.585
Disponibilità liquide al netto della cassa	89.816	104.572
Totale	506.226	324.451

Le attività finanziarie sopra elencate sono tutte relative a rapporti intrattenuti in ambito nazionale. I valori di bilancio di tali attività finanziarie coincidono con i relativi valori equi.

Con riferimento ai crediti commerciali ed agli altri crediti, sia correnti che non correnti, viene di seguito presentato un dettaglio che ne evidenzia l'ammontare lordo, la quota scaduta, le relative svalutazioni e la quota non scaduta, con l'indicazione della scadenza entro o oltre dodici mesi.

Descrizione	Crediti lordi 30.09.2014	Crediti lordi scaduti	Svalutazione di crediti scaduti	Crediti non scaduti	Crediti con scadenza	
					entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Clients per vendita di immobili e partecipazioni	60.847	5.847	(1.107)	55.000	55.000	-
Clients inquilini	52.411	32.878	(17.144)	19.533	4.970	14.563
Clients per servizi	38	-	-	38	38	-
Credito verso il Comune di Roma	8.775	8.775	-	-	-	-
Depositi cauzionali e depositi a garanzia	368	17	(17)	351	279	72
Crediti verso Erario	9.473	18	(18)	9.456	9.186	270
Crediti diversi (inclusi ratei e risconti)	9.835	1.501	(1.243)	8.334	8.334	-
Totale	141.747	49.036	(19.529)	92.712	77.807	14.905

Di seguito, invece, viene presentata una tabella che evidenzia la ripartizione dei crediti lordi scaduti per fasce di scadenza.

Descrizione	Crediti lordi scaduti 30.09.2014	Scaduto da		
		meno di 6 mesi	sei mesi ad un anno	oltre l'anno
Clients acquirenti immobili e partecipazioni	5.847	-	-	5.847
Clients inquilini	32.878	11.407	4.278	17.193
Crediti verso il Comune di Roma	8.775	-	-	8.775
Depositi cauzionali e depositi a garanzia	17	-	-	17
Crediti verso Erario	18	-	-	18
Crediti diversi	1.501	6	68	1.427
Totale	49.036	11.413	4.346	33.277

Le prospettive di recuperabilità dei crediti sono valutate posizione per posizione, tenendo conto delle garanzie in essere validamente escutibili e delle indicazioni dai legali esterni che ne seguono l'eventuale pratica di recupero. Tutti i crediti per cui alla data di bilancio sussiste la probabilità di una perdita sono stati conseguentemente svalutati. Con riferimento alla movimentazione del fondo svalutazione crediti si rimanda ai successivi paragrafi 7.1.7 e 7.2.2.

Come evidenziato nelle tabelle sopra riportate, i crediti al 30 settembre 2014 includono principalmente:

- "Crediti per vendita di immobili e partecipazioni" relativi: i) per 55.000 migliaia di Euro al credito dilazionato per la vendita (nel 2014) dell'immobile sito in Milano, via Fogazzaro, il cui incasso, assistito da garanzia bancaria a prima richiesta, è previsto entro maggio 2015; ii) per 4.240 migliaia di Euro, ad un credito, verso il Comune di Roma, per la vendita di un residence denominato Fabianella, oggetto di un contenzioso, per il quale si rimanda al successivo paragrafo 8; iii) per 1.607 migliaia di Euro, ad altri crediti (si veda il successivo paragrafo 7.2.2), il cui incasso, per un importo pari a 1.400 migliaia di Euro, è assistito da pegno sulle azioni delle società vendute.
- "Clients inquilini" e "crediti diversi": tali categorie di crediti vengono costantemente monitorate al fine della valutazione delle prospettive di recupero. In particolare, con riferimento ai crediti verso inquilini la Società ritiene di non essere soggetta a significativi rischi di credito, in quanto i conduttori vengono selezionati sulla base della loro affidabilità creditizia e delle prospettive economiche legate alla loro attività. La situazione economico-finanziaria dei principali conduttori viene, inoltre, costantemente monitorata.

Gli investimenti in immobili affittati a conduttori, la cui affidabilità creditizia può essere soggetta a rischi o ad elevata variabilità, vengono effettuati solo se la qualità degli immobili offre adeguate garanzie di riuscire a rilocalizzare l'immobile a terzi in tempi brevi, nell'eventualità di insolvenza del conduttore. Si segnala, inoltre, che al 30 settembre 2014, la Società detiene garanzie, costituite da fidejussioni bancarie e depositi cauzionali, che coprono più di una trimestralità del monte canoni annuo a tale data.

Si evidenzia che i crediti verso inquilini lordi scaduti al 30 settembre 2014 includono un importo, pari complessivamente a 11.167 migliaia di Euro, relativo alla posizione in contenzioso con il conduttore del centro commerciale "Darsena City" di Ferrara, la cui recuperabilità è stata valutata nella determinazione dell'apposito fondo svalutazione crediti. In merito si rimanda a quanto riportato al successivo paragrafo 8.

- “Crediti verso il Comune di Roma”: si tratta di posizioni per le quali sono in essere contenziosi civilistici con riferimento ai quali si rimanda ai successivi paragrafi 7.1.7, 7.2.2 e 8.
- “Crediti verso Erario”: si tratta principalmente di imposte versate a fronte di contenziosi fiscali con riferimento ai quali si rimanda a quanto riportato al successivo paragrafo 8 e di crediti per imposte dirette da utilizzare in compensazione.

Con riferimento ai depositi bancari ed alle attività per strumenti derivati, si segnala che la Società opera, su base continuativa e duratura, con controparti di primario standing, con un accettabile rating creditizio, limitando, conseguentemente, il connesso rischio di credito.

Di seguito viene presentata una tabella che riepiloga l’esposizione di Beni Stabili S.p.A. SIQ per depositi bancari e strumenti finanziari derivati ripartita per fasce di rating (secondo Fitch e ove non disponibile Standard & Poor’s) a cui appartengono le controparti.

Depositi bancari e postali	Saldo 30.09.2014	Saldo 31.12.2013
A+	707	-
A	3.291	2.492
A-	1.715	59
BBB+	9.371	16.365
BBB	57.101	66.837
BBB-	-	-
BB+	30	17.196
BB	12.265	-
n.c. (*)	5.336	1.623
Totale	89.816	104.572

(*) Istituti bancari che non hanno un rating pubblico.

Considerando le fasce di rating cui appartengono le controparti, il management ritiene che per tali investimenti Beni Stabili S.p.A. SIQ non risulti esposta ad un significativo rischio di credito.

(c) Rischi di liquidità

I finanziamenti stipulati per finanziare l’acquisizione degli immobili di proprietà sono strutturati in funzione dei flussi di cassa generati dai contratti di affitto, tenendo conto dei costi di gestione contrattualmente di competenza del proprietario.

L’obiettivo della Società è quello di non espandere l’utilizzo della leva finanziaria, a livello di Gruppo, oltre il 60% del portafoglio immobiliare consolidato. Il rischio di liquidità è pertanto da considerarsi basso.

Di seguito vengono presentate delle tabelle che evidenziano la ripartizione per scadenza del valore nominale – inclusi gli interessi in corso di maturazione - delle passività finanziarie diverse dagli strumenti di copertura.

	Saldo 30 settembre 2014					
	Valore di bilancio	Valore nominale	entro 1 anno	da 1 a 2 anni	da 2 a 5 anni	oltre 5 anni
Debiti finanziari diversi dagli strumenti di copertura (quote correnti e non correnti)						
Mutui ipotecari	940.661	948.245	121.579	442.317	121.475	262.874
Altri mutui	348.903	350.226	150.226	200.000	-	-
Altri finanziamenti	-	-	-	-	-	-
Titoli obbligazionari	609.018	618.369	18.369	-	-	600.000
Prestiti obbligazionari convertibili	572.965	607.124	112.124	-	495.000	-
Totale	2.471.547	2.523.964	402.298	642.317	616.475	862.874

	Saldo 31 dicembre 2013					
	Valore di bilancio	Valore nominale	entro 1 anno	da 1 a 2 anni	da 2 a 5 anni	oltre 5 anni
Debiti finanziari (quote correnti e non correnti) diversi dagli strumenti di copertura						
Prestiti ed altri debiti a breve	80.102	80.102	80.102	-	-	-
Mutui ipotecari	1.018.201	1.024.377	106.180	676.073	242.124	-
Prestiti obbligazionari convertibili	565.184	606.228	5.690	105.538	225.000	270.000
Totale	1.663.487	1.710.707	191.972	781.611	467.124	270.000

Di seguito, invece, vengono presentate delle tabelle che evidenziano la ripartizione del valore equo delle passività ed attività finanziarie per strumenti derivati tra i periodi nei quali si prevede che i flussi di cassa coperti influenzeranno il Conto Economico.

	Valore equo (*)		entro 1 anno		da 1 a 2 anni		da 2 a 5 anni		oltre 5 anni	
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
	Attività per strumenti derivati									
CAP	1.138	-	5	-	66	-	1.067	-	-	-
Totale	1.138	-	5	-	66	-	1.067	-	-	-
Passività per strumenti derivati										
IRS	(30.460)	(30.702)	(14.214)	(14.397)	(8.430)	(10.809)	(12.335)	(5.450)	4.519	(46)
Totale	(30.460)	(30.702)	(14.214)	(14.397)	(8.430)	(10.809)	(12.335)	(5.450)	4.519	(46)

(*) Trattandosi della ripartizione temporale dei flussi di cassa attesi, il valore equo qui presentato non include l'effetto positivo pari a 603 migliaia di Euro al 30 settembre 2014 (821 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013) derivante dall'inclusione nella valutazione della variabile "merito di credito" come prevista dall'IFRS 13.

Di seguito, invece, viene presentata una tabella che evidenzia la ripartizione per scadenza dei flussi finanziari non attualizzati degli strumenti derivati al 30 settembre 2013.

	Saldo al 30 settembre 2014				
	Totale Flussi di Cassa non attualizzati (*)	entro 1 anno	da 1 anno a 2 anni	da 2 anni a 5 anni	oltre 5 anni
Attività e Passività per strumenti derivati					
IRS	56.309	11.701	4.515	17.143	22.950
Totale	56.309	11.701	4.515	17.143	22.950

(*) Non include l'effetto positivo del "merito di credito".

La durata finanziaria media al 30 settembre 2013 dei debiti finanziari, diversi dagli strumenti di copertura, è pari a 2,98 anni (2,63 anni al 31 dicembre 2013), mentre la durata finanziaria media al 30 settembre 2013 degli strumenti derivati per la copertura dei tassi di interesse è pari a 5,65 anni (2,95 anni al 31 dicembre 2013).

3.2 Gestione del capitale

La politica della Società, tesa alla salvaguardia di una struttura del capitale ottimale, viene perseguita attraverso il mantenimento, a livello di gruppo, dei seguenti ratios:

- un rapporto tra debiti finanziari netti e patrimonio netto non superiore ad 1,5;
- un rapporto tra debiti finanziari netti e valore del patrimonio immobiliare inferiore al 60%.

4. VALUTAZIONI, STIME E PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

4.1 Valutazione del portafoglio immobiliare

La valutazione degli immobili viene effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e del 31 dicembre, utilizzando apposite perizie redatte da un esperto indipendente. Per giugno 2014, in particolare, la valutazione degli immobili è stata affidata a CBRE Valuation S.p.A..

La Società si è dotata di una specifica procedura aziendale che definisce le regole di selezione e nomina dell'esperto indipendente, prevedendo che possano essere nominati sono quei soggetti che rispondono a predefiniti requisiti di professionalità, indipendenza ed onorabilità. Gli incarichi conferiti all'esperto hanno durata triennale.

Le valutazioni sono eseguite per singolo immobile, utilizzando per ciascuno diversi criteri di valutazione (compatibili con le previsioni dell' IFRS 13):

- *metodo comparativo o del mercato*, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri beni simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- *metodo reddituale*, che prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
 - *capitalizzazione diretta*, basato sul valore *attuale* dei redditi futuri di un immobile, ottenuto capitalizzando il reddito ad un congruo tasso di mercato;
 - *metodo dei flussi di cassa attualizzati (DCF – discounted cash-flow)*, basato sull'attualizzazione (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile. Al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia rivenduto ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima;
- *metodo della trasformazione*, sviluppato attraverso una previsione di fattibilità economica sia dei ricavi che dei costi di sviluppo necessari per portare a termine l'operazione immobiliare. Il valore di mercato che si ottiene è dato dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile ottimizzato, comprensivo del valore dell'area sulla quale insiste, ed il suo costo di produzione (ristrutturazione e trasformazione).

I suddetti metodi sono applicati singolarmente a ciascun immobile o combinati l'uno con l'altro, in funzione delle specificità dello stesso. Le valutazioni sono effettuate nel presupposto del massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) degli immobili valutati, ciò considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle

proprietà stesse il massimo valore. Il massimo e migliore utilizzo viene determinato sulla base di considerazioni specifiche in funzione delle caratteristiche tipologiche/localizzazione/urbanistiche dell'immobile valutato e del mercato immobiliare di riferimento.

Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:

- del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
- della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
- della vita economica residua dell'immobile.

Con riferimento agli immobili destinati alla commercializzazione si precisa che la stima dei costi di vendita viene effettuata facendo riferimento ai mandati di commercializzazione conferiti a intermediari alla data di bilancio, assumendo che gli immobili non inclusi in tali mandati saranno venduti direttamente dal Gruppo senza sostenere costi di intermediazione.

Le modalità operative di valutazione periodica degli immobili sono regolate da una apposita procedura interna che regola tutte le attività del processo: dalla selezione, nomina dei periti, alla documentazione che viene trasmessa agli stessi, ai metodi per le valutazioni, al sopralluogo degli immobili valutati, alle regole operative e di coordinamento con i periti, al monitoraggio dell'intero processo.

Le informazioni ed i dati utilizzati ai fini delle valutazioni comprendono:

- informazioni fornite al perito dalla Società, quali i canoni di locazione correnti, i termini e le condizioni dei contratti di locazione in essere, le imposte sulla proprietà, i costi connessi alla gestione degli immobili, inclusi eventuali costi incrementativi (*capital expenditure*) previsti. Tali informazioni sono tratte dai sistemi gestionali in uso, sotto monitoraggio del sistema di controllo interno;
- assunzioni e modelli valutativi definiti direttamente dai periti (tipicamente legati al mercato di riferimento, quali il tasso di attualizzazione, il *capitalization rate*, la curva di inflazione, ecc.). La definizione di tali elementi valutativi si fonda sul loro giudizio professionale, considerata una attenta osservazione del mercato di riferimento.

Le informazioni trasmesse ai periti, le assunzioni ed i modelli da questi utilizzati sono riviste dagli *asset manager* e dal COO (*Chief Operating Officer*), a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica.

Di seguito, viene presentata una tabella che (distintamente per categoria contabile di immobili) classifica i valori risultanti dalle perizie redatte dal perito indipendente al 30 giugno 2014 a seconda della tecnica di valutazione utilizzata.

METODO DI VALUTAZIONE				
Categoria contabile	METODO COMPARATIVO O DEL MERCATO	METODO REDDITUALE (CAPITALIZZAZIONE DIRETTA - DCF: DISCOUNTED CASH FLOW)	METODO DELLA TRASFORMAZIONE	Totale
Immobili di investimento	46.680	1.789.671	10.060	1.846.411
Immobili in fase di sviluppo	-	-	-	0
Immobili destinati alla commercializzazione	39.798	23.892	-	63.690
Immobili inclusi tra le attività possedute per la vendita	14.420	25.300	-	39.720
Totale valore equo risultante dalle perizie predisposte dagli esperti indipendenti (*)	100.898	1.838.863	10.060	1.949.821

(*) Per la riconciliazione fra il valore di mercato degli immobili risultante dalle perizie degli esperti indipendenti ed il valore di mercato del portafoglio immobiliare, si rimanda al paragrafo 5.3. Si precisa che nella tabella sopra riportata il valore di perizia dell'immobile del Centro Commerciale sito in Ferrara è già al 50% di proprietà. Ai valori delle perizie di giugno 2014 sono state inoltre sommate le capitalizzazioni di costi del 3° trimestre 2014.

La tabella che segue, invece, presenta la classificazione delle valutazioni immobiliari al 30 settembre 2014 (distintamente per categoria contabile di immobili), secondo i tre livelli di gerarchia del valore equo previsti dall'IFRS 13 "Valutazione del fair value":

LIVELLI DI GERARCHIA DEL FAIR VALUE (*)				
Categoria contabile	LIVELLO 1	LIVELLO 2	LIVELLO 3	Totale
Immobili di investimento	-	431.972	1.414.439	1.846.411
Immobili in fase di sviluppo	-	-	-	0
Immobili destinati alla commercializzazione	-	-	63.690	63.690
Immobili inclusi tra le attività possedute per la vendita	-	-	39.720	39.720
Totale valore equo risultante dalle perizie predisposte dagli esperti indipendenti (**)	-	431.972	1.517.849	1.949.821

(*) I livelli gerarchici a cui sono assegnate le valutazioni del valore equo degli immobili, sono definiti sulla base dei dati di input utilizzati nella valutazione, conformemente a quanto definito dai paragrafi 72-90 dell'IFRS 13 "Valutazione del fair value".

(**) Per la riconciliazione fra il valore di mercato degli immobili risultante dalle perizie degli esperti indipendenti ed il valore di mercato del portafoglio immobiliare, si rimanda al paragrafo 5.3. Si precisa che nella tabella sopra riportata il valore di perizia dell'immobile del Centro Commerciale sito in Ferrara è già al 50% di proprietà.

Per le valutazioni degli immobili che ricadono nel Livello 3 della gerarchia del fair value, di seguito vengono fornite informazioni quantitative sugli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi:

Categoria contabile	Fair value (livello 3) al 30 settembre 2014	Tecnica di valutazione	Input non osservabili	Range (media ponderata) (*)
Immobili di investimento	1.357.699	Metodo Reddittuale	Canone annuale per mq	€100-€1.600 (€267)
	46.680	Metodo Comparativo o del mercato	Discount rate	5,50%-8,10% (6,3%)
	10.060	Metodo della Trasformazione	Capitalization rate per il terminal value	4,8%-7,25% (5,85%)
Immobili destinati alla commercializzazione	23.892	Metodo Reddittuale	Prezzo medio per mq	€1.350-€25.000 (€3.008)
	39.798	Metodo Comparativo o del mercato	Costi per il completamento dell'iniziativa	(**)
	25.300	Metodo Reddittuale	Canoni annuali a completamento iniziativa	€/000 1.550
Immobili inclusi tra le attività possedute per la vendita	14.420	Metodo Comparativo o del mercato	Discount rate	8,7%
	25.300	Metodo Reddittuale	Capitalization rate per il terminal value	6,6%
	14.420	Metodo Comparativo o del mercato	Canone annuale per sqm	€110-€210 (€198)
Totale "fair value" livello 3	1.517.849		Discount rate	7,5%
			Capitalization rate per il terminal value	6,5%-6,6% (6,53%)
			Prezzo medio per mq	€1.000-€8.000 (€2955)
			Canone annuale per sqm	€90-€140 (€98,68)
			Discount rate	6,00%-6,40% (6,08%)
			Capitalization rate per il terminal value	6,50%-7,25% (6,95%)
			Prezzo medio per mq	€1.300-€4.800 (€3.976)

(*) La media del canone annuo per mq. è stata ottenuta ponderando il dato dei singoli immobili per la loro GLA. La media ponderata del Discount rate e del Capitalization rate è stata ottenuta ponderando il dato del singolo immobile per il canone di locazione al mq.

(**) Il Costo per il completamento delle iniziative valutate con il metodo della trasformazione è stato definito sulla base delle stime di spesa contenute nei business plan delle singole iniziative.

Con riferimento alla sensibilità delle valutazioni al fair value ai cambiamenti che intervengono nei principali input non osservabili, si rileva che si avrebbero riduzioni di fair value nelle seguenti ipotesi:

- decrementi nei livelli dei canoni di locazione attuali e/o nella stima dei canoni annui per sqm.;
- un incremento dei tassi di attualizzazione (*discount rate*) e/o dei tassi di capitalizzazione (*capitalization rate*);
- l'emersione di spese incrementative sugli immobili non previste;
- per gli immobili sui quali sono previste future spese incrementative (*capex*), un aumento nella stima di tali spese, e/o un allungamento del *timing* delle stesse;
- problemi legati alla riscossione dei canoni dagli attuali tenant.

Variazioni opposte dei suddetti fenomeni comporterebbero, invece, un aumento del fair value.

4.2 Valutazione degli strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono valutati (con le precisazioni indicate nei paragrafi che seguono) utilizzando il metodo del valore attuale dei flussi di cassa (*Discounted Cash Flow*). In base a tale metodo il valore equo di un derivato viene calcolato determinando i flussi di cassa attesi e procedendo ad una attualizzazione degli stessi. Tale valutazione viene effettuata con cadenza trimestrale.

Le modalità di valutazione sono conformi a quanto previsto dall'IFRS 13 "Valutazione del fair value".

4.2.1 Strumenti finanziari derivati su tassi di interesse

I flussi variabili attesi relativi agli strumenti finanziari derivati sui tassi d'interesse senza componenti opzionali, sono determinati in base alla curva forward dell'Euribor. Al fine della determinazione del valore equo tali flussi attesi vengono scontati ai tassi spot impliciti nella curva Euribor, costruita utilizzando i fixing dell'Euribor e le quotazioni degli swap alla data di valutazione.

Per gli strumenti derivati su tassi di interesse con componenti opzionali, il valore equo è determinato, invece, utilizzando il modello standard di mercato rappresentato dal modello di Black, ovvero l'adattamento ai tassi d'interesse del modello di Black-Scholes. La curva Euribor utilizzata per il calcolo dei tassi forward da inserire nel modello è analoga a quella utilizzata per i derivati senza componenti opzionali. Le volatilità che vengono utilizzate sono, invece, le volatilità implicite quotate al momento della valutazione.

4.2.2 Opzione di conversione relative ai prestiti obbligazionari convertibili

Il modello di valutazione utilizzato è quello sviluppato da Tsiveriotis e Fernandes (Tsiveriotis - Fernandes - "Valuing convertible bonds with credit risk" - The Journal of fixed income -1998) che sostanzialmente si basa sul modello di Black-Scholes per quanto concerne la "componente azionaria" ed introduce il rischio di credito nella valutazione della "componente obbligazionaria". I parametri di input del modello sono calibrati in modo da allineare la valutazione dell'obbligazione convertibile alla quotazioni di mercato alla data di valutazione.

4.2.3 Livello di gerarchia delle valutazioni al valore equo degli strumenti derivati

Di seguito viene presentata una tabella che classifica la valutazione al valore equo degli strumenti derivati, distintamente per tipologia di strumento derivato, nei tre livelli di gerarchia del valore equo previsti dall'IFRS 13 "Valutazione del fair value":

	LIVELLI DI GERARCHIA DEL FAIR VALUE (*)			Totale
	LIVELLO 1	LIVELLO 2	LIVELLO 3	
Passività nette per strumenti derivati				
Derivati su tassi di interesse		28.714		28.714
Opzione di conversione del prestito convertibile con scadenza 2018 e 2019		39.220		39.220
Totale passività per strumenti derivati	-	67.934	-	67.934

(*) I livelli gerarchici a cui sono assegnate le valutazioni del valore equo degli strumenti derivati, sono definiti sulla base dei dati di input utilizzati nella valutazione, conformemente a quanto definito dai paragrafi 72-90 dell'IFRS 13 "Valutazione del fair value".

Come risulta dalla tabella sopra presentata, le valutazioni del valore equo degli strumenti derivati, effettuate secondo i modelli di valutazione richiamati ai paragrafi che precedono, rientrano nel "livello 2" della scala gerarchica di valutazione del valore equo individuata dall'IFRS 7 "Strumenti finanziari: informazioni integrative" e dall'IFRS 13 "Valutazione del fair value". Per la valutazione del valore equo si utilizzano, infatti, dati di input direttamente o indirettamente osservabili sul mercato (diversi da prezzi quotati – non rettificati -), rettificati, ove necessario, in funzione di fattori specifici legati allo strumento valutato.

5 INFORMAZIONI DI SETTORE

5.1 Ripartizione per settori operativi

POSIZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA AL 30 SETTEMBRE 2014

Descrizione	ATTIVITA' IMMOBILIARE											ATTIVITA' DI SERVIZI	ALTRO Attività/Passività non specificatamente attribuibili	Totale	
	Immobili di Investimento			Immobili posseduti per la vendita			Immobili in fase di sviluppo	Immobili destinati alla commercializzazione							
	Uffici	Comm.le/Hotel	Totale	Uffici	Comm.le/Hotel	Totale		Uffici	Comm.le/Hotel	Altri	Totale				
Immobili di Investimento	1.565.283	281.128	1.846.411	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.846.411
Immobili in fase di Sviluppo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobili strumentali ed altri beni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.207	1.207
Immobilitazioni immateriali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	182	182
Partecipazioni e Titoli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.119.185	1.119.185
Crediti Commerciali ed altri crediti	13.337	578	13.915	558	12	570	-	4.317	2	4.319	-	-	-	16.061	34.865
Crediti imprese controllate e collegate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.319	5.319
Attività per strumenti derivati	509	-	509	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	622	1.131
Imposte differite attive	-	2.470	2.470	-	-	-	-	2.836	1.929	2.639	7.404	-	-	5.288	15.162
Totale attività non correnti	1.579.129	284.176	1.863.305	558	12	570	-	2.836	6.246	2.641	11.723	-	-	1.147.864	3.023.462
Immobili destinati alla commercializzazione	-	-	-	-	-	-	-	28.160	23.413	21.084	72.657	-	-	-	72.657
Crediti Commerciali ed altri crediti	71.291	1.784	73.075	2.425	187	2.612	-	-	17	17	-	-	-	11.649	87.353
Crediti vs. imprese controllate e collegate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	288.873	288.873
Disponibilità Liquide	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89.820	89.820
Totale attività correnti	71.291	1.784	73.075	2.425	187	2.612	-	28.160	23.413	21.101	72.674	-	-	390.342	538.703
Attività possedute per la vendita	-	-	-	31.070	8.650	39.720	-	-	-	-	-	-	-	-	39.720
Totale attività	1.650.420	285.960	1.936.380	34.053	8.849	42.902	-	30.996	29.659	23.742	84.397	-	-	1.538.206	3.601.885
Debiti finanziari	576.306	50.777	627.083	4.150	12	4.162	-	12.426	14.860	-	27.286	-	-	147.953	2.076.472
Passività per strumenti derivati	22.781	2.528	25.309	15	12	27	-	344	3.115	-	3.459	-	-	40.170	69.065
Debiti Commerciali e altri debiti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	294	294
TFR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imposte differite passive	2.019	1.763	3.782	37	1.610	1.647	-	-	-	-	-	-	-	(7)	5.422
Totale passività non correnti	601.106	55.068	656.174	4.302	1.622	5.924	-	12.770	17.975	-	30.745	-	-	1.458.410	2.151.253
Debiti finanziari	72.458	46.713	119.171	49	-	49	-	147	-	-	147	-	-	275.707	395.074
Debiti vs. imprese controllanti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1542	1542
Debiti vs. imprese controllate e collegate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51.418	51.418
Debiti Commerciali e altri debiti	35.045	8.397	43.442	979	814	1.793	733	217	560	249	1.026	-	-	7.945	54.939
Fondi rischi ed oneri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.747	5.747
Totale passività correnti	107.503	55.110	162.613	1.028	814	1.842	733	364	560	249	1.173	-	-	342.359	508.720
Totale passività	708.609	110.178	818.787	5.330	2.436	7.766	733	13.134	18.535	249	31.918	-	-	1.800.769	2.659.973

POSIZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA AL 31 DICEMBRE 2013

Descrizione	ATTIVITA' IMMOBILIARE											ATTIVITA' DI SERVIZI	ALTRO Attività/Passività non specificatamente attribuibili	Totale	
	Immobili di Investimento			Immobili posseduti per la vendita			Immobili in fase di sviluppo	Immobili destinati alla commercializzazione							
	Uffici	Comm.le/Hotel	Totale	Uffici	Comm.le/Hotel	Totale		Uffici	Comm.le/Hotel	Altri	Totale				
Immobili di Investimento	1.392.610	379.315	1.771.925	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.771.925
Immobili in fase di Sviluppo	-	-	-	-	-	-	117.720	-	-	-	-	-	-	-	117.720
Immobili strumentali ed altri beni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.331	1.331
Immobilitazioni immateriali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	172	172
Partecipazioni e Titoli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	437.614	437.614
Crediti Commerciali ed altri crediti	12.540	1.543	14.083	7	209	216	-	4.258	10	4.268	-	-	-	22.825	41.392
Crediti imprese controllate e collegate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.584	26.584
Attività per strumenti derivati	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imposte differite attive	36.462	10.808	47.270	425	201	626	4.854	2.782	1.968	2.657	7.407	-	-	6.427	66.284
Totale attività non correnti	1.441.612	391.666	1.833.278	432	410	842	122.574	2.782	6.226	2.667	11.675	-	-	494.653	2.463.022
Immobili destinati alla commercializzazione	-	-	-	-	-	-	-	28.370	23.900	21.087	72.647	-	-	-	72.647
Crediti Commerciali ed altri crediti	13.708	1.983	15.691	253	167	420	-	26	378	-	404	-	-	9.387	25.902
Crediti vs. imprese controllate e collegate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	126.001	126.001
Disponibilità Liquide	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104.575	104.575
Totale attività correnti	13.708	1.983	15.691	253	167	420	-	28.396	23.568	21.087	73.051	-	-	239.963	329.125
Attività possedute per la vendita	-	-	-	30.940	8.880	39.820	-	-	-	-	-	-	-	-	39.820
Totale attività	1.455.320	393.649	1.848.969	31.625	9.457	41.082	122.574	31.178	29.794	23.754	84.726	-	-	734.616	2.831.967
Debiti finanziari	663.605	163.627	827.232	8.469	3.945	12.414	46.036	12.386	14.871	-	27.257	-	-	559.494	1.472.433
Passività per strumenti derivati	22.251	4.987	27.238	366	95	461	958	640	584	-	1.224	-	-	27.898	57.779
Debiti Commerciali e altri debiti	5.344	3.158	8.502	46	773	819	729	-	-	-	-	-	-	10.050	10.050
TFR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	289	289
Imposte differite passive	6.368	2.595	8.963	1.166	1.402	2.568	-	-	-	-	-	-	-	1	11.532
Totale passività non correnti	697.568	174.367	871.935	10.047	6.215	16.262	47.723	13.026	15.455	-	28.481	-	-	587.682	1.552.083
Debiti finanziari	80.974	22.524	103.498	373	105	1.388	5	371	-	-	371	-	-	85.792	101.054
Debiti vs. imprese controllate e collegate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.800	1.800
Debiti Commerciali e altri debiti	26.576	17.902	44.478	1.948	825	2.773	4.091	133	192	136	461	-	-	3.061	54.864
Fondi rischi ed oneri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.078	5.078
Totale passività correnti	107.550	40.426	147.976	2.321	1.840	4.161	4.096	504	192	136	832	-	-	95.731	252.796
Totale passività	805.118	214.793	1.019.911	12.368	8.055	20.423	51.819	13.530	15.647	136	29.313	-	-	683.413	1.804.879

CONTO ECONOMICO AL 30 SETTEMBRE 2014

Descrizione	ATTIVITA' IMMOBILIARE												ATTIVITA' DI SERVIZI	ALTRO Ricavi/Costi non specificata mente attribuibili	Totale
	Immobili di Investimento				Immobili posseduti per la vendita			Immobili in fase di sviluppo	Immobili destinati alla commercializz.ne						
	Uffici	Comm.le/Hotel	Altri	Totale	Uffici	Comm.le/Hotel	Totale		Uffici	Comm.le/Hotel	Altri	Totale			
Ricavi di locazione	62.053	12.128	-	74.181	1.494	568	2.062	-	17	462	56	535	-	-	76.778
Ricavi di vendita	61.500	-	-	61.500	-	800	800	-	-	180	-	180	-	-	62.480
Ricavi netti per servizi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.864	-	1.864
Totale Ricavi	123.553	12.128	-	135.681	1.494	1.368	2.862	-	17	642	56	715	1.864	-	141.122
Costi Operativi	(11.794)	(2.835)	-	(14.629)	(323)	(203)	(526)	-	(207)	(298)	(178)	(683)	-	-	(5.836)
di cui costi	(14.734)	(2.832)	-	(17.566)	(333)	(141)	(474)	-	(223)	(327)	(144)	(694)	-	-	(18.734)
di cui recuperi spese da conduttori e indennizzi assicurativi	3.374	958	-	4.332	10	19	29	-	16	29	14	59	-	-	4.420
di cui svalutazione/Perdite crediti inquilini	(434)	(961)	-	(1.395)	-	(81)	(81)	-	-	-	(48)	(48)	-	-	(1.524)
Costo del Venduto	(61.039)	-	-	(61.039)	-	(808)	(808)	-	-	-	(113)	(113)	-	-	(61.960)
Costi per servizi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(741)	-	(741)
Margine Operativo Lordo	50.720	9.293	-	60.013	1.171	357	1.528	-	(190)	231	(122)	(81)	1.123	-	62.583
Costo del Personale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.701)	(4.701)
Costi Generali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.886)	(7.886)
Reddito Operativo ante riv./sval. nette di immobili e altri ricavi e proventi /costi ed oneri	50.720	9.293	-	60.013	1.171	357	1.528	-	(190)	231	(122)	(81)	1.123	(12.587)	49.996
Riv./sval. di immobili	(1.496)	(1.140)	-	(2.636)	130	(380)	(250)	-	(293)	34	(26)	(285)	-	-	(3.171)
Altri ricavi e proventi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	703	703
Altri costi ed oneri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.736)	(7.736)
Reddito Operativo	49.224	8.153	-	57.377	1.301	(23)	1.278	-	(483)	265	(148)	(366)	1.123	(19.620)	39.792
Oneri /Proventi finanziari netti	(30.211)	(3.480)	-	(33.691)	(444)	(234)	(678)	-	(588)	(407)	-	(995)	-	(54.501)	(89.865)
Oneri /Proventi da controllate e collegate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.429	42.429
Oneri /Proventi da altre imprese	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24)	(24)
Risultato ante imposte	19.013	4.673	-	23.686	857	(257)	600	-	(1.071)	(142)	(148)	(1.361)	1.123	(31.716)	(7.668)
Imposte di competenza dell'esercizio	(41.705)	(2.453)	-	(44.158)	(334)	313	(21)	-	55	(40)	(18)	(3)	-	(866)	(45.048)
Risultato netto dell'esercizio	(22.692)	2.220	-	(20.472)	523	56	579	-	(1.016)	(182)	(166)	(1.364)	1.123	(32.582)	(52.716)

CONTO ECONOMICO AL 31 DICEMBRE 2013

Descrizione	ATTIVITA' IMMOBILIARE												ATTIVITA' DI SERVIZI	ALTRO Ricavi/Costi non specificata mente attribuibili	Totale
	Immobili di Investimento				Immobili posseduti per la vendita			Immobili in fase di sviluppo	Immobili destinati alla commercializz.ne						
	Uffici	Comm.le/Hotel	Altri	Totale	Uffici	Comm.le/Hotel	Totale		Uffici	Comm.le/Hotel	Altri	Totale			
Ricavi di locazione	75.394	24.487	-	99.881	2.622	813	3.435	-	23	575	100	698	-	-	104.014
Ricavi di vendita	28.000	-	-	28.000	8.314	1.280	9.594	-	1.108	2.946	3.001	7.055	-	-	54.649
Ricavi netti per servizi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.437	-	1.437
Totale Ricavi	103.394	24.487	-	127.881	20.936	2.093	23.029	-	1.131	3.521	3.101	7.753	1.437	-	160.100
Costi Operativi	(6.823)	(5.383)	-	(12.206)	(366)	(221)	(587)	(557)	(287)	(568)	(386)	(1.241)	-	-	(24.591)
di cui costi	(8.907)	(4.482)	-	(13.389)	(373)	(200)	(573)	(557)	(287)	(598)	(390)	(1.275)	-	-	(25.794)
di cui recuperi spese da conduttori e indennizzi assicurativi	4.346	1.082	-	5.428	7	27	34	-	-	30	6	36	-	-	5.498
di cui svalutazione/Perdite crediti inquilini	(2.262)	(1.983)	-	(4.245)	-	(47)	(47)	-	-	-	(3)	(3)	-	-	(4.295)
Costo del Venduto	(27.076)	-	-	(27.076)	(8.186)	(1.280)	(9.466)	-	(990)	(2.882)	(2.868)	(6.740)	-	-	(53.282)
Margine Operativo Lordo	59.495	19.104	-	78.599	2.384	592	2.976	(557)	(146)	71	(153)	(228)	1.437	-	82.227
Costo del Personale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.288)	(6.288)
Costi Generali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.614)	(10.614)
Reddito Operativo ante riv./sval. nette di immobili e altri ricavi e proventi /costi ed oneri	59.495	19.104	-	78.599	2.384	592	2.976	(557)	(146)	71	(153)	(228)	1.437	(16.902)	65.325
Riv./sval. di immobili	(8.972)	(13.535)	-	(22.507)	(638)	(283)	(921)	(4.970)	(4.356)	(1.134)	(270)	(5.760)	-	-	(44.158)
Altri ricavi e proventi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.134)	(3.134)
Altri costi ed oneri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reddito Operativo	40.523	5.569	-	46.092	1.746	309	2.055	(5.527)	(4.502)	(1.063)	(423)	(5.988)	1.437	(20.036)	18.033
Oneri /Proventi finanziari netti	(39.980)	(7.907)	-	(47.887)	(1.761)	(381)	(2.142)	(21)	(1.073)	(657)	-	(1.730)	-	(28.023)	(79.803)
Oneri /Proventi da controllate e collegate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38.701	38.701
Oneri /Proventi da altre imprese	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(195)	(195)
Risultato ante imposte	543	(2.338)	-	(1.795)	(15)	(72)	(87)	(5.548)	(5.575)	(1.720)	(423)	(7.718)	1.437	(9.553)	(23.264)
Imposte di competenza dell'esercizio	5.100	4.133	-	9.233	(693)	425	(268)	1515	1217	416	68	1.701	-	(568)	11613
Risultato netto dell'esercizio	5.643	1.795	-	7.438	(708)	353	(355)	(4.033)	(4.358)	(1.304)	(355)	(6.017)	1.437	(10.121)	(11.651)

5.2 Ripartizione per area geografica

RICAVI DI LOCAZIONE E RICAVI DI VENDITA

Descrizione	NORD		CENTRO		SUD		ISOLE		TOTALE	
	set-14	dic-13	set-14	dic-13	set-14	dic-13	set-14	dic-13	set-14	dic-13
Ricavi di locazione	71.861	97.966	3.460	4.220	1.390	1.729	67	99	76.778	104.014
Ricavi di vendita	61.500	34.455	980	19.744	-	-		450	62.480	54.649
Totale Ricavi	133.361	132.421	4.440	23.964	1.390	1.729	67	549	139.258	158.663

PATRIMONIO IMMOBILIARE

Descrizione	NORD		CENTRO		SUD		ISOLE		TOTALE	
	set-14	dic-13	set-14	dic-13	set-14	dic-13	set-14	dic-13	set-14	dic-13
Immobili di Investimento	1.751.255	1.707.265	63.786	32.730	29.370	29.930	2.000	2.000	1.846.411	1.771.925
Immobili in fase di sviluppo		89.010		28.710	-	-	-	-	0	117.720
Immobili posseduti per la vendita	32.160	32.070	7.560	7.750	-	-			39.720	39.820
Immobili destinati alla commercializzazione	61.255	61.173	11.402	11.474	-	-	-	-	72.657	72.647
Immobili strumentali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Totale Patrimonio	1.844.670	1.889.518	82.748	80.664	29.370	29.930	2.000	2.000	1.958.788	2.002.112

5.3 Informazioni sul patrimonio immobiliare al 30 settembre 2014

Nella seguente tabella vengono riportati i dati del patrimonio immobiliare al 30 settembre 2014, con il relativo criterio di contabilizzazione, confrontati con i valori di mercato a tale data.

Descrizione	Valore di carico 30.09.2014	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato al 30.09.2014	Data ultima perizia
Immobili di Investimento	1.846.411	IAS 40 -Valore equo (fair value)	1.846.411	30.06.2014
Uffici	1.565.283		1.565.283	
Commerciale e Hotel	281.128		281.128	
Altro	-		-	
Immobili posseduti per la vendita	39.720	IFRS5 -Valore equo (fair value)	39.720	30.06.2014
Uffici	31.070		31.070	
Commerciale	8.650		8.650	
Altro	-		-	
Immobili destinati alla commercializzazione	72.657	IAS 2 - Minore tra costo di acquisto e valore netto di realizzo	72.948	30.06.2014
Uffici	28.160		28.160	
Commerciale	23.413		23.423	
Altro	21.084		21.365	
Totale Patrimonio Immobiliare	1.958.788		1.959.079	

Nella tabella seguente viene riportata la riconciliazione fra il valore di mercato risultante dalle perizie degli esperti indipendenti ed il valore di mercato del portafoglio immobiliare.

	Valore di mercato 30.09.2014	Valore di mercato 31.12.2013
CB Richard Ellis Professional Services S.p.A.	1.961.430	2.011.680
Totale da perizia esperti indipendenti	1.961.430	2.011.680
Rettifica del valore di perizia del centro commerciale sito in Ferrara in comunione di proprietà al 50% con terzi	(17.830)	(18.425)
Totale da perizia esperti indipendenti di competenza della Società	1.943.600	1.993.255
Capitalizzazione 3° trimestre 2014	6.221	
Totale da perizia + capitalizzazioni 3° trimestre 2014	1.949.821	
Immobili non periziati in quanto oggetto di preliminare	9.258	9.118
Totale patrimonio immobiliare a valori di mercato	1.959.079	2.002.373

La movimentazione del 2014 del portafoglio immobiliare a valori di mercato è riportata nella seguente tabella:

Patrimonio immobiliare 31.12.2013	2.002.373
Costi incrementativi	21.170
Vendite e conferimenti	(61.281)
Rivalutazioni / (svalutazioni) nette	(3.183)
Patrimonio immobiliare 30.09.2014	1.959.079

Di seguito, invece, viene presentata una tabella che riepiloga la movimentazione del portafoglio immobiliare (a valori di perizia) ripartita per livello di "gerarchia del fair value".

**MOVIMENTAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE PER
LIVELLI DI GERARCHIA DEL FAIR VALUE**

	LIVELLO 2	LIVELLO 3	Totale
Saldo al 31 dicembre 2013	869.610	1.132.763	2.002.373
Acquisti (inclusi aggiustamenti prezzo)	-	-	-
Costi incrementativi	190	20.979	21.169
Vendite	-	(61.280)	(61.280)
Rivalutazioni / (svalutazioni)	3.582	(6.765)	(3.183)
Riclassifiche tra livello 2 e livello 3	(441.410)	441.410	-
Saldo al 30 settembre 2014	431.972	1.527.107	1.959.079

5.3.1 Informazioni sui principali progetti di sviluppo al 30 settembre 2014

Di seguito si riportano alcune informazioni sui progetti di sviluppo.

Immobile sito in Milano - San Nicolao

Nel corso dell'esercizio 2013, sono stati avviati i lavori che riguardano la valorizzazione dell'intero edificio (10.100 mq di uffici ovvero ad uso commerciale e 1.600 mq di magazzini e autorimessa). La riqualificazione si è basata su un approccio sostenibile, seguendo il protocollo Green Rating e attraverso pre-certificazioni. La sostituzione dell'involucro e il rifacimento delle finiture e degli impianti consentiranno di ottimizzare le prestazioni energetiche dell'edificio, che rientrerà in classe energetica A. I lavori sono in corso di completamento e l'immobile è stato, conseguentemente riclassificato tra gli immobili di investimento. Intanto, durante il secondo trimestre del 2014 è stato sottoscritto un contratto di locazione per un canone a regime di 5.400 migliaia di Euro annui per l'intero immobile, che è già stato consegnato al conduttore.

Immobile sito in Roma – Via dell'Arte

Nel corso del primo semestre 2014 è stato completato il progetto di valorizzazione dell'immobile in Roma, Via dell'Arte. La riqualificazione ha riguardato la sostituzione dell'involucro, il rifacimento delle finiture e degli impianti che hanno comportato un miglioramento della classe energetica (classe B). Al momento, risultano stipulati contratti di locazione o accordi preliminari per canoni pari a circa 1.795 migliaia di Euro annui, e per una superficie pari a circa il 91% dell'intero edificio.

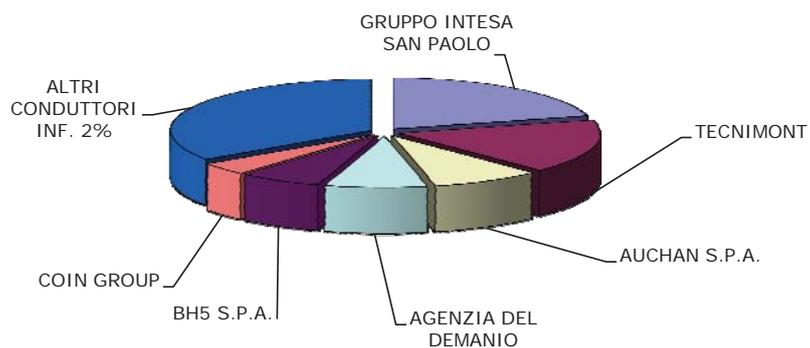
5.3.2 Informazioni sugli immobili di investimento

	VALORE DI MERCATO 30.09.2014	VALORE DI CARICO 30.09.2014	ATTUALE CANONE DI LOCAZIONE ANNUO	% RENDIMENTO MEDIO LORDO (calcolato sul valore di mercato)	MQ LORDI LOCATI	MQ LORDI LOCABILI	TASSO DI OCCUPAZIONE
IMMOBILI DI INVESTIMENTO	1.846.411	1.846.411	90.812	4,92%	442.671	546.418	81,01%

Come emerge dalla tabella sopra riportata gli immobili destinati alla locazione presentano nel loro complesso un rendimento annuo medio lordo del 4,92% a fronte di canoni di locazione annui (calcolati sulla base degli attuali contratti di locazione) di 90.812 migliaia di Euro.

Di seguito un dettaglio del livello di concentrazione dei canoni per conduttore:

CONDUTTORI	ATTUALE CANONI DI LOCAZIONE ANNUO	%
GRUPPO INTESA SAN PAOLO	18.901	20,81%
TECNIMONT	15.422	16,98%
AUCHAN S.P.A.	7.942	8,75%
AGENZIA DEL DEMANIO	7.472	8,23%
BH5 S.P.A.	6.090	6,71%
COIN GROUP	3.588	3,95%
ALTRI CONDUTTORI INF. 2%	31.397	34,57%
TOTALE CANONI	90.812	100,00%



5.4 Informazioni sulla situazione debitoria della Società a medio – lungo termine

Migliaia di Euro	Operazione	Valore contabile 30.09.2014	Numero immobili concessi in garanzia	Valore di mercato 30.09.14 degli immobili a garanzia del finanziamento	Ultima Scadenza	Rimborso	Covenants Finanziari
Tipologia finanziamento							
Mutuo ipotecario	Portafoglio Fondo Pensioni Comi	162.235	10	277.682	19-dic-15	Bullet	LTV <= 80%
Conto corrente ipotecario	CentroCommerciale in Piemonte	6.176	1	8.920	21-dic-15	Bullet	N/A
Conto corrente ipotecario	Centro Commerciale in Piemonte	21.753	1	37.550	21-dic-15	Bullet	N/A
Mutuo fondiario	Portafoglio ex FIP	51.400	12	108.530	24-apr-16	ammortamento nel 2014 di 1,8 milioni di Euro con balloon finale di 51,0 milioni di Euro	LTV <= 53% LTV cons <= 60% ICR >= 1,70% (a partire 31/12/2013) ICR cons >= 1,40% (a partire 31/12/2013)- Fixed Debt Ratio prenditore e consolidato >75%
Mutuo ipotecario	Asset non direzionale a Milano	58.112	1	98.770	2-ago-15	ammortamento annuale di 2,0 milioni di Euro con balloon finale di 58,0 milioni di Euro	LTV <= 60% ISCR >= 120%
Mutuo ipotecario	Centro Commerciale in Lombardia	24.706	1	56.740	31-dic-16	ammortamento annuale di 1,9 milioni di Euro con balloon finale di 21 milioni di Euro	N/A
Mutuo ipotecario	Asset Commerciale a Milano	44.855	1	79.720	4-ago-15	Bullet	LTV Immobile <= 65% LTV BS <= 75% ICR IMMOBILE >= 1,20 ICR BS >= 1,30
Mutuo ipotecario	Asset Commerciale in provincia di Milano	38.699	1	65.130	29-dic-15	Bullet	ICR >= 180% - LTV <= 60% LTV Consolidato <= 65%
Mutuo ipotecario	Asset Direzionale a Torino	13.376	1	33.680	24-feb-15	ammortamento annuale di 0,75 milioni di Euro e balloon finale di 13,2 milioni di Euro	N/A
Mutuo ipotecario	Asset direzionale in Lombardia	12.540	1	20.490	31-dic-16	Bullet	N/A
Mutuo ipotecario	Portafoglio immobili direzionali a Milano, Roma e Bologna	59.085	3	131.205	16-apr-19	Ammortamento: 0,25% del finanziamento erogato (dal 30.09.14 al 30.06.2016 incl.), 0,50% del finanziamento erogato (dal 30.09.16 al 31.12.2018 incl.)	LTV <= 60% LTV cons <= 60% ICR >= 1,30 (fino 31.12.15 incl.), 1,50 per Y2016, 1,70 da 31.3.17 incl. ICR cons >= 140% (a partire 30/06/2014)
Mutuo ipotecario	Complesso immobili direzionali operazione Babel	296.196	12	281.725	29-Aug-20	Ammortamento: 0,5% del finanziamento erogato (dal 30.09.15 al 30.06.2016 incl.), 0,75% del finanziamento erogato (dal 30.09.16 al 31.06.2018 incl.), 0,875% del finanziamento erogato (dal 30.09.18 al 30.06.20 incl.)	LTV <= 60%; LTV Cons. <= 60%
Mutuo ipotecario	Complesso Direzionale a Milano	151.558	4	269.292	27-lug-16	Bullet	LTV <= 65% LTV Consolidato <= 60% ICR >= 110% ICR Consolidato >= 140%
Totale finanziamenti con immobili concessi in garanzia		940.661		1.469.434			
Prestito obbligazionario convertibile	BOND 3,875% 2015	106.068			23-apr-15	Bullet	N/A
Prestito obbligazionario convertibile	BOND 3,375% 2018	217.912			17-set-18	Bullet	N/A
Prestito obbligazionario convertibile	BOND 2,625% 2019	248.973			17-apr-19	Bullet	N/A
Prestito obbligazionario	Pillar	357.541			22-gen-18	Bullet	1) Secured Debt <= 40% Tot Assets 2) ICR >= 1,25 3) Tot Debt <= 60% Tot Assets 4) Unencumbered Tot Assets >= Unsecured Debt
Prestito obbligazionario	Temple	251.477			1-apr-19	Bullet	1) Secured Debt <= 40% Tot Assets 2) ICR >= 1,25 3) Tot Debt <= 60% Tot Assets 4) Unencumbered Tot Assets >= Unsecured Debt
Unsecured Loan	LOAN TO BOND	199.050			21-lug-16	Bullet	LTV cons.guar. <= 40%; LTV Cons. <= 60%
Unsecured Loan	LOAN TO AUCAP	149.853			31-dic-14	Bullet	N/A
Totale altri finanziamenti		1.530.886					
Totale debiti finanziari al 30.09.2014		2.471.547		1.469.434			

Dove non diversamente indicato, i covenants finanziari si riferiscono al singolo portafoglio finanziario e/o al veicolo relativo

Legenda con definizioni e note:

- DSCR Rapporto tra EBITDA e servizio del debito;
- LTV Rapporto di valore o "loan to value": rapporto tra finanziamento (nominale) non rimborsato e valore commerciale degli immobili concessi in garanzia;
- DSA Debt Service Ability: rapporto tra canoni di locazione e capitale residuo del mutuo;
- ICR Interest Coverage Ratio: rapporto tra cash flow e l'ammontare degli interessi relativo al periodo di riferimento.
- Fixed Debt Ratio: Rapporto tra Debito ML fisso e Hedgiato e Debito ML totale.

5.5 Informazioni relative alle vendite di immobili avvenute nel 2014 e sui preliminari di vendita in essere al 30 settembre 2014

Con riferimento alle vendite perfezionate nel 2014, si riportano di seguito le informazioni finanziarie connesse all'incasso del prezzo di vendita ed al rimborso dei relativi finanziamenti.

	Prezzo di vendita (valori nominali)	Importo incassato al 30.09.2014	Importo nominale del finanziamento rimborsato
Immobili posseduti per la vendita	800	800	-
Immobili di investimento	61.500	6.500	-
Immobili destinati alla commercializzazione	126	126	-
Totale immobili venduti al 30.09.2014	62.426	7.426	-

Al 30 settembre 2014 non vi sono accordi preliminari di vendita di immobili, ad eccezione: i) della prevista cessione al Comune di Milano (per un valore pari a 9.119 migliaia di Euro) dell'area sita in Milano, via Elio Vittorini, come prevista dagli accordi relativi alla definizione degli oneri di urbanizzazione del complesso immobiliare sito in Milano, Piazza Garibaldi. Si rimanda al successivo paragrafo 9; ii) di un preliminare per la cessione di una porzione dell'immobile sito in Roma, via Fancelli per un prezzo di 250 migliaia di Euro.

6. INFORMATIVA SUL REGIME SPECIALE DELLE SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARI QUOTATE - SIIQ

Il Regime Speciale delle Società di investimento immobiliare quotate (SIIQ) introdotto e disciplinato dalla Legge n. 296/2006 e successive modifiche (si ricorda il recente D.L. 133/2014), nonché dal D.M. n. 174/2007, comporta l'esenzione dall'imposizione ai fini IRES ed IRAP del reddito derivante dall'attività di locazione immobiliare (gestione esente). Tale reddito è destinato infatti ad essere tassato in capo ai soci in conseguenza della distribuzione del correlativo utile di bilancio (c.d. utile della gestione esente); la distribuzione deve obbligatoriamente essere deliberata (a pena di decadenza dal regime speciale) in sede di approvazione del bilancio dell'esercizio nel corso del quale l'utile si è formato e deve avvenire in misura pari, rispettivamente, (i) almeno all'70% (85% prima dell'entrata in vigore del D.L. 133/2014 in data 13 settembre 2014) dell'utile netto derivante da tale gestione (quale risultante dal conto economico del relativo bilancio di esercizio), se l'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione è pari o superiore all'utile della gestione esente, ovvero (ii) almeno all'70% (85% prima dell'entrata in vigore del D.L. 133/2014 in data 13 settembre 2014) dell'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione, se questo è inferiore all'utile della gestione esente.

Beni Stabili S.p.A. SIIQ, in possesso dei requisiti per l'entrata nel regime speciale, ha esercitato l'opzione per accedere a tale regime in data 22 dicembre 2010, a decorrere dal 2011.

6.1 INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI STATUTARI (art. 3, comma 2, D.M. n. 174 del 7 luglio 2007)

Con riguardo ai Requisiti Statutari di Beni Stabili S.p.A. SIIQ, lo Statuto all'art. 3, prevede:

(1) Regole in materia di investimenti

La Società non investe in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie: (i) direttamente, in misura superiore al 25% del valore totale del proprio patrimonio immobiliare; e (ii) direttamente e per il tramite di società controllate, in misura superiore al 15% del valore totale del patrimonio immobiliare del gruppo ad essa facente capo. A tale proposito si precisa che, nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi.

(2) Limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte

La Società non può generare: (i) direttamente, canoni di locazione, provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti ad uno stesso gruppo, in misura superiore al 30% del totale dei canoni di locazione complessivi della Società; e (ii) direttamente e per il tramite di società controllate, canoni di locazione, provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti ad un medesimo gruppo, in misura superiore al 60% del totale dei canoni di locazione complessivi del Gruppo. Il limite del 30% sopra indicato non si applica qualora i beni immobili della Società siano locati a locatario/i appartenente/i ad un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale.

(3) Limite massimo di leva finanziaria

La Società può assumere: (i) direttamente, indebitamento finanziario (inclusi i debiti finanziari verso le società controllate e la società controllante), al netto delle disponibilità liquide ed attività equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante, per un valore nominale complessivo non superiore al 70% della somma del valore totale del proprio patrimonio immobiliare, del valore di bilancio delle partecipazioni in società controllate e del valore nominale dei crediti finanziari verso società controllate; e (ii) direttamente e per il tramite di società controllate, indebitamento finanziario consolidato (inclusi i debiti verso la società controllante), al netto delle disponibilità liquide ed attività equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante, per un valore nominale complessivo non superiore al 70% del valore totale del patrimonio immobiliare del Gruppo.

I suddetti limiti possono essere superati in presenza di circostanze eccezionali o, comunque, non dipendenti dalla volontà della Società. Salvo il diverso interesse degli azionisti e/o della Società, il superamento non potrà protrarsi oltre 24 mesi, per quanto riguarda le soglie di cui ai precedenti punti (1) e (2) e 18 mesi, per quanto riguarda la soglia di cui al precedente punto (3).

Si conferma comunque che i limiti di cui ai precedenti punti (1), (2) e (3) non sono stati superati né dalla Capogruppo né a livello consolidato.

6.2 INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI PER LA PERMANENZA NEL REGIME SPECIALE

(1) Requisiti oggettivi

Come previsto dall'art. 1, comma 121, della legge 296/2006 le SIIQ devono svolgere in via prevalente l'attività di locazione immobiliare. Tale attività si considera svolta in via prevalente se gli immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale destinati alla locazione e le partecipazioni in SIIQ/SIINQ e in Fondi immobiliari di Investimento rappresentano almeno l'80% dell'attivo patrimoniale (*parametro patrimoniale*) e se, in ciascun esercizio i ricavi da essa provenienti rappresentano almeno l'80% dei componenti positivi del conto economico (*parametro economico*). Il mancato rispetto per tre esercizi consecutivi di uno dei due parametri sopra indicati, ovvero il mancato rispetto di entrambi i parametri con riferimento al medesimo esercizio, determina la definitiva cessazione dal regime speciale a decorrere dall'esercizio in relazione al quale la condizione di decadenza si realizza.

Si riportano di seguito le risultanze del calcolo dei suddetti parametri, che risultano entrambi superati per il 2014 in base ai dati patrimoniali ed economici risultanti dal bilancio di Beni Stabili S.p.A. SIIQ al 30 settembre 2014.

Parametro patrimoniale

		30 settembre 2014
Valore degli immobili destinati alla locazione	(A)	1.880.901
Partecipazioni in SIINQ e Fondi di Investimento Immobiliari	(B)	1.009.277
Totale numeratore	(C) = (A) + (B)	2.890.178
Totale attivo patrimoniale	(D)	3.601.886
Elementi esclusi dal denominatore del rapporto:		
Valore di carico della sede della SIIQ		-
Disponibilità liquide		(89.820)
Finanziamenti verso società del Gruppo		(289.034)
Crediti commerciali		(100.166)
Attività per strumenti derivati		(1.131)
Imposte differite attive		(15.162)
Crediti tributari (inclusa IVA)		(9.473)
Risconti attivi		(3.086)
<i>Totale rettifiche</i>	(E)	<i>(507.872)</i>
Totale denominatore: attivo patrimoniale rettificato	(F) = (D) + (E)	3.094.014
Parametro patrimoniale	(C)/(F)	93,41%

Il parametro patrimoniale, come evidenziato nella tabella sopra riportata è dato dal rapporto tra:

- il numeratore, pari complessivamente a 2.890.178 migliaia di Euro, che include il valore di carico:
 - (i) degli immobili destinati alla locazione che ammontano a 1.880.901 migliaia di Euro. Tale importo corrisponde al valore di carico (a) degli "immobili di investimento" (1.841.181 migliaia di Euro) (che nel caso di centri commerciali è stato calcolato, ove applicabile, al netto della componente riferibile all'azienda, quale risultante da apposite perizie), e (b) degli immobili inclusi tra le "attività possedute per la vendita" (39.720 migliaia di Euro);
 - (ii) delle partecipazioni in SIINQ (partecipazione al 100% nel capitale sociale di Imser 60 SIINQ S.p.A. per 889.914 migliaia di Euro, partecipazione al 100% in B.S. Immobiliare 8 S.p.A. SIINQ per 112.486 migliaia di Euro e partecipazione al 100% in B.S. Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ per 79 migliaia di Euro) e nei Fondi di

Investimento Immobiliare (n. 99 quote nel fondo Immobiliare denominato Securis Real Estate, per 6.798 migliaia di Euro).

- il denominatore, pari complessivamente a 3.094.014 migliaia di Euro, che include il totale dell'attivo patrimoniale (3.601.886 migliaia di Euro) rettificato al fine di escludere, in applicazione dei criteri indicati dall'art. 6 del D.M. 174/2007: i) il valore di carico degli immobili destinati a sede della SIINQ (zero migliaia di Euro al 30 settembre 2014); ii) il valore delle disponibilità liquide (89.820 migliaia di Euro); iii) il valore dei finanziamenti verso società del Gruppo (289.034 migliaia di Euro); iv) il valore dei crediti commerciali derivanti sia dalla gestione esente sia, come chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n.8/E del 2008, dalla gestione imponibile (100.166 migliaia di Euro). Inoltre, al fine di non far incidere sul rapporto ulteriori elementi che non sono in relazione diretta né con la gestione esente, né con la gestione imponibile e la cui inclusione al denominatore del rapporto potrebbe alterare il risultato della verifica del criterio di prevalenza patrimoniale, sono stati esclusi: v) il valore delle attività per contratti derivati di copertura (1.131 migliaia di Euro); vi) il valore delle imposte differite attive (15.162 migliaia di Euro); vii) il valore dei crediti tributari (9.473 migliaia di Euro); viii) i risconti attivi relativi all'attività di locazione esente (3.086 migliaia di Euro).

Parametro reddituale

<i>(migliaia di Euro)</i>		<u>30 settembre 2014</u>
Canoni di locazione e ricavi assimilati	(A)	75.341
Dividendi da SIINQ	(B)	33.457
Totale numeratore	(C)=(A)+(B)	108.798
Totale componenti economici positivi	(D)	141.415
Elementi esclusi dal denominatore del rapporto:		
Rivalutazioni di immobili		(9.255)
Plusvalenze, netto costi, per la vendita di immobili		(1.080)
Proventi per riaddebiti di costi		(7.016)
Proventi per rettifiche di costi o connessi a strumenti di copertura		(293)
Sopravvenienze attive, rilasci fondi e altri ripristini		(556)
Imposte differite attive e interessi su crediti tributari		(1.259)
<i>Totale rettifiche</i>	<i>(E)</i>	<i>(19.459)</i>
Totale denominatore	(F)=(D)+(E)	121.956
<u>Parametro reddituale</u>	<u>(C)/(F)</u>	<u>89,21%</u>

Il parametro reddituale, come evidenziato nella tabella sopra riportata è dato dal rapporto tra:

- il numeratore, pari complessivamente a 108.798 migliaia di Euro, include i ricavi per: (i) canoni di locazione degli immobili destinati a tale attività (immobili di investimento, immobili in fase di sviluppo ed immobili inclusi tra le attività possedute per la vendita) pari complessivamente a 75.341 migliaia di Euro. Si precisa che il suddetto importo è comprensivo dei ricavi assimilabili ai canoni di locazione quali gli indennizzi da conduttori (ma non anche i proventi derivanti dal riaddebito di costi ai conduttori); (ii) dividendi percepiti da Imser 60 SIINQ S.p.A. e derivanti dalle attività rientranti nella gestione esente poste in essere dalla partecipata, pari a 33.457 migliaia di Euro;
- il denominatore, pari complessivamente a 121.956 migliaia di Euro che include l'ammontare complessivo dei componenti positivi del conto economico (141.415 migliaia di Euro, inclusivo dei margini netti sulle vendite immobiliari) rettificato al fine di escludere le rivalutazioni di immobili, ai

sensi delle indicazioni della circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 2008 (9.255 migliaia di Euro) e le plusvalenze relative alla vendita di immobili destinati alla locazione, ai sensi dell'art. 6 del D.M. 174/2007 (1.080 migliaia di Euro). Inoltre, al fine di non far incidere sul rapporto ulteriori elementi che non sono in relazione diretta né con la gestione esente, né con la gestione imponibile e la cui inclusione al denominatore del rapporto potrebbe alterare il risultato della verifica del criterio di prevalenza economica, sono stati esclusi: i) i proventi che rappresentano riaddebiti di costi quali, prevalentemente, quelli relativi a distacchi di personale, al riaddebito di costi a conduttori di immobili destinati alla locazione (esclusi anche dal numeratore del parametro reddituale), al riaddebito a controllate di costi ed oneri finanziari sostenuti nell'interesse della partecipata. Le rettifiche per tali componenti economici ammontano complessivamente a 7.016 migliaia di Euro; ii) i proventi (esclusi anche dal numeratore del parametro reddituale) che sono mere rettifiche di costi (anche futuri) o connessi a strumenti di copertura per un totale di 293 migliaia di Euro (interamente riferite a quote inefficaci relative a strumenti derivati di copertura del rischio di variazione del tasso di interesse); iii) le sopravvenienze attive, i rilasci fondi ed altri ripristini per un totale di 556 migliaia di Euro; iv) le imposte differite attive e gli interessi su crediti tributari (1.259 migliaia di Euro).

Con riferimento invece a quanto previsto dall'art. 1, comma 123, della Legge 296/2006 e riguardante l'obbligo di distribuzione ai soci, in ciascun esercizio, di una parte dell'utile della gestione esente pari almeno al 70% (85% prima dell'entrata in vigore del D.L. 133/2014 in data 13 settembre 2014) del suo ammontare, se l'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione è pari o superiore all'utile della gestione esente risultante dal conto economico del relativo bilancio di esercizio ovvero almeno al 70% (85% prima dell'entrata in vigore del D.L. 133/2014 in data 13 settembre 2014) dell'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione, se questo è inferiore all'utile della gestione esente, si evidenzia che il bilancio infrannuale al 30 settembre 2014 include un risultato negativo della gestione esente pari a 1.718 migliaia di Euro. Conseguentemente, ai sensi della normativa in vigore, stando al risultato in formazione al 30 settembre 2014, per il 2014 al momento non risulterebbe alcun obbligo di distribuzione.

Con riferimento, invece, all'obbligo previsto dal comma 4 dell'art. 7 del D.M. n. 174/2007 (c.d. "*Carry Forward*" dell'obbligo di distribuzione minima dei dividendi tratti dall'utile della gestione esente), dati i risultati degli esercizi 2011, 2012, 2013, eventuali futuri redditi della gestione imponibile, e fino a concorrenza delle perdite pregresse della stessa gestione che hanno trovato copertura in utili della gestione esente, saranno soggetti ad obbligo di distribuzione nella misura dell'85% (l'obbligo di distribuzione del risultato della gestione esente, nella misura del 70% introdotto dal D.L. 133/2014, partirà solo dall'esercizio 2014).

Sebbene la quantificazione di tale obbligo sia attualmente ancora oggetto di confronto con le competenti autorità di Vigilanza e fiscali, si ritiene che lo stesso non possa eccedere per gli anni 2011-2012-2013 l'importo massimo di 48.976 migliaia di Euro.

(2) Requisiti soggettivi

Beni Stabili S.p.A. SIIQ, che redige il bilancio in applicazione dei principi contabili internazionali, rispetta i requisiti soggettivi previsti dalla normativa di riferimento per la permanenza nel regime speciale, essendo una società: i) costituita in forma di società per azioni; ii) residente ai fini fiscali in Italia; iii) le cui azioni sono negoziate presso la Borsa Italiana e sul mercato Euronext di Parigi.

Si conferma inoltre che nel 2014 non sono intervenute operazioni straordinarie che hanno avuto effetto sui requisiti di permanenza nel regime speciale.

(3) Requisiti relativi alla struttura partecipativa

In base alle informazioni in possesso della Società, non risultano soci che detengono direttamente o indirettamente, ai sensi dell'art. 1, comma 119, della Legge 296/2006 (come modificato dal D.L. 133/2014), più del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili.

6.3 SUDDIVISIONE DEI COMPONENTI ECONOMICI TRA GESTIONE ESENTE E GESTIONE IMPONIBILE E RELATIVI CRITERI DI RIPARTIZIONE

Di seguito si riporta il conto economico al 30 settembre 2014 suddiviso tra gestione esente e gestione imponibile.

30 settembre 2014			
	Gestione Esente (A)	Gestione Imponibile (B)	(A)- (B)
Totale	(A)	(B)	(B)
Ricavi di locazioni	76.778	75.341	1.437
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(15.838)	(14.091)	(1.747)
Ricavi netti di locazione	60.940	61.250	(310)
Ricavi netti per servizi	1.123	-	1.123
Costi del personale	(4.701)	(4.194)	(507)
Costi generali	(7.886)	(7.010)	(876)
Totale costi di funzionamento	(12.587)	(11.204)	(1.383)
Altri ricavi e proventi	703	80	623
Altri costi ed oneri	(7.736)	(1.179)	(6.557)
Ricavi di vendita e conferimento di immobili	62.480	-	62.480
Costo del venduto/conferito	(61.960)	-	(61.960)
Utile/(Perdita) da vendita di immobili	520	-	520
Rivalutazione di immobili	9.299	-	9.299
Svalutazione di Immobili	(12.470)	-	(12.470)
Rivalutazioni/(Svalutazioni) di immobili	(3.171)	-	(3.171)
Reddito operativo	39.792	48.947	(9.155)
Proventi/(oneri) finanziari netti	(89.865)	(82.590)	(7.275)
Proventi/(oneri) da imprese controllate, collegate e altre imprese	42.405	31.925	10.480
Risultato ante imposte	(7.668)	(1.718)	(5.950)
Imposte di competenza dell'esercizio	(45.048)	-	(45.048)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	(52.716)	(1.718)	(50.998)

I risultati riportati nella precedente tabella relativamente alle due gestioni, derivano dalla separazione dei componenti economici dell'esercizio 2014 quali risultanti dalla contabilità separata adottata dalla Società per tali componenti. La contabilità separata ha, infatti, il fine di identificare i risultati gestionali dell'attività esente e di quella imponibile attraverso: i) l'attribuzione a ciascuna delle due gestioni dei componenti economici specificamente imputabili alle stesse; ii) l'attribuzione a ciascuna delle due gestioni, secondo un ragionevole pro quota percentuale, dei componenti economici "comuni" (in quanto non specificamente riferibili ad una delle due gestioni).

In particolare, si evidenzia che Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha adottato, ai fini della attribuzione alla gestione esente (o imponibile) di tali componenti "comuni" il parametro reddituale descritto al precedente par. 6.2 (1), in quanto ritenuto costituire il parametro percentuale maggiormente idoneo per operare la suddetta ripartizione, poiché - depurato dei componenti economici non riferibili ad alcuna attività svolta - effettivamente espressivo del rapporto di incidenza percentuale dell'attività di locazione rispetto al complesso delle attività esercitate dalla Società.

Si precisa altresì che per i redditi derivanti dalla gestione esente è stata applicata l'apposita disciplina prevista dall'art. 1, commi 119 e ss., della Legge n.296/2006 e dal relativo decreto attuativo, mentre per i redditi derivanti dalla gestione imponibile sono state applicate le ordinarie regole di imposizione ai fini IRES ed IRAP.

Di seguito, per ciascun componente economico risultante dal prospetto sopra riportato, si illustrano i principali componenti rientranti nell'ambito delle due gestioni:

Ricavi netti di locazione: nell'ambito di tale margine i ricavi ed i costi sono stati suddivisi tra gestione esente e gestione imponibile in base alla specifica afferenza di tali componenti all'immobile da cui traggono origine. In particolare: i) i canoni di locazione, i riaddebiti di costi a conduttori, i ricavi per indennizzi assicurativi ed i ricavi "assimilati" ai canoni di locazione e comunque connessi all'attività locativa; ii) i costi per la gestione e la manutenzione degli immobili, le imposte indirette sui contratti di locazione, l'imposta comunale sugli immobili e tutti i costi comunque connessi all'attività locativa, sono imputati (a) alla gestione esente se riferiti ad immobili destinati alla locazione, per tali intendendosi gli immobili inclusi nelle categorie contabili degli "immobili di investimento" (con l'esclusione, per i centri commerciali, della quota parte dei ricavi e dei costi riferibile, sulla base di apposite perizie, agli affitti dei rami di azienda e non della componente immobiliare), agli "immobili in fase di sviluppo" ed agli immobili inclusi tra le "attività possedute per la vendita", (b) alla gestione imponibile se riferiti all'affitto di "rami d'azienda" (per la parte non riferibile alla componente immobiliare, come determinata da apposite perizie) e ad "immobili destinati alla commercializzazione". Le perdite e le svalutazioni di crediti derivanti dall'attività locativa sono state tutte imputate alla gestione imponibile ove riferiti a crediti per attività di locazione sorti in esercizi anteriori all'entrata della Società nel regime speciale delle SIIQ.

Ricavi netti per servizi: includono ricavi e costi specificatamente riferibili all'attività di servizi immobiliari ed amministrativi, contabili e fiscali prestata da Beni Stabili S.p.A. SIIQ a favore di società controllate. Trattandosi di attività diversa da quella locativa rientrante nell'ambito della gestione esente, i componenti economici rilevati nell'ambito di tale margine sono integralmente imputati alla gestione imponibile.

Costi di funzionamento: tutti i costi rientranti nell'ambito di tale categoria, sono considerati costi "comuni" alle due gestioni ed in quanto tali ripartiti tra le stesse in base al parametro reddituale come in precedenza calcolato.

Altri ricavi e proventi ed altri costi ed oneri: i ricavi ed i proventi rientranti in tale categoria risultano specificatamente riferibili alla gestione imponibile. Infatti i ricavi della gestione esente sono limitati ai soli ricavi di locazione (inclusi nell'apposita voce di bilancio) ed ai dividendi da SIINQ, inclusi nell'ambito dei proventi da controllate.

Gli altri costi ed oneri sono prevalentemente costi "comuni" alle due gestioni ed in quanto tali vengono ripartiti tra le stesse in base al parametro reddituale come in precedenza calcolato (stessa sorte seguono le rettifiche a tali costi effettuate in esercizi successivi alla loro iscrizione in bilancio, con l'eccezione rappresentata da sopravvenienze passive e perdite su crediti diversi relativi a partite contabilizzate precedentemente all'entrata nel regime speciale che sono, conseguentemente, interamente imputate alla gestione imponibile).

Utile/(Perdita) da vendita di immobili: i margini realizzati per effetto della vendita di immobili, pari alla differenza tra prezzo di vendita e relativo valore di carico, al netto dei costi di intermediazione e degli altri costi direttamente connessi alla vendita, pur se relativi ad immobili destinati alla locazione, sono stati fatti rientrare nell'ambito della gestione imponibile. Si precisa che in virtù del regime di esenzione sui margini delle vendite di immobili che rientrano nel perimetro SIIQ introdotto dal D.L. 133/2014, le vendite future di tali immobili non saranno più soggette ad imposizione fiscale e verranno, pertanto, attribuite alla gestione

esente.

Rivalutazioni/(Svalutazioni) di immobili: includono i ricavi ed i costi, rilevati principalmente a seguito della valutazione al valore equo del patrimonio immobiliare, che sono integralmente imputati alla gestione imponibile, pur se riferiti ad immobili destinati alla locazione. Infatti il valore di carico degli immobili destinati alla locazione, al momento dell'uscita dal processo produttivo, rappresenterà un costo della gestione imponibile, essendo in ogni caso la plusvalenza da vendita considerata nell'ambito di tale gestione. Conseguentemente, tutte le componenti valutative, che anticipano tali effetti realizzativi, ivi incluse le partite relative alla corrispondente fiscalità differita, sono imputate alla gestione imponibile.

Proventi/(oneri) finanziari netti: i proventi finanziari vengono integralmente attribuiti alla gestione imponibile, ad eccezione di quanto di seguito indicato per i proventi finanziari derivanti da operazioni di copertura dal rischio di oscillazione dei tassi di interesse dei finanziamenti (che esprimono componenti rettificative degli oneri finanziari) e per i proventi rilevati a fronte delle variazioni del valore equo delle opzioni di conversione rilasciate in favore dei titolari delle obbligazioni convertibili emesse dalla Società.

Con riferimento alle principali categorie di oneri finanziari si evidenzia quanto segue:

- gli oneri finanziari relativi a finanziamenti ipotecari che siano anche strutturati in modo tale da vincolare, in vario modo, i frutti derivanti dalla gestione degli immobili a garanzia del rimborso del debito sono considerati come "specificatamente" riferiti alla gestione esente e/o imponibile in funzione della riferibilità all'una o all'altra gestione dell'immobile oggetto della garanzia ipotecaria. Conseguentemente per i finanziamenti che (i) hanno a garanzia immobili destinati alla locazione e che (ii) sono contestualmente accompagnati da strutture che vincolano i relativi frutti della gestione a garanzia del rimborso del debito, i relativi oneri finanziari sono stati attribuiti alla gestione esente, mentre se i finanziamenti hanno a garanzia immobili destinati alla commercializzazione i relativi oneri finanziari sono stati attribuiti alla gestione imponibile.

Nei casi in cui i finanziamenti da cui traggono origine i suddetti oneri finanziari siano oggetto di operazioni di copertura del rischio di oscillazione dei tassi di interesse, i relativi proventi ed oneri sono stati allocati nella gestione esente o imponibile a seconda dell'imputazione degli flussi finanziari coperti;

- gli oneri finanziari relativi a debiti a breve e a finanziamenti a medio/lungo termine non ipotecari, né assistiti dalle richiamate caratteristiche di asservimento dei flussi, quali i prestiti obbligazionari convertibili e le linee di debito a breve termine sono considerati costi "comuni" alle due gestioni e conseguentemente sono stati ripartiti tra le stesse in base al parametro reddituale come in precedenza calcolato. Con riferimento a prestiti obbligazionari convertibili, si precisa che i proventi rilevati a fronte delle variazioni del valore equo delle opzioni di conversione rilasciate in favore dei titolari delle obbligazioni emesse dalla Società, in quanto riferiti a mere componenti valutative di uno strumento finanziario associato ad una passività, che in applicazione del criterio del costo ammortizzato (lungo la durata del prestito obbligazionario) darà luogo a oneri finanziari corrispondenti, sono stati considerati anch'essi (in linea con la logica adottata per i corrispondenti interessi) come "comuni" alle due gestioni e conseguentemente sono stati ripartiti tra le stesse in base al parametro reddituale. Pari trattamento è stato adottato per gli oneri connessi alla valutazione al valore equo delle suddette opzioni;

- gli oneri finanziari sostenuti per il rilascio di garanzie a favore di banche nell'interesse di società controllate sono stati imputati alla gestione imponibile in quanto il relativo ricavo per il riaddebito di tali costi alle controllate è stato allocato tra i proventi della gestione imponibile. Si precisa che, nel caso di estinzione anticipata di uno strumento derivato, relativo ad operazioni di copertura dal rischio di oscillazione dei tassi di interesse dei finanziamenti, per effetto della vendita di immobili con conseguente estinzione anticipata del sottostante finanziamento, gli effetti imputati a conto economico sono attribuiti alla gestione imponibile in quanto correlati alla vendita dell'immobile.

Si precisa che, con riferimento al 2014, sono stati considerati nella gestione esente gli oneri finanziari connessi ai finanziamenti accesi per finanziare il ripagamento anticipato della cartolarizzazione Imser, atteso che le risorse rivenienti da tali finanziamenti sono state interamente destinate (tramite un contributo in conto capitale) a potenziare l'investimento nella Imser 60 SIIQ S.p.A. e quindi specificatamente impiegate in un investimento in un'attività SIIQ.

Proventi ed oneri da controllate, collegate e da altre imprese: i proventi finanziari, (ad esclusione dei dividendi da SIIQ e da fondi immobiliari che svolgono prevalentemente attività di locazione immobiliare, rientranti nella gestione esente) sono stati integralmente attribuiti alla gestione imponibile.

Gli oneri da controllate, collegate ed altre imprese sono attribuiti alla gestione imponibile con l'eccezione degli oneri derivanti da finanziamenti da partecipate che vengono considerati costi "comuni" alle due gestioni, al pari degli oneri finanziari su debiti a breve e lungo termine non ipotecari e conseguentemente vengono ripartiti tra le stesse in base al parametro reddituale come in precedenza calcolato.

Imposte di competenza dell'esercizio: le imposte di competenza dell'esercizio, sia correnti sia differite sono state imputate alla gestione imponibile, non avendo alcun collegamento con la gestione esente.

Quanto ai proventi ed oneri che costituiscono rettifiche di componenti economici contabilizzati in bilanci di esercizi anteriori all'ingresso nel regime speciale ovvero sopravvenienze rappresentative di costi ed oneri che sarebbero stati di competenza di esercizi anteriori all'ingresso nel regime speciale, tali componenti – indipendentemente dalle loro classificazioni all'interno dei margini ovvero delle altre voci sopra individuate – sono integralmente attribuiti alla gestione imponibile in quanto sono strettamente correlati (rettificandoli) a componenti maturati in esercizi nei quali l'intero reddito era imponibile.

7. COMMENTO ALLE VOCI DEI PROSPETTI CONTABILI

Si precisa che la Relazione sulla Gestione costituisce parte integrante delle presenti note.

ATTIVITA' NON CORRENTI

7.1.1 Immobili di investimento

	Terreni e fabbricati (*)
Saldo al 31 dicembre 2013	1.771.925
Costi incrementativi	4.176
Vendite	(60.420)
Svalutazioni nette	(775)
Riclassifiche	131.505
Saldo al 30 settembre 2014	1.846.411

(*) Su terreni e fabbricati iscritti ad un valore di 1.415.031 migliaia di Euro sono iscritte ipoteche per complessive 1.759.601 migliaia di Euro a garanzia dei finanziamenti ottenuti.

I “*costi incrementativi*” si riferiscono: i) per 1.500 migliaia di Euro a costi sostenuti in concorso con il conduttore per ristrutturazioni sull’immobile sito in Milano, Corso G. Matteotti; ii) per 927 migliaia di Euro a costi sostenuti per la riqualificazione dell’immobile sito in Milano, Piazza San Fedele; iii) per 491 migliaia di Euro a costi sostenuti per attività di completamento della ristrutturazione dell’immobile sito in Milano, Piazza San Nicolao; iv) per 1.258 migliaia di Euro complessivamente, a migliorie minori e varie su altri immobili.

Le “*vendite*” si riferiscono interamente alla cessione dell’immobile sito in Milano, via Fogazzaro/via Bergamo. Dalla cessione di tale immobile, avvenuta al prezzo pari a 61.500 migliaia di Euro ne è derivato un margine netto positivo pari a 1.080 migliaia di Euro.

La voce “*svalutazione nette*” si riferisce alle rettifiche effettuate nel periodo al valore degli immobili per adeguarli al relativo valore equo (conformemente a quanto previsto dai principi contabili di riferimento).

La voce “*riclassifiche*”, infine, si riferisce: i) per 100.255 migliaia di Euro, alla riclassifica dalla categoria “immobili in fase di sviluppo” dell’immobile sito in Milano, Piazza San Nicolao in corrispondenza del sostanziale completamento delle relative attività di riqualificazione e della consegna al conduttore; ii) per 32.200 migliaia di Euro alla riclassifica dalla categoria “immobili in fase di sviluppo” dell’immobile sito in Roma, via dell’Arte, per il completamento delle attività di riqualificazione avviate nel precedente esercizio; iii) per 950 migliaia di Euro, alla riclassifica nella categoria “Attività possedute per la vendita”, dell’immobile sito in Roma Via Alessio Baldovinetti ed.F, in corrispondenza della sottoscrizione del relativo preliminare di vendita.

7.1.2 Immobili in fase di sviluppo

	Terreni e fabbricati
Saldo al 31 dicembre 2013	117.720
Costi incrementativi	16.597
Svalutazioni nette	(1.861)
Riclassifiche	(132.456)
Saldo al 30 settembre 2014	-

I “*costi incrementativi*” sono riferiti alle attività di sviluppo/riqualificazione condotte:

- sull’immobile sito in Milano, Piazza San Nicolao per 13.106 migliaia di Euro (attualmente classificato tra gli immobili di investimento);
- sull’immobile sito in Roma, via dell’Arte per 3.491 migliaia di Euro (attualmente classificato tra gli immobili di investimento);

Tali costi includono le spese sostenute per lavori ed attività tecniche diverse per 9.898 migliaia di Euro ed oneri finanziari per 3.632 migliaia di Euro.

In relazione agli oneri finanziari si segnala che al 30 settembre 2014 sono stati capitalizzati: i) oneri su finanziamenti specificatamente assunti per l’acquisto e lo sviluppo di immobili, per 151 migliaia di Euro; ii) oneri relativi a debiti generici (linee a breve e prestiti obbligazionari convertibili) utilizzati per finanziare gli immobili in fase di sviluppo, per 3.481 migliaia di Euro. Il tasso di capitalizzazione degli oneri finanziari su

debiti generici utilizzato ha tenuto conto del profilo di rischio delle singole iniziative.

Le “*svalutazioni nette*” si riferiscono alle rettifiche effettuate nel periodo nel valore degli immobili per adeguarlo al relativo valore equo (conformemente a quanto previsto dai principi contabili di riferimento).

Con riferimento alla voce “*riclassifiche*” si rimanda a quanto riportato al precedente paragrafo 7.1.1.

Per informazioni sulle iniziative di sviluppo completate nel periodo, si rimanda a quanto riportato al precedente paragrafo 5.3.1.

7.1.3 Immobili strumentali ed altri beni

Descrizione	Saldo 31 dicembre 2013			Eliminazione attività non più utilizzate			Saldo 30 settembre 2014			
	Costo storico	Fondo amm.to	Totale	Incr.ti 2014	Scarico costo storico	Scarico fondo	Amm.to 2014	Costo storico	Fondo amm.to	Totale
Mobili ed arredi / macchine d'ufficio	1.875	(748)	1.127	-	-	-	(109)	1.875	(857)	1.018
Macchine elettroniche	329	(221)	108	3	-	-	(35)	332	(256)	76
Automezzi	196	(101)	95	52	-	-	(35)	248	(136)	112
Attrezzatura varia ed altri beni	40	(39)	1	-	-	-	-	40	(39)	1
Impianti ed attrezzature	60	(60)	-	-	-	-	-	60	(60)	-
Totale	2.500	(1.169)	1.331	55	0	0	(179)	2.555	(1.348)	1.207

7.1.4 Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione	Saldo 31.12.2013			Eliminazione attività non più utilizzate			Saldo 30.09.2014			
	Costo storico	Fondo Amm.to	Saldo al 31.12.2013	Costo storico	Fondo Amm.to	Amm.to	Incrementi	Costo storico	Fondo Amm.to	Saldo al 30.09.2014
Software	451	(279)	172	-	-	(47)	56	507	(326)	181
Totale generale	451	(279)	172	0	-	(47)	56	507	(326)	181

Tale voce accoglie per l'intero importo i costi per l'acquisto di software. Tali costi vengono ammortizzati sulla base della stimata vita utile in un periodo di 5 anni.

7.1.5 Partecipazioni

	Imprese controllate	Imprese collegate	Altre imprese	Totale
Saldo al 31 dicembre 2013	429.248	3	1.562	430.813
Aumenti di capitale, versamenti in conto capitale ed altri incrementi	683.178	-	-	683.178
Svalutazioni	(1.580)	-	(24)	(1.604)
Saldo al 30 settembre 2014	1.110.846	3	1.538	1.112.387

Per il dettaglio delle partecipazioni controllate, collegate e delle altre imprese al 30 settembre 2014 si rimanda all'allegato n. 2.

Imprese controllate

Gli incrementi del periodo si riferiscono: i) per 683.014 migliaia di Euro a contribuzioni in conto capitale in favore di Imser 60 SIINQ S.p.A., di cui 670.463 migliaia di Euro per dotare la società controllata del fabbisogno necessario per il ripagamento anticipato del proprio indebitamento; ii) per 164 migliaia di Euro a contribuzioni per copertura perdite delle società partecipate B.S. Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ (158 migliaia di Euro) e B.S. Attività Commerciali 3 S.r.l. (6 migliaia di Euro).

Le svalutazioni del periodo si riferiscono alle partecipazioni in B.S. Immobiliare 8 S.p.A. SIINQ (1.439 migliaia di Euro) e B.S. 9 Immobiliare S.p.A. SIINQ (131 migliaia di Euro) conseguenti principalmente alla riduzione del valore equo degli immobili di proprietà di quest'ultime, oltre che a svalutazioni di società minori (10 migliaia di Euro).

Imprese collegate

Il saldo al 30 settembre 2014 si riferisce interamente al valore della partecipazione al 30% nel capitale di Real Estate Solution & Technology S.r.l, dedicata allo svolgimento di servizi di *Information Technology* per società operanti nel settore immobiliare. Si precisa che la Società detiene anche il 20% nel capitale sociale di Beni Stabili Hotel S.A., il cui valore si è azzerato a fronte della svalutazione rilevata nello scorso esercizio, che ha richiesto anche la costituzione di un apposito fondo rischi. L'adeguamento di tale fondo rischi per il 2014 è stato pari a 1 migliaia di Euro ed è stato rilevato nel Conto Economico tra le svalutazioni di partecipazioni.

Altre imprese

Il saldo al 30 settembre 2014 delle partecipazioni in altre imprese (investimenti rientranti nella categoria delle attività finanziarie disponibili per la vendita) include il valore: i) della partecipazione dello 0,41% del capitale sociale di Mittel S.p.A. (1.339 migliaia di Euro); ii) della partecipazione al 4,09% nel capitale sociale di Nomisma S.p.A. (196 migliaia di Euro). Tale partecipazione è stata oggetto di svalutazione nel periodo per 24 migliaia di Euro; iii) della partecipazione all'17,18% nella società consortile Le Fornaci a r.l., per la gestione delle unità immobiliari del centro commerciale di Beinasco (3 migliaia di Euro).

Si evidenzia, inoltre, che il Gruppo detiene una partecipazione pari al 10% ed al 2,98% rispettivamente del capitale sociale della RSE Projekt Management AG e Consorzio Census, i cui valori di carico sono pari a zero.

7.1.6 Titoli

La voce si riferisce interamente alle quote (n. 99) detenute nel fondo Immobiliare denominato Securis Real Estate gestito dalla controllata Beni Stabili Gestioni S.p.A. – SGR. Si ricorda che tali quote sono state acquisite nel 2013 attraverso un conferimento immobiliare in favore del fondo partecipato.

7.1.7 Crediti commerciali ed altri crediti

	30.09.2014	31.12.2013
Crediti commerciali		
Clients per vendita di immobili	4.240	4.240
Crediti verso clienti inquilini	14.563	14.327
Fondo svalutazione crediti verso clienti inquilini	-	(69)
Totale crediti commerciali	18.803	18.498
Altri crediti		
Crediti verso il Comune di Roma per "accessione invertita"	7.432	13.432
Crediti verso l'Erario	8.369	9.204
Fondo svalutazione crediti verso erario	(18)	(18)
Depositi cauzionali ed altri crediti	296	419
Fondo svalutazione altri crediti	(17)	(143)
Tale altri crediti	16.062	22.894
Totale crediti commerciali ed altri crediti non correnti	34.865	41.392

La voce *“Clienti per vendita di immobili”*, invariata rispetto al precedente esercizio, accoglie il credito verso il Comune di Roma, pari a 4.240 migliaia di Euro, per il saldo prezzo della vendita di un residence denominato Fabianella. Tale vendita, effettuata nel 2002, è oggetto di un contenzioso giudiziale per il quale si rimanda al successivo paragrafo 8.

La voce *“Crediti verso clienti inquilini”* accoglie i crediti per fatture da emettere verso conduttori che sono stati rilevati in aderenza a quanto previsto dallo IAS 17 “Leasing”, linearizzando lungo la durata della locazione il corrispettivo contrattuale complessivo e che, sulla base delle previsioni contrattuali, saranno invece esigibili solo successivamente al 30 settembre 2015.

“Crediti verso il Comune di Roma per accessione invertita”: si riferisce all'indennità dovuta dal Comune di Roma a fronte di un terreno oggetto di “accessione invertita” senza legittimo provvedimento amministrativo. Nel corso di precedenti esercizi, erano state promosse azioni legali contro il Comune di Roma (per i quali si rimanda al successivo paragrafo 8), finalizzate al riconoscimento di un indennizzo proporzionato al danno subito dalla Società. Il credito originariamente iscritto in bilancio (per un valore corrispondente al valore di carico del terreno oggetto del provvedimento di accessione invertita) risultava pari a 17.150 migliaia di Euro ed stato parzialmente incassato dal Comune di Roma a fronte di pagamenti eseguiti in parziale esecuzione delle sentenze di primo grado. A fronte della definitiva chiusura del contenzioso con il Comune inerente tale partita, nel corso del 2014 è stata rilevata una perdita su tale credito per 6.000 migliaia di Euro, corrispondente all'eccedenza di credito non riconosciuta giudizialmente.

“Crediti verso erario”: il saldo al 30 settembre 2014 include principalmente: i) il credito, complessivamente pari a 7.405 migliaia di Euro (pari importo al 31 dicembre 2013), sorto per il pagamento delle somme dovute in pendenza di giudizio per i contenziosi fiscali instaurati a seguito degli avvisi di accertamento ricevuti per la cessione della partecipazione in Telemaco Immobiliare S.p.A. (6.178 migliaia di Euro), per la presunta indeducibilità dei servizi resi dalla controllante Foncière des Régions S.A. nel periodo d'imposta 2007 (148 migliaia di Euro), per le verifiche fiscali subite per i periodi d'imposta 2004 (722 migliaia di Euro) e 2005 (138 migliaia di Euro) e per la cartella di pagamento per l'IVA del gruppo Beni Stabili dell'anno 2008 (219 migliaia di Euro). I contenziosi fiscali in essere sono ampiamente descritti nel successivo paragrafo 8, al quale si rimanda; ii) il credito IRES di 950 migliaia di Euro derivante dalla parziale deducibilità, ai fini IRES, dell'IRAP

pagata in precedenti esercizi, come previsto dalla Legge n. 2/2009 e dalla Legge n. 214/2011.

“*Depositi cauzionali ed altri crediti*”: il saldo della voce al 30 settembre 2014 è riferito interamente a depositi cauzionali per 296 migliaia di Euro (350 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013). Tali crediti sono complessivamente svalutati per 17 migliaia di Euro.

Di seguito la movimentazione del corrispondente fondo svalutazione crediti:

Saldo 31 dicembre 2013	143
Accantonamenti	-
Rilasci	-
Utilizzo	(126)
Saldo 30 settembre 2014	17

7.1.8 Crediti imprese controllate e collegate

	Beni Stabili Retail S.r.l.	B.S. Immobiliare 5 S.r.l.	Totale
Saldo al 31 dicembre 2013	5.051	21.533	26.584
Interessi maturati e capitalizzati	268	-	268
Riclassifiche da/(a) crediti correnti	-	(21.533)	(21.533)
Saldo al 30 settembre 2014	5.319	-	5.319

La voce si riferisce ai crediti per finanziamenti concessi alle società controllate Beni Stabili Retail S.r.l. e B.S. Immobiliare 5 S.r.l.. I movimenti del periodo hanno riguardato: i) la capitalizzazione di interessi sul finanziamento a Beni Stabili Retail S.r.l.; ii) la riclassifica del finanziamento a B.S. Immobiliare 5 S.r.l. tra i crediti correnti, in ragione della sua scadenza. Si rimanda anche a quanto descritto al successivo paragrafo 10.

7.1.9 Attività per strumenti derivati

Nel mese di settembre 2014 Beni Stabili ha acceso uno strumento derivato su tassi di interesse (CAP), il cui *fair value* al 30 settembre 2014 risulta essere pari a 1.131 migliaia di Euro. La movimentazione registrata da tale strumento dalla sua accensione al 30 settembre 2014 è riepilogata nella tabella che segue:

	Strumenti derivati "hedge accounting"
Saldo al 31.12.2013	-
Accensione strumenti derivati (premio e costi)	1.344
Costi/(Ricavi) per differenziali pagati/(incassati) di competenza	-
Variazione del valore equo anno a Conto Economico	(7)
Variazione del valore equo anno a RCFH	(206)
Saldo al 30.09.2014	1.131

“*Cap*”: è uno strumento finanziario derivato di tipo opzionale. A fronte del pagamento di un premio si

conferisce alla Società il diritto di ricevere, nei periodi in cui il tasso Euribor risulta superiore ad un livello massimo (detto *tasso-strike*), pari allo 0,50%, il differenziale tra il tasso Euribor ed il suddetto *tasso-strike*. Nulla invece è dovuto alla Società nel periodo in cui l'Euribor risulta inferiore a tale *tasso-strike*.

7.1.10 Imposte differite attive

	Differenza valore di carico/fiscale immobili	Costi non dedotti	Interessi passivi	Valore equo strumenti derivati	Totale
Saldo al 31 dicembre 2013	60.158	249	5.516	361	66.284
Incrementi con imputazione a Conto Economico	79	12	-	-	91
Imposte differite attive	79	12	-	-	91
Sopravvenienze esercizi precedenti	-	-	-	-	-
Decrementi con imputazione a Conto Economico	(50.362)	(12)	(874)	-	(51.248)
Imposte differite attive	(467)	(9)	(874)	-	(1.350)
Sopravvenienze esercizi precedenti	(93)	(3)	-	-	(96)
Sopravvenienze esercizi precedenti ex DL 133/2014	(49.802)	-	-	-	(49.802)
Incrementi non transitati a Conto Economico	-	-	-	41	41
Debiti tributari	-	-	-	-	-
Patrimonio Netto	-	-	-	41	41
Decrementi non transitati a Conto Economico	-	(6)	-	-	(6)
Debiti tributari	-	-	-	-	-
Patrimonio Netto	-	(6)	-	-	(6)
Riclassifiche	-	-	-	-	-
Saldo al 30 settembre 2014	9.875	243	4.642	402	15.162

Gli incrementi ed i decrementi transitati a Conto Economico si riferiscono prevalentemente all'effetto fiscale connesso: i) all'esenzione fiscale, introdotta con il D.L. 133/2014, dei margini realizzati dalla vendita degli immobili che rientrano nel perimetro SIIQ, che ha reso necessario il rigiro a Conto Economico della fiscalità differita precedentemente iscritta sui margini fiscali latenti (49.802 migliaia di Euro); ii) al rilascio di imposte anticipate conseguente alle vendite immobiliari dell'anno (455 migliaia di Euro di decremento netto, inclusa la quota rilevata tra le sopravvenienze) escluse dal perimetro SIIQ (trading); iii) al rigiro a Conto Economico di imposte anticipate, accantonate sulla temporanea indeducibilità di interessi passivi in precedenti esercizi (874 migliaia di Euro), dedotti nel periodo.

Gli incrementi non transitati a Conto Economico si riferiscono all'effetto fiscale connesso alle variazioni del valore equo degli strumenti finanziari derivati rilevate contro il patrimonio netto (41 migliaia di Euro), mentre i decrementi non transitati a Conto Economico si riferiscono, invece, al rigiro della fiscalità anticipata rilevata sui costi, temporaneamente non dedotti, sostenuti in precedenti esercizi e transitati direttamente a Patrimonio netto in base ai principi contabili internazionali (6 migliaia di Euro).

Il saldo delle imposta anticipate che residuano al 30 settembre 2014 si riferisce: i) per 9.875 migliaia di Euro alla fiscalità differita rilevata sul portafoglio immobiliare destinato alla commercializzazione (trading) e sul valore dei rami d'azienda relativi ai centri commerciali; ii) per 4.642 migliaia di Euro, ad interessi passivi temporaneamente non dedotti; iii) per 402 migliaia di Euro, al valore equo rilevato in bilancio su strumenti derivati su tassi di interesse connessi a finanziamenti di immobili destinati alla commercializzazione; iv) per 243 migliaia di Euro, ad altri costi temporaneamente non dedotti (prevalentemente accantonamenti a fondi rischi).

7.2 ATTIVITA' CORRENTI

7.2.1 Immobili destinati alla commercializzazione

	Terreni e fabbricati (*)
Saldo al 31 dicembre 2013	72.647
Costi incrementativi	397
Vendite	(102)
Svalutazioni nette	(285)
Saldo al 30 settembre 2014	72.657

(*) Su terreni e fabbricati iscritti ad un valore di 45.463 migliaia di Euro sono iscritte ipoteche per complessive 106.246 migliaia di Euro a garanzia dei finanziamenti ottenuti.

La voce "*Costi incrementativi*" si riferisce a ristrutturazioni eseguite sugli immobili ed in particolare: i) per 291 migliaia di Euro, all'immobile sito in Milano, via Boscovich Ruggiero; ii) per 83 migliaia di Euro, all'immobile sito in Padova, via degli Zabarella; iii) per 23 migliaia di Euro, all'immobile sito in Firenze, via San Gallo.

La voce "*vendite*" si riferisce al valore di carico di posti auto annessi all'immobile sito in Roma, via Fancelli. Dalla cessione di tali posti auto, avvenuta al prezzo pari a 126 migliaia di Euro, ne è derivato un margine netto positivo (al lordo dei costi di intermediazione) pari a 24 migliaia di Euro.

Le "*Svalutazioni nette*" si riferiscono alle rettifiche che si sono rese necessarie per adeguare il valore di bilancio degli immobili al presumibile valore di realizzazione.

7.2.2 Crediti commerciali ed altri crediti

	30.09.2014	31.12.2013
Crediti commerciali		
Clienti per vendita di immobili e partecipazioni	56.607	1.607
Clienti inquilini	37.848	32.223
Clienti per servizi	38	-
Fondo svalutazioni crediti	(18.251)	(16.748)
Totale crediti commerciali	76.242	17.082
Altri crediti		
Crediti verso il Comune di Roma per espropri	1.343	979
Crediti verso Erario	1.104	2.879
Depositi cauzionali e depositi a garanzia	72	106
Altri crediti	9.835	6.099
Fondo svalutazione	(1.243)	(1.243)
Tale altri crediti	11.111	8.820
Totale crediti commerciali ed altri crediti correnti	87.353	25.902

"*Clienti per vendita di immobili e partecipazioni*": la voce al 30 settembre 2014 si riferisce: i) per 55.000 migliaia di Euro al saldo prezzo della vendita (perfezionata a giugno 2014) dell'immobile sito in Milano, Via Fogazzaro, il cui incasso, assistito da garanzia bancaria prima richiesta, è previsto entro maggio 2015; ii) al saldo prezzo della vendita (perfezionata nel 2008) del 40% del capitale sociale di Risorse e Sviluppo Napoli S.p.A. (1.400 migliaia di Euro, inclusi interessi maturati); iii) al saldo relativo ad un aggiustamento

prezzo della vendita (perfezionata nel 2005) della partecipazione in S. Clemente Resort S.r.l. (207 migliaia di Euro).

I crediti di cui ai precedenti punti ii) e iii) sono complessivamente svalutati per 1.107 migliaia di Euro.

“Clienti inquilini”: accoglie i crediti: i) verso conduttori di immobili pari a 36.416 migliaia di Euro (30.791 migliaia di Euro per il 31 dicembre 2013); ii) relativi al rendimento garantito rilevato in precedenti esercizi e dovuto dai venditori dell’immobile sito in Bologna, Via Nanni Costa pari a 1.432 migliaia di Euro (pari importo al 31 dicembre 2013).

Si evidenzia che il credito verso i conduttori include: i) i crediti per fatture da emettere rilevati in aderenza a quanto previsto dallo IAS 17 “Leasing”, linearizzando lungo la durata della locazione il corrispettivo contrattuale complessivo (2.582 migliaia di Euro e 2.593 migliaia di Euro rispettivamente per il 2014 e 2013); ii) una posizione in contenzioso per 11.167 migliaia di Euro (pari importo per il 31 dicembre 2013) con il conduttore del centro commerciale di Ferrara per la quale si rimanda a quanto riportato al successivo paragrafo 8.

Con riferimento al fondo svalutazione dei crediti commerciali si riporta di seguito la movimentazione del periodo.

Saldo 31 dicembre 2013	16.748
Accantonamenti	1.485
Utilizzi	(41)
Rilasci	(10)
Riclassifiche	69
Saldo 30 settembre 2014	18.251

“Crediti verso il Comune di Roma per espropri”: accoglie: i) il valore contabile di un terreno sito in Roma, località Pietralata, che è stato oggetto di esproprio (979 migliaia di Euro, oltre IVA per 310 migliaia di Euro). Al riguardo è in corso un contenzioso con il Comune di Roma, per il quale si rimanda al successivo paragrafo 8, nel cui ambito la Cassazione ha determinato l’indennità di esproprio in circa 2.865 migliaia di Euro; ii) il credito corrispondente all’indennità riconosciuta alla Società per l’esproprio, effettuato dal Comune di Roma, di un terreno (valorizzato a zero in bilancio) sito in Roma, località Ponte di Nona (54 migliaia di Euro).

“Crediti verso Erario”: si riferisce principalmente: i) a crediti IVA per 80 migliaia di Euro; ii) al credito IRAP di 22 migliaia di Euro, pari all’acconto versato a giugno 2014 (194 migliaia di Euro), al netto dell’imposta del periodo (172 migliaia di Euro); iii) al credito per l’imposta sostitutiva, dovuta ai sensi della L. 296/2006 per l’accesso al regime speciale delle Società di Investimento Immobiliare Quotate – SIIQ, sugli immobili venduti nel 2011, 2012 e 2013 che diventerà liquido nel mese di giugno del prossimo esercizio (834 migliaia di Euro).

Il decremento della voce rispetto al corrispondente saldo del 31 dicembre 2013 (2.879 migliaia di Euro), è principalmente imputabile alla riduzione del credito IVA e del credito IRES delle società rientranti nei consolidati fiscali del Gruppo.

“Altri crediti”: tale voce accoglie principalmente: i) ratei e risconti attivi per 4.489 migliaia di Euro (3.902 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013). I ratei ed i risconti includono prevalentemente le intermediazioni su contratti di affitto (2.716 migliaia di Euro al 30 settembre 2014 e 2.966 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013), l'imposta di registro dei contratti di locazione (415 migliaia di Euro al 30 settembre 2014 e 494 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013), le commissioni su fidejussioni e le commissioni anticipate su linee di credito “committed” (625 migliaia di Euro al 30 settembre 2014 e 179 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013); ii) a costi sospesi per 3.349 migliaia di Euro, principalmente riferibili all'aumento del capitale sociale in corso. Tali costi sono sospesi nell'attivo patrimoniale nell'attesa del completamento del progetto sottostante; iii) i crediti per rimborsi assicurativi per 124 migliaia di Euro (127 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013); iv) gli interessi su posizioni creditorie diverse pari a 1.037 migliaia di Euro (stesso importo per il 2013), interamente svalutati.

7.2.3 Crediti imprese controllate e collegate

	30.09.2014	31.12.2013
Crediti imprese controllate		
Finanziamenti	130.566 #	45.493
Conti corrente di corrispondenza (inclusi interessi liquidati a settembre)	142.411	73.290
Totale crediti per finanziamenti e conti correnti di corrispondenza	272.977	118.783
Crediti commerciali per prestazione di servizi e locazioni	5.159	6.441
Altri crediti verso società controllate	6.268	-
Credito derivante dal consolidamento degli imponibili fiscali IRES	4.469	777
Totale crediti imprese controllate	288.873	126.001

I crediti per finanziamenti concessi alle imprese controllate e quelli relativi ai rapporti di conto corrente di corrispondenza sono fruttiferi di interessi. L'incremento del periodo nel loro saldo complessivo è attribuibile principalmente: i) alla liquidità messa a disposizione della controllata B.S. Immobiliare 8 S.p.A. SIINQ nel mese di giugno, tramite il conto corrente di corrispondenza (128.730 migliaia di Euro al 30 settembre 2014) e da questa utilizzata per estinguere un finanziamento bancario; ii) alla riclassifica tra i crediti correnti del finanziamento concesso a B.S. Immobiliare 5 S.r.l. (21.533 migliaia di Euro); iii) all'incremento delle risorse messe a disposizione della controllata indiretta Sviluppo Ripamonti S.r.l. (7.995 migliaia di Euro rispetto a dicembre 2013); iv) al rimborso da B.S. 7 S.p.A. del finanziamento a questa concesso (6.618 al 31 dicembre 2013).

I crediti commerciali si riferiscono alle locazioni infragruppo ed a servizi prestati da Beni Stabili S.p.A. SIIQ alle società controllate (principalmente servizi amministrativi, contabili, fiscali, di gestione del personale e di *information technology*). Tali crediti troveranno regolazione finanziaria attraverso il conto corrente di corrispondenza.

La voce “altri crediti” verso società controllate si riferisce ad un'anticipazione alla controllata Imser 60 SIINQ S.p.A. nel contesto della chiusura anticipata del finanziamento cartolarizzato da questa contratto.

Gli accordi di consolidamento degli imponibili fiscali (consolidato fiscale nazionale) comportano per Beni Stabili S.p.A. SIIQ la rilevazione di un credito o di un debito in relazione rispettivamente al trasferimento, da

parte delle società aderenti alla procedura di consolidamento degli imponibili fiscali IRES, di un'utile o di una perdita fiscale. Tale credito/debito corrisponde al 27,5% dell'imponibile positivo o negativo trasferito ed al valore nominale dei crediti di imposta trasferiti. Tali posizioni troveranno regolazione finanziaria attraverso il conto corrente di corrispondenza, al momento del saldo delle imposte dovute per l'esercizio 2014.

Per il dettaglio dei crediti verso imprese controllate e collegate, distinto per società partecipata, si rimanda all'allegato n. 3.

7.2.4 Disponibilità liquide

Ammontano complessivamente a 89.820 migliaia di Euro (104.575 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013) e sono rappresentate da denaro e valori in cassa per 4 migliaia di Euro, da depositi bancari per 89.816 migliaia di Euro.

Per un dettaglio della variazione delle disponibilità liquide al 30 settembre 2014 si rimanda al "Prospetto dei Flussi di Cassa".

7.2.5 Attività possedute per vendita

Il saldo della voce al 30 settembre 2014 è pari a 39.720 migliaia di Euro e si riferisce ad immobili inclusi in un piano vendite e la cui cessione si ritiene altamente probabile entro l'esercizio 2015.

Di seguito viene riportata una tabella che riepiloga le movimentazioni registrate nell'esercizio nel portafoglio immobiliare posseduto per la vendita:

	Terreni e fabbricati (*)
Saldo al 31 dicembre 2013	39.820
Vendite	(800)
Riclassifiche	950
Svalutazioni nette	(250)
Saldo al 30 settembre 2014	39.720

(*) Su terreni e fabbricati iscritti ad un valore di 8.940 migliaia di Euro sono iscritte ipoteche per complessivi 19.897 migliaia di Euro a garanzia dei finanziamenti ottenuti.

Le "vendite" del periodo, per un valore di carico complessivo pari a 800 migliaia di Euro, si riferiscono alla cessione di una porzione del complesso immobiliare sito in Roma, via Baldovinetti.

Per le "riclassifiche" si rimanda al precedente paragrafo 7.1.1.

Le "svalutazioni nette" si riferiscono alle rettifiche effettuate nel periodo nel valore degli immobili per adeguarli al loro valore equo (conformemente a quanto previsto dai principi contabili di riferimento).

7.3 PATRIMONIO NETTO

Il Patrimonio Netto è così composto:

	30.09.2014	31.12.2013
Capitale sociale (*)	191.630	191.630
Riserva da sovrapprezzo azioni	230.210	230.210
Riserva legale	38.315	38.315
Riserva di rivalutazione legge 266/2005	185.713	190.093
Riserva di rivalutazione legge 2/2009	24.130	17.222
Riserva ex L. 169/83	60.493	60.493
Riserva ex L. 218/90	8.740	8.740
Riserva ex L. 124/93	102	102
Riserva ex art. 89 DPR 917/1986	12	12
Riserva di rivalutazione legge 78/1983	191	191
Riserva di rivalutazione legge 413/1991	53	53
Riserva D.Lgs. 38/2005	132.629	143.372
Avanzo di scissione	127.026	147.221
Riserva prestito obbligazionario	15.101	35.932
Riserva diritti inopinati	1.602	1.602
Riserva prestito obbligazionario : premio in denaro	(14)	(14)
Riserva azioni proprio art. 2357 c.c.	(655)	(655)
Avanzo di fusione	0	1.420
Riserva Cash Flow Hedge	(20.913)	(30.562)
Riserva Free Share	264	234
Totale altre riserve	572.789	613.771
Utili non distribuiti	0	3.128
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(52.716)	(11.651)
Totale utili netti non distribuiti	(52.716)	(8.523)
Patrimonio Netto	941.913	1.027.088

(*) Al 30 settembre 2014 il capitale sociale deliberato ammonta ad Euro 331.687.651,50 e risulta sottoscritto e versato per Euro 191.630.290,40. Il capitale sociale sottoscritto e versato è rappresentato da n. 1.916.302.904 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 0,10 cadauna. Si precisa che Beni Stabili S.p.A. SIIQ detiene n. 961.000 azioni proprie.

Per il dettaglio della movimentazione del Patrimonio Netto dal 1° gennaio 2013 al 30 settembre 2014 si rimanda al prospetto contabile "Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto".

Si fa presente che l'Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2014, che ha approvato il bilancio separato di Beni Stabili S.p.A. SIIQ al 31 dicembre 2013, ha tra l'altro deliberato:

- di destinare 18.559 migliaia di Euro della riserva "avanzo di scissione" per: i) coprire integralmente la perdita dell'esercizio 2013 di 11.651 migliaia di Euro; ii) integrare per 6.908 migliaia di Euro la Riserva di rivalutazione Legge 2/2009;
- di riclassificare per 10.743 migliaia di Euro la Riserva sottoposta al regime di indisponibilità previsto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, incrementando per pari importo la Riserva di utili non distribuiti;
- di distribuire agli Azionisti un dividendo pari a 0,022 Euro per azione (escludendo le azioni proprie in portafoglio), complessivamente pari a 42.138 migliaia di Euro, prelevando il relativo importo: i) per 13.871 migliaia di Euro dalla Riserva di utili non distribuiti; ii) per 1.636 migliaia di Euro dalla Riserva di utili inclusa nell'avanzo di scissione; iii) per 1.420 migliaia di Euro dalla Riserva di utili inclusa nell'avanzo di fusione; iv) per 20.831 migliaia di Euro dalla Riserva di utili per prestiti obbligazionari; v) per 4.380 migliaia di Euro dalla Riserva di utili per rivalutazioni legge 266/2005.

Si precisa che la variazione della “riserva per free share” è riferibile all’onere figurativo del periodo (30 migliaia di Euro) relativo ai piani di azioni gratuite garantite ai dipendenti del Gruppo dalla controllante Foncière des Régions su azioni di quest’ultima (limitatamente alla parte rilevata direttamente contro patrimonio netto).

Con riferimento alla riserva di Cash Flow Hedge che al 30 settembre 2014 mostra un saldo negativo, al netto del relativo effetto fiscale differito, pari a 19.310 migliaia di Euro (30.562 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013), si riporta, nella tabella seguente, la movimentazione del periodo:

Descrizione	30.09.2014	31.12.2013
Saldo iniziale Riserva Cash Flow Hedge	(30.562)	(56.075)
Rilasci in corrispondenza della manifestazione economica dei flussi di cassa coperti	6.813	16.200
Rilasci a seguito dell’estinzioni anticipate degli strumenti di copertura (comprese quelle per vendite)	13.344	9.431
Decrementi del periodo per variazioni nel valore equo dei derivati di copertura (variazioni efficaci)	(10.557)	247
Imposte relative ai movimenti sopra esposti	49	(365)
Saldo finale Riserva Cash Flow Hedge	(20.913)	(30.562)

Nella tabella che segue, invece, viene riportata la cadenza temporale con cui la Riserva di Cash Flow Hedge affluirà a Conto Economico, nel presupposto che restino invariati i flussi di cassa sottostanti:

	Saldo al 30 settembre 2014						Saldo al 31 dicembre 2013					
	Valore di bilancio	fino a 6 mesi	da 6 mesi a 12 mesi	da 1 anno a 2 anni	da 2 anni a 5 anni	oltre 5 anni	Valore di bilancio	fino a 6 mesi	da 6 mesi a 12 mesi	da 1 anno a 2 anni	da 2 anni a 5 anni	oltre 5 anni
Riserva Cash Flow Hedge	(20.913)	(6.255)	(5.735)	(6.054)	(8.415)	5.546	(30.562)	(8.872)	(7.906)	(11.259)	(2.573)	48
Totale	(20.913)	(6.255)	(5.735)	(6.054)	(8.415)	5.546	(30.562)	(8.872)	(7.906)	(11.259)	(2.573)	48

Nel prospetto di seguito riportato vengono riepilogate le riserve presenti in bilancio al 30 settembre 2014 evidenziando la loro natura e possibile utilizzazione anche tenendo conto di eventuali specifiche destinazioni statutarie

Riserva	Tipologia	Importo	Possibile utilizzazione
- Riserva sovrapprezzo azioni	Capitale	230.210	A, B, C
- Riserva azioni proprie ex art. 2357 c.c.	Capitale	(655)	-
- Riserva legale	Capitale	38.303	B
- Riserva legale	Utile	12	B
- Riserva ex Legge 169/83	Capitale	60.493	A, B, C
- Riserva ex Legge 218/90	Capitale	8.740	A, B, C
- Riserva ex Legge 124/93	Capitale	102	A, B, C
- Riserva di rivalutazione Lg. 266/2005	Utile	155.979	A, B, C
- Riserva di rivalutazione Lg. 266/2005	Capitale	29.734	A, B, C
- Riserva di rivalutazione Lg. 2/2009	Capitale	6.908	A, B, C
- Riserva di rivalutazione Lg. 2/2009	Utile	17.222	A, B, C
- Riserva di rivalutazione Lg. 78/1983	Utile	191	A, B, C
- Riserva di rivalutazione Lg. 413/1991	Utile	53	A, B, C
- Riserva ex art. 89 DPR 917/1986	Utile	12	A, B, C
- Riserva prestito obbligazionario	Capitale	15.087	-
- Riserva diritti inoptati prest.obblig.	Capitale	1.602	A,B,C
- Avanzo di scissione	Capitale	127.026	A, B, C
- Riserva ex D.Lgs. 38/2005	Utile	132.629	-
- Riserva Cash Flow Hedge	Capitale	(20.913)	-
- Riserva free share	Capitale	264	-
Totale riserve di Capitale		496.901	
Totale riserve di Utile		306.098	

A : Aumento capitale sociale; B : Copertura perdite; C : Distribuzione.

Si evidenzia che risultano in sospensione d'imposta, per complessivi 204.433 migliaia di Euro, le seguenti riserve: i) riserva di rivalutazione Legge n. 266/05, per 180.047 migliaia di Euro; ii) riserva di rivalutazione Legge 78/83, per 191 migliaia di Euro; iii) riserva di rivalutazione Legge 413/91, per 53 migliaia di Euro; iv) riserva contributi di cui all'art. 55 (ora 89) D.P.R. 917/86, per 12 migliaia di Euro; v) riserva di rivalutazioni Legge 2/2009, per 24.130 migliaia di Euro.

7.4 PASSIVITA' NON CORRENTI

7.4.1 Debiti finanziari

	30.09.2014	31.12.2013
Mutui ipotecari	820.701	912.939
Altri mutui	199.050	-
Prestiti obbligazionari	594.627	-
Prestiti obbligazionari convertibili	462.094	559.494
Totale debiti finanziari non correnti	2.076.472	1.472.433

"Mutui ipotecari"

La voce accoglie il debito con scadenza "oltre i 12 mesi" per finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca. Le quote capitale dei mutui ipotecari con scadenza entro i 12 mesi e le cedole nominali di interesse in corso di maturazione vengono esposte nell'ambito dei debiti finanziari correnti (vedi paragrafo 7.5.1).

Di seguito viene riportata la suddivisione della quota non corrente di tali debiti per scadenza:

	<u>30.09.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Oltre 12 mesi, ma entro 24 mesi	439.600	672.301
Oltre 24 mesi, ma entro 5 anni	118.794	240.638
Oltre 5 anni	262.307	-
Totale quota non corrente	820.701	912.939

Si precisa che i mutui ipotecari al 30 settembre 2014 sono tutti regolati a tasso variabile. Nella seguente tabella viene indicato il relativo tasso medio di interesse effettivo che è stato determinato senza tener conto delle operazioni di copertura dal rischio di oscillazione dei tassi di interesse:

	<u>Tasso di interesse medio effettivo su base annua</u>	
	<u>30.09.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Mutui ipotecari a tasso variabile	2,37%	2,80%

In relazione a tali mutui, sono in essere alcune operazioni di copertura dal rischio di oscillazione dei tassi di interesse. Nella tabella seguente viene indicata la quota di debito nominale coperta al 30 settembre 2014, messa a confronto con i dati al 31 dicembre 2013:

Descrizione		<u>30.09.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Outstanding nominale del debito a tasso variabile	(a)	948.245	1.024.377
Outstanding strumenti di copertura (IRS-CAP)	(b)	779.631	915.299
% di copertura debito a tasso variabile (IRS) - (b) / (a)		82,22%	89,35%

La voce **“Altri mutui”** accoglie la quota non corrente del debito di nominali 200.000 migliaia di Euro acceso nell’esercizio e non garantito da ipoteca immobiliare.

Di seguito viene riportata la suddivisione della quota non corrente di tali debiti per scadenza:

	<u>30.09.2014</u>
Oltre 12 mesi, ma entro 24 mesi	199.050
Oltre 24 mesi, ma entro 5 anni	-
Oltre 5 anni	-
Totale quota non corrente	199.050

Le cedole nominali di interesse in corso di maturazione vengono espone nell’ambito dei debiti finanziari correnti (vedi paragrafo 7.5.1)

“Prestiti obbligazionari”

La voce include la quota non corrente dei due prestiti obbligazionari emessi da Beni Stabili S.p.A. SIIQ nel corso del 2014, in particolare:

- 1) un prestito obbligazionario non garantito per un importo nominale complessivo di 350.000 migliaia di Euro, con una durata di 4 anni e con una cedola fissa del 4,125% su base annua;
- 2) un prestito obbligazionario non garantito per un importo nominale complessivo di 250.000 migliaia di Euro, con una durata di 5 anni e con una cedola fissa del 3,5% su base annua.

Di seguito viene presentata la movimentazione registrata nella quota non corrente dei due prestiti obbligazionari dalla loro data di emissione al 30 settembre 2014.

“Prestito obbligazionario da nominali 350 milioni di Euro”

	Valore Nominale	Costi di emissione	Valore contabile
Saldo alla data di emissione	350.000	(2.912)	347.088
Interessi maturati nel periodo	-	464	464
Saldo al 30 settembre 2014	350.000	(2.448)	347.552

Si segnala che a fronte di un tasso nominale pari al 4,125%, il tasso di interesse effettivo, calcolato ai soli fini contabili, è stato, invece, pari al 4,35%. La cedola di interessi nominali maturata al 30 settembre 2014 (9.989 migliaia di Euro) è classificata tra i debiti finanziari correnti.

“Prestito obbligazionario da nominali 250 milioni di Euro”

	Valore Nominale	Costi di emissione	Valore contabile
Saldo alla data di emissione	250.000	(3.222)	246.778
Interessi maturati nel periodo	-	297	297
Saldo al 30 settembre 2014	250.000	(2.925)	247.075

Si segnala che a fronte di un tasso nominale pari al 3,50%, il tasso di interesse effettivo, calcolato ai soli fini contabili, è stato, invece, pari al 3,79%. La cedola di interessi nominali maturata al 30 settembre 2014 (4.402 migliaia di Euro) è classificata tra i debiti finanziari correnti.

“Prestiti obbligazionari convertibili”

La voce è riferita alla quota non corrente dei debiti relativi ai prestiti obbligazionari convertibili emessi da Beni Stabili S.p.A. SIIQ. In particolare, sono classificati tra i debiti non correnti i due seguenti prestiti obbligazionari: i) prestito obbligazionario da 225.000 migliaia di Euro nominali, emesso nel primo semestre 2013 e con scadenza 2018; ii) prestito obbligazionario da 270.000 migliaia di Euro nominali, emesso nel secondo semestre 2013 e con scadenza 2019.

Al 31 dicembre 2013 era classificato tra i debiti finanziari non correnti anche il prestito obbligazionario di residui nominali 105.538 migliaia di Euro, che è stato riclassificato nell'esercizio tra i debiti finanziari correnti in ragione della sua scadenza ad aprile 2015.

Di seguito si riporta la movimentazione registrata nel periodo nei valori contabili della quota non corrente del prestito convertibile con scadenza 2018:

	Valore nominale	Valore dell'opzione	Costi di emissione	Valore contabile
Saldo al 31 dicembre 2013	225.000	(8.532)	(1.918)	214.550
Interessi maturati nel periodo - quota relativa al valore dell'opzione ed ai costi di emissione	-	1.469	332	1.801
Saldo al 30 settembre 2014	225.000	(7.063)	(1.586)	216.351

La quota relativa agli interessi nominali maturati dalla data di stacco dell'ultima cedola (luglio 2014) al 30 settembre 2014 per il suddetto prestito è pari a 1.563 migliaia di Euro. Tale importo è iscritto nell'ambito dei debiti finanziari correnti. Si segnala che a fronte di un tasso nominale pari al 3,375%, il tasso di interesse effettivo calcolato ai fini contabili scorpendo anche la componente opzionale del debito alla data iniziale, è stato, invece, pari al 4,70%.

Di seguito, invece, si riporta la movimentazione registrata nel periodo nei valori contabili del prestito convertibile con scadenza 2019:

	Valore nominale	Valore dell'opzione	Costi di emissione	Valore contabile
Saldo al 31 dicembre 2013	270.000	(24.456)	(3.262)	242.282
Interessi maturati nel periodo - quota relativa al valore dell'opzione ed ai costi di emissione	-	3.117	344	3.461
Saldo al 30 settembre 2014	270.000	(21.339)	(2.918)	245.743

La quota relativa agli interessi nominali maturati dalla data di stacco dell'ultima cedola (aprile 2014) al 30 giugno 2014 per il suddetto prestito è pari a 3.229 migliaia di Euro. Tale importo è iscritto nell'ambito dei debiti finanziari correnti. Si segnala che a fronte di un tasso nominale pari al 2,625%, il tasso di interesse effettivo, calcolato ai fini contabili scorpendo anche la componente opzionale del debito alla data iniziale, è stato, invece, pari al 4,91%.

Il *valore equo* al 30 settembre 2014 ed al 31 dicembre 2013 delle diverse categorie dei debiti finanziari correnti e non correnti, a confronto con i rispettivi valori di iscrizione contabile, è riportato nella seguente tabella:

	Debiti finanziari			Debiti finanziari		
	Quote correnti e non correnti al 30.09.2014			Quote correnti e non correnti al 31.12.2013		
	Valore contabile	Valore nominale	Valore equo (*)	Valore contabile	Valore nominale	Valore equo (*)
Prestiti ed altri debiti a breve	-	-	-	80.102	80.102	80.102
Mutui ipotecari	940.661	948.245	948.245	1.018.201	1.024.377	1.024.377
Altri Mutui	348.903	350.226	350.226	-	-	-
Prestiti Obbligazionari	609.018	618.369	635.816	-	-	-
Prestiti Obbligazionari convertibili	572.965	607.124	608.028	565.184	606.228	580.859
Totale	2.471.547	2.523.964	2.542.315	1.663.487	1.710.707	1.685.338

(*) Il valore equo dei debiti finanziari a tasso variabile è stato calcolato considerando il valore di mercato coincidente con il valore nominale degli stessi. Si precisa che il valore nominale include la quota interessi maturati e non liquidati. Il valore equo dei debiti finanziari a tasso fisso è valutato utilizzando il metodo del valore attuale dei flussi di cassa (Discounted Cash Flow). In base a tale metodo il valore equo di tali finanziamenti viene calcolato determinando i flussi di cassa attesi e procedendo ad un'attualizzazione degli stessi ai tassi spot impliciti nella curva Euribor maggiorati dello spread di credito.

7.4.2 Debiti commerciali ed altri debiti

Il saldo della voce, pari a 10.050 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013, si riferiva interamente al "debito per l'imposta di ingresso nel regime SIIQ". L'imposta d'ingresso, originariamente complessivamente pari a

47.975 migliaia di Euro, come previsto dalle specifiche disposizioni legislative, è stata determinata in misura pari al 20% delle plusvalenze (al netto delle minusvalenze) relative agli immobili destinati all'attività di locazione, calcolate pari alla differenza tra valore equo degli stessi immobili al 31 dicembre 2010 ed il loro valore fiscale. Tale imposta, in linea con le disposizioni di legge, viene versata in 5 esercizi, a partire dal mese di giugno 2011, oltre interessi calcolati al tasso ufficiale di sconto maggiorato dell'1%. Nel mese di giugno 2014 è stata versata la quarta rata prevista, pari a 9.595 migliaia di Euro. Il debito residuo per tale imposta, pari a 10.135 migliaia di Euro (9.595 migliaia di Euro di quota capitale e 540 migliaia di Euro di interessi maturati) sarà dovuto entro giugno 2015; conseguentemente è interamente classificato tra le passività correnti.

7.4.3 Passività per strumenti derivati

Il saldo al 30 settembre 2014 si riferisce: i) a derivati su tassi di interesse il cui valore equo negativo è pari complessivamente a 29.845 migliaia di Euro (29.881 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013); ii) al valore equo delle opzioni di conversione relative ai prestiti obbligazionari emessi nel 2013, con scadenza 2018 e 2019, pari rispettivamente a 18.638 migliaia di Euro e 20.582 migliaia di Euro (rispettivamente 14.467 migliaia di Euro e 13.431 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013). Il valore di tali opzioni è stato rilevato tra le passività non sussistendo (differentemente dall'opzione relativa al prestito convertibile con scadenza 2015) le condizioni per poterla considerare quale componente di patrimonio netto (conformemente a quanto previsto dallo IAS 32 "Strumenti finanziari: esposizione e informazioni integrative").

Nella tabella che segue, si riporta il dettaglio della variazione registrata nel periodo nei derivati su tassi di interesse:

	Strumenti derivati di copertura (swap su tassi di interesse e cap)	Altri strumenti derivati (swap su tassi di interesse)	Opzione di conversione del prestito obbligazionario 2018 e 2019	Totale
Saldo al 31.12.2013	28.313	1.568	27.898	57.779
Differenziali (pagati)/incassati	(7.429)	-	-	(7.429)
Riduzioni per altre estinzioni anticipate	(7.506)	-	-	(7.506)
Variazione del valore equo rilevata contro la riserva di Cash Flow Hedge	10.561	-	-	10.561
Variazione del valore equo rilevata a Conto Economico	90	2.416	11.322	13.828
Accensione/ristrutturazione dei derivati	701	-	-	701
Riclassifiche	3.499	(3.499)	-	-
Saldo al 30.09.2014	28.229	485	39.220	67.934

"Copertura rischio tassi di interesse": il valore equo di tali operazioni, è riportato nella seguente tabella:

	30.09.2014	31.12.2013
	Valore equo	Valore equo
IRS	29.845	29.881
Totale	29.845	29.881

"Interest Rate Swap": si tratta di contratti che convertono il tasso variabile in tasso fisso; il limite minimo e il limite massimo dei tassi fissi di tali contratti è riportato nella tabella seguente:

Descrizione	30.09.2014		31.12.2013	
	Min	Max	Min	Max
Interest rate swap	0,85%	2,60%	0,75%	2,60%

7.4.4 Trattamento di fine rapporto

Si riporta di seguito una tabella che riepiloga le movimentazioni dell'esercizio del debito per il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

Saldo al 31 dicembre 2013	289
Costo del servizio reso	245
Variazioni per differenze attuariali rilevate a Patrimonio Netto	-
Liquidazione e versamento ai fondi di previdenza	(240)
Saldo al 30 settembre 2014	294

Si precisa che il numero dei dipendenti alla data di chiusura del periodo è pari a n. 55 unità (n. 58 unità al 31 dicembre 2013), rappresentato da:

	30.09.2014	31.12.2013
Dirigenti	14	15
Quadri	12	12
Impiegati	28	30
Portieri	1	1
Totale	55	58

Il personale medio in forza nell'esercizio è stato pari a 56.5 unità (n. 59 unità nell'esercizio 2013).

7.4.5 Imposte differite passive

	Differenze valore di carico - valore fiscale immobile	Valore equo strumenti derivati	Totale
Saldo al 31 dicembre 2013	11.524	8	11.532
<i>Incrementi con imputazione a Conto Economico</i>	-	-	-
Imposte differite passive	-	-	-
Sopravvenienze esercizi precedenti	-	▼	-
<i>Decrementi con imputazione a Conto Economico</i>	(6.102)	-	(6.102)
Imposte differite passive	(1.790)	-	(1.790)
Sopravvenienze esercizi precedenti	(6)	-	(6)
Sopravvenienze esercizi precedenti ex DL 133/2014	(4.306)	▼	(4.306)
<i>Incrementi non transitati a Conto Economico</i>	-	-	-
Debiti tributari	-	-	-
Patrimonio Netto	-	-	-
<i>Decrementi non transitati a Conto Economico</i>	-	(8)	(8)
Debiti tributari	-	-	-
Patrimonio Netto	-	(8)	(8)
Riclassifiche	-	-	-
Saldo al 30 settembre 2014	5.422	-	5.422

Gli incrementi ed i decrementi transitati a Conto Economico si riferiscono: i) all'esenzione fiscale, introdotta dal D.L. 133/2014, per i margini realizzati con la vendita degli immobili che rientrano nel perimetro SIIQ, che ha reso necessario il rigiro a Conto Economico della fiscalità differita precedentemente iscritta sui margini fiscali latenti (4.306 migliaia di Euro); ii) al rilascio delle imposte differite rilevate sui margini delle

vendite di precedenti esercizi, che vengono assoggettati ad imposizione fiscale in cinque esercizi (1.790 migliaia di Euro).

Il saldo al 30 settembre 2014 pari complessivamente a 5.422 migliaia di Euro include le imposte differite relative: i) alla tassazione differita ai fini IRES di plusvalenze su vendite di immobili (4.698 migliaia di Euro) perfezionate in precedenti esercizi; ii) ai centri commerciali in relazione al valore dei rami di azienda (724 migliaia di Euro).

7.5 Passività correnti

7.5.1 Debiti finanziari

	30.09.2014	31.12.2013
Prestiti ed altri debiti a breve	-	80.102
Mutui ipotecari	119.960	105.262
Altri mutui	149.853	-
Prestiti obbligazionari	14.391	-
Prestiti obbligazionari convertibili	110.871	5.690
Totale debiti finanziari correnti	395.075	191.054

“*Prestiti e altri debiti a breve*”: il saldo della voce al 31 dicembre 2013 (ed azzerato nel periodo) si riferiva interamente all'utilizzo di linee di credito a breve di tipo committed ed a revoca.

“*Mutui ipotecari*”: accolgono la quota dei finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca con scadenza “entro 12 mesi” (119.184 migliaia di Euro) ed il relativo debito per ratei di interessi maturati e non ancora liquidati (776 migliaia di Euro).

“*Altri Mutui*”: accolgono la quota dei finanziamenti a medio e lungo termine non garantiti da ipoteca con scadenza “entro 12 mesi” (149.627 migliaia di Euro) ed il relativo debito per ratei di interessi maturati e non ancora liquidati (226 migliaia di Euro).

“*Prestiti obbligazionari*”: il saldo della voce, pari al 30 settembre 2014 a 14.391 migliaia di Euro, si riferisce alle cedole di interessi nominali in corso di maturazione sul prestito obbligazionario (non convertibile) con scadenza 2018 (9.989 migliaia di Euro) e sul prestito obbligazionario (non convertibile) con scadenza 2019 (4.402 migliaia di Euro).

“*Prestiti obbligazionari convertibili*”: il saldo della voce, pari al 30 settembre 2014 a 110.871 migliaia di Euro (5.690 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013), si riferisce: i) al debito per il prestito obbligazionario convertibile con scadenza aprile 2015, pari a 106.079 migliaia di Euro (inclusa la cedola di interessi in corso di maturazione); ii) alle cedole di interessi nominali in corso di maturazione sul prestito obbligazionario convertibile con scadenza 2018 (1.563 migliaia di Euro) e sul prestito obbligazionario convertibile con scadenza 2019 (3.229 migliaia di Euro).

Il valore equo delle quote correnti dei debiti finanziari è riportato al precedente paragrafo 7.4.1.

7.5.2 Debiti imprese controllate e collegate

	30.09.2014	31.12.2013
Debiti imprese controllate		
Debiti finanziari: c/c di corrispondenza	49.491	699
Rapporti commerciali	1.033	784
Debito derivante dal consolidamento degli imponibili fiscali IRES	894	317
Totale debiti imprese controllate	51.418	1.800

In relazione al rapporto di conto corrente di corrispondenza, ai rapporti commerciali ed al debito derivante dal consolidato fiscale, si rimanda anche a quanto già anticipato nell'ambito dei crediti verso imprese controllate (paragrafo 7.2.3).

L'incremento del debito verso le società controllate registrato nel 2014 è riferito principalmente alla liquidità girata alla Società dalla controllata B.S. 7 S.p.A. (ed a questa rivenienti dal rimborso anticipato dei titoli della cartolarizzazione Imser), mediante il conto corrente di corrispondenza (48.664 migliaia di Euro).

Un dettaglio per società partecipata di tali debiti è riportato nell'Allegato n. 4.

7.5.3 Debiti commerciali ed altri debiti

	30.09.2014	31.12.2013
Debiti commerciali		
Fornitori	17.710	17.211
Debito per acquisto immobili	3.451	5.220
Acconti	50	-
Debiti verso la controllante	1.541	997
Totale debiti commerciali	22.752	23.428
Debiti tributari		
Imposte correnti	1.764	-
Debito per Imposte Immobiliari (IMU/TASI)	2.847	-
IVA	314	908
Debito per l'imposta d'ingresso nel regime SIIQ	10.135	10.048
Altri debiti	453	740
Totale debiti tributari	15.513	11.696
Altri debiti		
Istituti di previdenza	181	347
Personale dipendente	1.155	942
Debiti da locazioni	13.052	13.854
Debiti diversi	3.827	4.597
Totale altri debiti	18.215	19.740
Totale debiti commerciali ed altri debiti	56.480	54.864

“**Fornitori**”: il saldo della voce al 30 settembre 2014, così come nel 2013, è in buona parte imputabile ai debiti connessi alle attività di sviluppo immobiliare. Tale voce accoglie debiti per fatture da ricevere per 11.195 migliaia di Euro (9.939 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013) e debiti per ritenute a garanzia per 2.812 migliaia di Euro (2.262 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013).

“Debiti per acquisto di immobili”: il saldo della voce, per entrambi i periodi a confronto, si riferisce interamente al debito residuo connesso all’acquisto, perfezionato nel mese di dicembre 2011, delle unità immobiliari site nella galleria del centro commerciale “il Ducale” a Vigevano (Pavia), dovuto nel breve periodo. La variazione dell’esercizio è imputabile ai pagamenti parziali effettuati.

“Acconti”: il saldo al 30 settembre 2014 si riferisce alla caparra versata dal promissario acquirente dell’immobile sito in Roma, via Fancelli (50 migliaia di Euro). Il perfezionamento della vendita è previsto entro la fine del 2014.

“Debiti verso la controllante FdR”: il saldo si riferisce a quanto dovuto alla controllante per servizi prestati alla Società, per i quali si rimanda a quanto riportato al successivo paragrafo 10.

“Imposte correnti”: la voce accoglie il debito IRES delle società rientranti nel consolidato fiscale del Gruppo Beni Stabili pari a 1.764 migliaia di Euro, rappresentato dall’IRES di competenza dell’esercizio (2.834 migliaia di Euro), esposta al netto di crediti per ritenute d’acconto subite e del credito IRES maturato nel 2013 (complessivamente pari a 1.070 migliaia di Euro).

“Debito per imposte immobiliari”: la voce si riferisce al debito IMU/TASI al 30 settembre 2014, corrispondente al debito per il primi nove mesi del 2014, al netto dell’acconto versato nel mese di giugno.

“Iva”: il saldo della voce , per entrambi gli esercizi a confronto, si riferisce interamente all’IVA in sospensione di imposta.

“Debito per l’imposta d’ingresso nel regime SIIQ”: la voce accoglie la quota del debito per l’imposta d’ingresso nel regime SIIQ che verrà versata all’Erario a giugno 2015, oltre interessi maturati. Si rimanda anche a quanto riportato al precedente paragrafo 7.4.2.

“Altri debiti tributari”: per entrambi gli esercizi a confronto, il saldo accoglie principalmente debiti per le ritenute d’acconto trattenute in qualità di sostituto d’imposta.

“Personale dipendente”: tale voce include debiti verso il personale dipendente principalmente per ferie maturate e non godute e mensilità aggiuntive.

“Debiti da locazioni”: il saldo è relativo: i) a canoni di locazione e spese accessorie fatturati anticipatamente, ma di competenza futura (5.761 migliaia di Euro al 30 settembre 2014 e 11.587 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013); ii) a depositi cauzionali (7.291 migliaia di Euro al 30 settembre 2014 e 1.098 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013); iii) debiti per conguagli dei canoni di locazione e anticipazioni ricevute (pari a zero a settembre 2014 e 1.169 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013).

“Debiti diversi”: tale voce accoglie principalmente: i) per 2.321 migliaia di Euro (2.829 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013), la quota del contributo, ricevuto da Ferrovie dello Stato S.p.A., non ancora utilizzato,

relativamente agli oneri di urbanizzazione del Complesso Garibaldi; ii) per 498 migliaia di Euro (467 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013), i debiti verso amministratori e sindaci; iii) per 215 migliaia di Euro debiti per spese condominiali (stesso importo al 31 dicembre 2013); iv) per 152 migliaia di Euro, debiti per servizi bancari (413 migliaia di Euro al 31 dicembre 2014); v) per 107 migliaia di Euro, debiti per contenziosi da liquidare (stesso importo al 31 dicembre 2013).

La riduzione della voce, rispetto al saldo in bilancio al 31 dicembre 2013 (oltre al decremento del debito di cui al precedente sub i)), è principalmente riferibile al venir meno di risconti relativi a commissioni per garanzie rilasciate nell'interesse di società controllate (1.080 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013).

7.5.4 Fondi per rischi ed oneri

	31.12.2013	Accantonamenti	Rilasci	Utilizzi	30.09.2014
Fondi imposte	1.529	694	-	-	2.223
Altri fondi per rischi ed oneri	3.549	162	(29)	(158)	3.524
Totale	5.078	856	(29)	(158)	5.747

“*Fondi imposte*”: si riferiscono ad accantonamenti effettuati a fronte degli oneri che potrebbero emergere in relazione ad accertamenti tributari ed altre probabili passività fiscali. L'accantonamento dell'esercizio si riferisce: i) per 536 migliaia di Euro, a passività potenziali ritenute probabili a fronte di conguagli per IMU; ii) per 158 migliaia di Euro, alla quota delle imposte che Beni Stabili S.p.A. SIIQ potrebbe dover pagare alla scadenza dei prestiti convertibili in essere (ai sensi decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze dell'8 giugno 2011), nell'ipotesi di mancata conversione delle obbligazioni, sull'ammontare della corrispondente alla componente opzionale del prestito non convertito.

“*Altri Fondi per rischi ed oneri futuri*”: accolgono accantonamenti per rischi connessi a contenziosi in essere e accantonamenti per probabili oneri futuri connessi agli immobili in portafoglio.

Gli accantonamenti dell'esercizio si riferiscono prevalentemente: i) per 156 migliaia di Euro ad un accantonamento per probabili oneri futuri connessi a spese su contenziosi; ii) per 5 migliaia di Euro per passività su contenziosi minori; iii) per 1 migliaia di Euro, al fondo rischi creato nell'esercizio precedente per la valutazione della partecipazione in Beni Stabili Hotel S.A..

I decrementi dell'esercizio si riferiscono prevalentemente alla chiusura di un contenzioso con un fornitore di servizi relativo al consumo di energia elettrica che ha comportato l'utilizzo dei fondi accantonati per costi per 121 migliaia di Euro e un corrispondente rilascio per l'eccedenza non utilizzata di 29 migliaia di Euro.

7.6 CONTO ECONOMICO

Si riportano di seguito i dettagli delle principali poste economiche dell'esercizio.

Per i commenti sulle variazioni rispetto ai valori del precedente esercizio, si rimanda a quanto riportato nella specifica sezione della Relazione sulla Gestione “Informazioni sulla Gestione” che costituisce parte integrante della presente situazione infrannuale.

7.6.1 Ricavi netti di locazione

	30.09.2014	30.09.2013
Canoni di locazione	70.809	71.847
Canoni di locazione infragruppo (1)	4.707	6.023
Ricavi da risoluzione contratti di locazione	1.262	7
Totale ricavi di locazioni	76.778	77.877
Svalutazione/perdite, accantonamenti e rilascio fondi crediti inquilini	(1.524)	(3.010)
Totale svalutazione/perdite crediti inquilini	(1.524)	(3.010)
Imposta di registro su contratti di locazione	(778)	(902)
Imposta Municipale Unica	(8.108)	(7.651)
Spese per manutenzione e gestione immobili	(6.664)	(7.979)
Costi per attività di property management da terzi	(1.458)	(1.524)
Recuperi spese da conduttori	4.017	3.558
Recuperi spese per indennizzi assicurativi	14	58
Sub locazione passiva	(428)	(400)
Sub locazione passiva infragruppo	(500)	(472)
Costi di intermediazione	(409)	(336)
Totale costi	(14.314)	(15.648)
Totale costi inerenti il patrimonio immobiliare	(15.838)	(18.658)
Totale ricavi netti di locazione	60.940	59.219

(1) Per un dettaglio dei ricavi infragruppo si rimanda all'allegato n. 5. Tali ricavi, in particolare, si riferiscono alla locazione a società controllate dell'immobile sito in Milano, Galleria del Corso, di porzioni del centro commerciale sito in Beinasco (TO) e del centro commerciale sito in Vigevano (PV).

7.6.2 Ricavi netti per servizi

	30.09.2014	30.09.2013
Ricavi per servizi a terzi	180	189
Ricavi per servizi "Corporate", "Legali" e di "Asset Management" (1)	1.684	1.753
Totale ricavi per servizi	1.864	1.942
Costi infragruppo connessi all'attività di prestazione di servizi	(705)	(703)
Altri costi per l'attività di prestazione di servizi	(36)	(13)
Totale costi per servizi	(741)	(716)
Totale ricavi netti	1.123	1.226

(1) Un dettaglio dei ricavi infragruppo è riportato nell'allegato n. 6.

7.6.3 Costi di funzionamento

	30.09.2014	30.09.2013
Salari e stipendi	(3.147)	(3.240)
Oneri sociali	(982)	(979)
Trattamento di fine rapporto	(234)	(225)
Free Share	(122)	(152)
Incentivi all'esodo	(216)	-
Altri costi del personale	-	-
Totale costi del personale	(4.701)	(4.596)
Spese gestione e quotazione titoli	(247)	(230)
Compensi ai membri del C.d.A. e degli organi di controllo	(1.350)	(1.292)
Locazioni passive	(983)	(931)
Locazioni passive infragruppo (1)	(628)	(672)
Costi per servizi infragruppo (2)	(150)	(128)
Consulenze legali, amministrative e tecniche e altre spese per servizi	(4.528)	(5.039)
Totale costi generali	(7.886)	(8.292)
Totale costi di funzionamento	(12.587)	(12.888)

(1) Tale costo si riferisce alla locazione passiva dalla controllata B.S. 8 Immobiliare S.p.A. SIINQ della sede della Società sita in Milano, via Cornaggia. Per il periodo fino al 14 gennaio 2013, tale saldo includeva anche il costo della locazione (dalla stessa società controllata) della sede di Roma, via Piemonte.

(2) Un dettaglio di tali costi è riportato nell'Allegato n. 7.

7.6.4 Altri ricavi e proventi ed altri costi ed oneri

Gli altri ricavi e proventi e gli altri costi ed oneri possono essere dettagliati come di seguito:

	30.09.2014	30.09.2013
Ricavi infragruppo per riaddebito costi (1)	481	521
Altri ricavi e proventi incluse sopravvenienze attive diverse e insussistenze del passivo	223	281
Totale altri ricavi e proventi	704	802
Ammortamenti e svalutazioni	(7.038)	(2.070)
Imposte e tasse diverse	(510)	(519)
Sopravvenienze passive per imposte esercizi precedenti	0	(50)
Altri costi ed oneri incluse sopravvenienze passive diverse	(188)	(181)
Totale altri ricavi e proventi ed altri costi ed oneri	(7.736)	(2.820)
Totale	(7.032)	(2.018)

(1) Un dettaglio di tali ricavi infragruppo per riaddebito costi è riportato nell'Allegato n. 8.

7.6.5 Vendita di immobili

	30.09.2014			30.09.2013		
	Immobili destinati alla commercializzazione	Immobili di investimento e strumentali	Immobili posseduti per la vendita	Immobili destinati alla commercializzazione	Immobili di investimento e strumentali	Immobili posseduti per la vendita
Ricavi di vendita	180	61.500	800	-	-	450
Valore di carico	(102)	(60.420)	(800)	-	-	(510)
Costi di intermediazione e oneri accessori alla vendita	(11)	(619)	(8)	-	-	(5)
Totale costo del venduto	(113)	(61.039)	(808)	0	0	(515)
Utile/(perdita) da vendita immobili	67	461	(8)	0	0	(65)

7.6.6 Proventi ed oneri finanziari

Descrizione	30.09.2014	30.09.2013
Proventi finanziari su conti correnti bancari e depositi a tempo	1.468	196
Proventi finanziari diversi	91	816
Totale proventi finanziari	1.559	1.012
Oneri finanziari su mutui ipotecari	(11.133)	(17.627)
Oneri finanziari titoli obbligazionari	(13.154)	-
Differenziali strumenti derivati su tassi	(7.747)	(13.087)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari convertibili	(12.869)	(10.531)
Oneri finanziari a medio lungo - porzione monetaria	(44.903)	(41.245)
Oneri finanziari su mutui ipotecari	(2.051)	(3.428)
Oneri finanziari titoli obbligazionari	(705)	-
Oneri finanziari prestiti obbligazionari convertibili	(6.427)	(4.339)
Differenza tra pagato e rigiro della riserva di cash flow hedge	(578)	(3.991)
Oneri finanziari a medio lungo - porzione non monetaria	(9.761)	(11.758)
Oneri finanziari per debiti a breve	(500)	(1.664)
Commissioni di mancato utilizzo (su debiti a medio-lungo e breve termine) e su fidejussioni	(3.967)	(4.389)
Quota inefficace strumenti derivati	(2.506)	(32)
Oneri corrisponenti alla quota inefficace delle variazioni di fair value dell'opzione di conversione 2018 e 2019	(11.321)	(10.225)
Costi accensione nuovi strumenti derivati	(1.495)	-
Costi ristrutturazione strumenti derivati	(579)	(775)
Costo accensione opzione di conversione prestito obbligazionario 2018 e 2019	(5)	(153)
Variazione di fair value degli strumenti derivati	(15.906)	(11.185)
Oneri finanziari per rilascio RCFH su strumenti derivati chiusi anticipatamente e relativi costi	(12.039)	(680)
Oneri finanziari anticipata estinzione finanziamenti e chiusura derivati	(4.187)	-
Oneri finanziari connessi a vendite di immobili	-	-
Oneri finanziari connessi a vendite di immobili, anticipate estinzioni e altro	(16.226)	(680)
Oneri finanziari diversi	(161)	(323)
Totale oneri finanziari	(91.424)	(71.244)
Totale	(89.865)	(70.232)

7.6.7 Proventi ed oneri da controllate, collegate e da altre imprese

	30.09.2014	30.09.2013
Proventi finanziari da controllate (1)	10.665	6.366
Rivalutazioni di partecipazioni	-	3
Oneri finanziari da controllate (1)	(113)	(32)
Minusvalenza per vendita partecipazioni	-	(3)
Dividendi da SIIQ/SIINQ (2)	33.457	31.709
Svalutazione di partecipazioni	(1.580)	(1.557)
Totale proventi/(oneri) da controllate e collegate	42.429	36.486
Svalutazione di partecipazioni	(24)	(134)
Totale proventi/(oneri) da altre imprese	(24)	(134)
Totale proventi/(oneri) da controllate, collegate e altre imprese	42.405	36.352

- (1) Un dettaglio dei proventi da controllate è riportato nell'Allegato n. 9, mentre un dettaglio degli oneri da controllate è riportato nell'Allegato n. 10.
 (2) Il saldo della voce, per entrambe i periodi a confronto, si riferisce ai dividendi dalla controllata Imser 60 SIINQ S.p.A..

7.6.8 Imposte

	30.09.2014	30.09.2013
Imposte correnti	21	(1.315)
Imposte differite passive	1.790	(2.404)
Imposte differite attive	(1.259)	6.586
Totale imposte dell'esercizio (correnti e differite)	552	2.867
Rideterminazione imposte correnti esercizi precedenti	(15)	(370)
Rideterminazione imposte differite (attive e passive) di esercizi precedenti	(45.585)	(1.322)
Totale proventi e oneri per rideterminazione carico fiscale di esercizi precedenti	(45.600)	(1.692)
Totale imposte	(45.048)	1.175

Le imposte correnti del periodo includono l'IRES e l'IRAP di competenza dell'esercizio, rispettivamente pari ad un provento di 193 migliaia di Euro e di un costo di 172 migliaia di Euro.

Di seguito viene inoltre riportato un dettaglio del carico fiscale transitato a Conto Economico, con la suddivisione per la quota imputabile all'IRES ed all'IRAP.

	Saldo al 30 settembre 2014			Saldo al 30 settembre 2013		
	IRES	IRAP	Totale	IRES	IRAP	Totale
Imposte correnti	193	(172)	21	(1.167)	(148)	(1.315)
Imposte differite attive						
- differenze valore di carico immobili	(378)	(10)	(388)	6.903	60	6.963
- costi non dedotti	(871)	-	(871)	(376)	(1)	(377)
Totale imposte differite attive	(1.249)	(10)	(1.259)	6.527	59	6.586
Imposte differite passive						
- differenze valore di carico immobili	1.790	-	1.790	(2.399)	(5)	(2.404)
Totale imposte differite passive	1.790	-	1.790	(2.399)	(5)	(2.404)
Totale generale	734	(182)	552	2.961	(94)	2.867

Di seguito si riporta la riconciliazione tra l'aliquota teorica IRES e l'aliquota effettiva, calcolata tenendo in considerazione anche il carico fiscale differito, come riportato nella tabella sopra esposta.

Aliquota teorica	27,50%
Risultato della gestione esente	(1,36%)
Sopravvenienze passive/attive nette per eliminazione fiscalità differita ex DL 133/2014	(22,98%)
Svalutazioni/rivalutazioni nette di partecipazioni e immobili	(1,55%)
IMU della gestione imponibile non deducibile ed altre variazioni minori	(0,26%)
Aliquota effettiva	1,35%

7.6.9 Utile (perdita) per azione

Per entrambi i periodi a confronto, come richiesto dallo IAS 33 “Utile per azione”, in calce al Conto Economico è stato indicato l'utile/(perdita) base e l'utile/(perdita) diluito per azione relativamente al risultato del Gruppo, attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale di Beni Stabili S.p.A. SIIQ.

A tale fine, il risultato base per azione è stato determinato rapportando il risultato netto del periodo di competenza del Gruppo, con la media ponderata delle azioni ordinarie in circolazione nel periodo.

La media delle azioni, ai fini del calcolo del risultato per azione diluito, è determinata sommando alla media ponderata delle azioni ordinarie in circolazione nel periodo, utilizzata ai fini del calcolo del risultato base per azione, la media ponderata delle eventuali potenziali azioni ordinarie addizionali, con effetti di diluizione, considerate come convertite in azioni ordinarie sin dall'inizio del periodo o dalla loro successiva data di emissione. Il risultato netto del periodo utilizzato ai fini del calcolo del risultato diluito per azione è, conseguentemente rettificato degli oneri (al netto del relativo effetto fiscale) di competenza del periodo relativi agli strumenti finanziari cui corrispondono le potenziali azioni ordinarie addizionali con effetti diluitivi, atteso che tali oneri non si sarebbero manifestati nell'ipotesi di conversione di tali potenziali azioni.

Si precisa che le potenziali azioni ordinarie in circolazione sono considerate come aventi effetto diluitivo solo quando la loro conversione in azioni ordinarie ha l'effetto di ridurre l'utile per azione o incrementare la perdita per azione.

	<u>30.09.2014</u>	<u>30.09.2013</u>
Utile netto di Gruppo (migliaia di Euro)	(52.716)	528
Utile netto di Gruppo rettificato ai fini del calcolo dell'utile diluito per azione (migliaia di Euro)	(52.716)	528
Media ponderata delle azioni ordinarie in circolazione nell'esercizio	1.915.341.904	1.915.341.904
Media ponderata delle azioni ordinarie dell'esercizio ai fini dell'utile diluito per azione (1)	1.915.341.904	1.915.341.904
Utile base per azione	(0,02752)	0,00028
Utile diluito per azione	(0,02752)	0,00028

(1) Per entrambi i periodi a confronto non vi sono azioni potenziali con effetto diluitivo.

8 CONTENZIOSI E PASSIVITA' POTENZIALI

Viene di seguito data informativa sui principali contenziosi della Società.

Contenzioso contro il Comune di Roma e altri relativo all'impugnazione del decreto di esproprio del terreno sito in Roma (località Granai di Nerva)

Si tratta di un contenzioso contro il Comune di Roma, iniziato negli anni '80 dalla società Iniziativa Granai di

Nerva S.r.l. (società successivamente incorporata nel 2005 in Sviluppo Immobiliari S.p.A., a sua volta incorporata nel 2007 in Beni Stabili S.p.A. SIIQ), relativamente ad una procedura espropriativa avente ad oggetto un terreno di proprietà della società sito in Roma, località Granai di Nerva.

Le sentenze emesse nel 2003 all'esito dei giudizi di primo grado (n. 43 procedimenti) volti a determinare la misura dell'indennità dovuta alla Società, hanno sancito il diritto di quest'ultima ad essere risarcita del danno subito a seguito dell'intervenuta accessione invertita dell'area a favore del Comune di Roma. Tali sentenze sono state impugnate dalla Società davanti alla Corte di Appello, in quanto l'indennizzo riconosciuto dai giudici di primo grado non risultava rispondente al danno effettivo e ciò anche alla luce di alcuni errori, contenuti, secondo quanto rilevato dalla Società e dai suoi consulenti, nelle valutazioni peritali prodotte in giudizio. Peraltro, nel corso del giudizio di appello, la Corte Costituzionale, con le sentenze n. 348/07 e n. 349/07, sanciva l'incostituzionalità (sulla base dell'art. 117 della Costituzione e all'art. 1 del Protocollo addizionale della Corte Europea dei Diritti dell'Uomo) dell'art. 5 bis, comma 7 bis, della legge n. 359 del 1992, nella parte in cui la citata norma prevedeva un criterio riduttivo del calcolo dell'indennizzo espropriativo nelle occupazioni illegittime dei suoli in luogo del criterio del risarcimento per equivalente da calcolarsi sulla base del valore venale del bene oggetto di occupazione.

Successivamente, le sentenze emesse dalla Corte d'Appello, nel corso dell'anno 2008, hanno modificato in senso migliorativo per Beni Stabili i criteri di calcolo degli interessi dovuti. Tuttavia, posto che le citate decisioni comunque, pur avendo incrementato la misura del risarcimento dovuto alla Società, non hanno tenuto nel debito conto le predette pronunzie della Corte Costituzionale, Beni Stabili ha successivamente presentato n. 42 ricorsi per Cassazione avverso tutti i citati provvedimenti giurisdizionali (fatta eccezione per una vertenza per la quale la Corte d'Appello aveva statuito l'intervenuta prescrizione del diritto al risarcimento del danno) sulla base dei seguenti motivi di diritto: i) violazione e falsa applicazione dei principi stabiliti dalla Corte Costituzionale con la sentenza 349/07; ii) nullità della sentenza e del procedimento per omessa pronuncia sui motivi di gravame in merito alle censure mosse dalla Società in merito alla perizia effettuata nell'ambito della consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Tribunale.

Nel corso degli anni 2011 e 2012 la Corte di Cassazione ha respinto i ricorsi presentati dalla Società. Tuttavia, considerato che la Corte di Cassazione sembra non aver tenuto in considerazione qualsivoglia accertamento sull'effettivo valore venale dei beni, ma sembra aver statuito sulla base di un'acritica adesione alle risultanze peritali, la Società ha ritenuto di poter validamente far valere le proprie ragioni chiedendo la revocazione delle sentenze emesse.

Conseguentemente, nel corso del primo semestre 2013, sono stati depositati i ricorsi per revocazione avverso le predette sentenze di Cassazione e nel corso degli ultimi mesi del 2013 e nei primi mesi del 2014, si sono tenute le relative udienze di discussione.

Inaspettatamente, nel corso del mese di luglio 2014, la Società ha avuto notizia della circostanza che sono state depositate n. 19 sentenze della Corte di Cassazione che hanno respinto i ricorsi per revocazione presentati dalla Società. Considerato che si presume che i restanti giudizi, in relazione ai quali la Società non è ad oggi ancora a conoscenza dell'intervenuto deposito delle sentenze, abbiano avuto esito analogo a quello sopra indicato, la Società ha valutato di allineare il credito iscritto in bilancio con quanto risulta alla stessa dovuto ai sensi delle sentenze emesse dalla Corte d'Appello e che, oramai, non risultano più suscettibili di ulteriore impugnazione.

In ogni caso, la società sta valutando anche la possibilità di presentare un eventuale ricorso presso la Corte

Europea dei Diritti dell'Uomo, in quanto non sono stati osservati i precetti comunitari afferenti la congruità della misura indennitaria ed è stato violato l'obbligo di motivazione.

Si evidenzia comunque che, nonostante il proseguimento delle ulteriori fasi del giudizio, il Comune di Roma, in parziale esecuzione delle sentenze di primo grado, ha effettuato in precedenti esercizi il pagamento di 6.523 migliaia di Euro (3.800 migliaia di Euro a titolo di acconto sulla sorte capitale e 2.723 migliaia di Euro a titolo di interessi maturati e delle spese legali di primo grado).

Contenzioso contro il Comune di Roma relativo all'impugnazione del decreto di esproprio del terreno sito in Roma (località Pietralata)

Il giudizio promosso nel 2001 da Immobiliare Pietralata 87 S.r.l. (società incorporata nel 2003 in Sport Garden 90 S.r.l., la quale è stata successivamente incorporata nel 2007 in Sviluppi Immobiliari S.p.A., che, a sua volta, è stata, da ultimo, incorporata in Beni Stabili) contro il Comune di Roma ha ad oggetto l'impugnazione del decreto di esproprio del terreno sito in Roma località Pietralata, via del Tufo (mq. 18.497) e, in particolare, la determinazione dell'indennità di esproprio riconosciuta dal Comune di Roma.

La Corte d'Appello di Roma con sentenza del 16 maggio 2005, accogliendo parzialmente le istanze della Società, aveva determinato l'indennità di esproprio in 1.434 migliaia di Euro. Sull'indennità determinata dalla Corte d'Appello erano stati riconosciuti anche gli interessi legali dalla data del decreto di esproprio sino alla data di pagamento, oltre alle spese legali ed alle spese della consulenza tecnica di ufficio. Tuttavia, al fine di ottenere un maggior soddisfacimento dei propri interessi e ciò anche se l'indennità riconosciuta era già capiente per il recupero integrale del credito iscritto in bilancio (979 migliaia di Euro), la Società ha proposto ricorso in Cassazione avverso le citate sentenze della Corte d'Appello. Medio tempore, peraltro, in linea con il principio statuito dalla Corte Costituzionale nel 2007, la Legge Finanziaria 2008 mutava il criterio di determinazione dell'indennità di esproprio, ragguagliandolo al valore venale del bene espropriato.

La sentenza della Corte di Cassazione, depositata il 22 maggio 2013, ha dunque cassato la sentenza impugnata e ha determinato l'indennità di esproprio in 2.865 migliaia di Euro, oltre interessi legali, da calcolarsi a decorrere dalla data del decreto d'esproprio sulla somma dovuta al netto di quanto già depositato presso la Cassa Depositi e Prestiti.

Attualmente è in corso la procedura per lo svincolo in favore della società della somma depositata presso la predetta Cassa Depositi e Prestiti per un importo pari a 1.410 migliaia di Euro, oltre interessi ed imposte.

Contenzioso contro il Comune di Roma relativo alla vendita di un immobile sito in Roma, via Valle dei Fontanili

E' tutt'oggi pendente un contenzioso originariamente avviato dalla società Edil Laurentia 72 S.p.A. (incorporata nel 2005 in Sviluppi Immobiliari S.p.A., a sua volta incorporata nel 2007 in Beni Stabili) nei confronti del Comune di Roma ed avente ad oggetto la richiesta di pagamento da parte della Società del saldo prezzo della vendita effettuata in favore del citato Comune di un residence sito in Roma, denominato "Residence Fabianella". In relazione a tale contenzioso, nel 2004 la Corte di Cassazione aveva cassato la sentenza di appello che confermava la condanna del Comune di Roma al pagamento della somma complessiva di 4.241 migliaia di Euro (credito iscritto in bilancio) pari alla differenza tra il prezzo convenuto nell'atto di compravendita e il prezzo successivamente rettificato in diminuzione dal Comune di Roma. Era

stata quindi rinviata all'esame di altra sezione della Corte d'Appello l'interpretazione della volontà negoziale delle parti in relazione all'intervenuto rinvio o meno alle norme in materia di contratti con enti pubblici.

Nel giudizio di rinvio tenutosi presso la Corte d'Appello, la Società aveva, quindi, ribadito le proprie ragioni giuridiche, evidenziando, in particolare, il fatto che il prezzo indicato nel contratto di compravendita (stipulato con il Comune di Roma nel 1990), essendo stato pattuito in via convenzionale e nell'ambito della sola attività di diritto privato della Pubblica Amministrazione, doveva essere integralmente riconosciuto e corrisposto così come previsto dal contratto.

La sentenza della Corte di Appello, n. 3575/09 depositata nel settembre del 2009, ha stabilito che il prezzo che doveva applicarsi alla compravendita non era quello pattuito contrattualmente dalle parti, bensì doveva essere quello determinato tenendo conto del valore locativo dell'immobile determinato ai sensi degli artt. 12-24 della L. 392/78. La Corte d'Appello ha ritenuto cioè che le Parti, avessero inteso operare un rinvio "fisso" alle disposizioni legislative sopra menzionate ai fini della determinazione del prezzo della compravendita e che, conseguentemente, tale rinvio operasse pur in presenza della successiva abrogazione delle disposizioni legislative che statuivano tale criterio di determinazione del prezzo di acquisto. La decisione ha negato, pertanto, il diritto della Società a vedersi riconosciuto la somma di 4.241 migliaia di Euro quale differenza di prezzo della compravendita. Nel 2010 avverso quest'ultima sentenza la Società ha depositato il ricorso per Cassazione.

Con sentenza depositata il 2 dicembre 2013, la Corte di Cassazione ha respinto il ricorso. La Società, anche sulla base dei pareri espressi dai propri consulenti legali, ritiene che esistano valide ragioni giuridiche per sostenere che quest'ultima sentenza della Corte di Cassazione sia affetta da un errore di fatto, e, pertanto, si è determinata a proporre il ricorso per la revocazione della decisione della Corte di Cassazione al fine di poter tutelare al meglio le proprie ragioni di credito; ricorso che è stato notificato nei primi giorni del mese di giugno 2014. La Società, inoltre, su suggerimento dei consulenti legali interessati, sta anche valutando di proporre una nuova azione nei confronti del Comune di Roma avente ad oggetto il danno subito in conseguenza della violazione da parte del Comune del generale principio dell'affidamento nei rapporti con la pubblica amministrazione.

Contenziosi contro Fallimento Magazzini Darsena S.p.A., Fallimento Darsena F.M. S.r.l. e Partxco S.p.A.

A partire dall'anno 2010 la Società ha avviato numerosi contenziosi presso i competenti tribunali ordinari al fine di vedere riconosciuto, il proprio diritto ad ottenere la corresponsione dei canoni di locazione non pagati dalla conduttrice Magazzini Darsena S.p.A., e dalla sua sub-conduttrice Darsena FM S.r.l., in relazione al centro commerciale denominato Darsena City sito in Ferrara.

La Società aveva, altresì, promosso un giudizio di arbitrato presso la Camera Arbitrale di Milano, ai fini di vedere accertato il diritto della stessa ad ottenere un aggiustamento in diminuzione del prezzo di compravendita a suo tempo corrisposto alla società venditrice Magazzini Darsena S.p.A. per l'acquisto del Centro Commerciale sopracitato, nonché al fine di vedere riconosciuto l'obbligo di Magazzini Darsena S.p.A., Darsena F.M. S.r.l. e della capogruppo Partxco S.p.A. (queste due ultime obbligate in solido) al pagamento dei canoni futuri e della penale già maturata per il ritardo nella consegna di una ulteriore parte del Centro Commerciale. Tale giudizio si era poi concluso, in data 8 luglio 2013, con il deposito del lodo da parte del Tribunale Arbitrale, il quale, in via principale, aveva condannato (i) Partxco al pagamento di 12,5

milioni di Euro a titolo di indennizzo per mancato pagamento dei canoni di locazione, (ii) Magazzini Darsena e Partxco al pagamento di una somma di 16 milioni di Euro a titolo di penale per il ritardo nella consegna dell'immobile c.d. "B" e (iii) Magazzini Darsena, Darsena FM e Partxco al pagamento della somma di 2,5 milioni di Euro a titolo di aggiustamento prezzo dell'immobile c.d. "A" (somma, tuttavia, che Beni Stabili aveva già incassato attraverso l'escussione della fideiussione bancaria rilasciata dalle controparti a tale fine e di seguito citata). Le controparti, infine, venivano condannate a rimborsare alla Società alcune spese di lite nonché i tre quarti delle spese del procedimento arbitrale.

Medio tempore, inoltre, nel corso dei citati contenziosi, era stata anche escussa la fideiussione bancaria di 2,5 milioni di Euro consegnata da Magazzini Darsena, a garanzia del pagamento dell'aggiustamento del prezzo di compravendita. Tale fideiussione è stata incassata a seguito della sentenza favorevole a Beni Stabili, resa nel giudizio di inibitoria all'escussione avviato da Magazzini Darsena e conclusosi positivamente in sede di reclamo.

A seguito delle insistenti notizie sulla sempre più grave situazione di difficoltà nella quale versavano le controparti ed in assenza di proposte da parte delle stesse che consentissero la definizione delle vertenze, Beni Stabili, unitamente alla proprietaria del centro commerciale IGD S.p.A. SIIQ, aveva anche presentato, nelle more dello svolgimento dei sopra menzionati giudizi, le istanze di fallimento delle società coinvolte al fine di ottenere, quanto prima possibile, la disponibilità delle aziende che esercitavano le attività nel centro commerciale, con l'obiettivo del rilancio dello stesso. Tali procedure si sono poi concluse, a seguito dell'emissione del lodo arbitrale, con la dichiarazione di fallimento, in data 29 luglio 2013, di Magazzini Darsena e Darsena FM.

A seguito della succitata dichiarazione fallimento la Società raggiungeva quindi in data 29 ottobre 2013 un accordo, a parziale transazione, con il curatore fallimentare. In virtù del citato accordo transattivo la Società otteneva la restituzione dell'immobile da Magazzini Darsena, acquistava l'azienda (con le relative autorizzazioni commerciali) da Darsena FM per un prezzo di 0,3 milioni di Euro oltre imposte, risolveva il contratto preliminare per l'acquisto dell'immobile adiacente denominato "immobile B" ed i relativi contratti collegati, otteneva l'accettazione in via definitiva da parte di Magazzini Darsena della riduzione di prezzo di 2,5 milioni di Euro per la compravendita dell' "immobile A" (somma che ricordiamo Beni Stabili ha già incassato attraverso l'escussione della fideiussione sopra citata). Nell'ambito della citata transazione la Società non ha, peraltro, rinunciato a tutti i crediti maturati sino alla dichiarazione di fallimento e riconosciuti dalle sentenze emesse ad esito dei giudizi intrapresi nei confronti delle società fallite che, quindi, sono stati quasi interamente ammessi al passivo.

In data 12 giugno 2014, la società Partxco S.p.A. ha impugnato presso la Corte d'Appello di Milano il lodo arbitrale emesso dal Tribunale Arbitrale nel luglio del 2013. A seguito di tale notifica, Beni Stabili ha, quindi, presentato istanza di fallimento nei confronti della società Partxco, (che si trovava in concordato preventivo). Recentemente Beni Stabili è venuta a conoscenza dell'intervenuta dichiarazione di fallimento anche della citata società.

Contenziosi e verifiche fiscali

Vengono di seguito evidenziati i principali contenziosi fiscali di cui è parte Beni Stabili S.p.A. SIIQ.

Avviso di accertamento IRES, IRAP ed IVA - periodo d'imposta 2008

A seguito di una verifica fiscale a carattere generale per il periodo d'imposta 2008, il 17 dicembre 2013, l'Agenzia delle Entrate ha notificato gli avvisi di accertamento con i quali ha irrogato maggiori imposte IRES, IRAP ed IVA per complessivi 3.655 migliaia di Euro, oltre sanzioni e interessi. Le contestazioni contenute negli atti impositivi riguardano, prevalentemente, l'indeducibilità degli interessi passivi relativi a mutui ipotecari per presunta violazione dell'art. 96 del TUIR.

Le pretese dell'Amministrazione Finanziaria, anche sulla base dei pareri fiscali ottenuti, sono ritenute prevalentemente illegittime e sono state validamente contestate dalla Società nei ricorsi depositati nel mese di febbraio 2014.

Avviso di accertamento IRES – periodo d'imposta 2009

Il 21 maggio 2014 l'Agenzia delle Entrate, recependo i rilievi proposti nel Processo Verbale di Costatazione del controllo mirato esclusivamente a verificare la corretta deducibilità degli interessi passivi ai fini IRES ai sensi dell'art. 96 TUIR per il periodo d'imposta 2009, ha notificato un avviso di accertamento con il quale ha irrogato una maggiore imposta IRES di 1.821 migliaia di Euro, oltre sanzioni e interessi.

Come per il periodo d'imposta 2008, anche tale pretesa è ritenuta, anche sulla base dei pareri fiscali acquisiti, infondata ed è stata contestata nel ricorso depositato presso la competente Commissione Tributaria Provinciale di Roma il 18 luglio 2014.

Avviso di liquidazione in relazione all'acquisizione della partecipazione in Immobiliare Fortezza S.r.l.

Nel 2009 Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha ricevuto un avviso di liquidazione ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale relativo all'acquisizione dal Fondo Pensioni per il Personale della Banca Commerciale Italiana (Fondo Comit), perfezionata nel 2006, della partecipazione totalitaria nella Immobiliare Fortezza S.r.l.; identico avviso di liquidazione è stato notificato al Fondo Comit. Nel precedente esercizio la Società e il Fondo Comit hanno presentato appello contro la sentenza di primo grado, con la quale erano state confermate le pretese richieste con l'avviso di liquidazione, presso la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia, che, ha, invece, integralmente accolto i ricorsi depositati. Nel mese di aprile 2012 l'Amministrazione Finanziaria ha, quindi, rimborsato le somme richieste nell'avviso di liquidazione e pagate al 50% dalla Società e dal Fondo Comit a seguito della sentenza sfavorevole emessa dai giudici di primo grado.

Ad aprile 2012 la Società si è costituita in giudizio presso la suprema Corte di Cassazione a seguito della notifica dell'appello dell'ufficio contro la sentenza emessa dai giudici di secondo grado; si è in attesa della data dell'udienza.

Avviso di liquidazione in relazione all'acquisizione della partecipazione in Montenero S.r.l.

Nel 2009 l'Agenzia delle Entrate di Milano ha notificato a Beni Stabili S.p.A. SIIQ, in qualità di incorporante di Sport Garden '90 S.r.l., un avviso di liquidazione ai fini dell'imposta di registro, relativo all'operazione di acquisizione della partecipazione totalitaria di Montenero S.r.l., società costituita dal venditore a seguito del conferimento del ramo d'azienda avente ad oggetto il centro commerciale di Montenero di Bisaccia. L'Agenzia delle Entrate ha ritenuto di dover riqualificare l'operazione descritta in un unico contratto avente ad oggetto la cessione diretta del ramo d'azienda, con conseguente richiesta di pagamento a titolo di

“imposta complementare” di registro di circa 400 migliaia di Euro, oltre interessi e sanzioni. Nel precedente esercizio Beni Stabili S.p.A. SIIQ, a seguito dell’appello dell’Ufficio contro la sentenza di secondo grado che, confermando la decisione dei giudici di primo grado, aveva integralmente accolto le motivazioni della Società, si è costituita in giudizio presso la suprema Corte di Cassazione e si è in attesa di conoscere la data dell’udienza.

Avviso di accertamento IRES ed IRAP - periodo d’imposta 2004

A seguito di una verifica fiscale a carattere generale relativa al periodo d’imposta 2004, l’Agenzia delle Entrate ha notificato nel corso del 2009 un avviso di accertamento con il quale ha rettificato in aumento l’imponibile IRES e IRAP di Beni Stabili S.p.A. SIIQ con richiesta di complessive maggiori imposte pari a 1.162 migliaia di Euro, oltre sanzioni e interessi. Le contestazioni contenute nell’atto impositivo riguardano, prevalentemente, la ri-determinazione della plusvalenza realizzata a seguito del conferimento di un immobile ad un fondo immobiliare.

A seguito dell’appello dell’Ufficio contro la sentenza di primo grado che aveva integralmente accolto le motivazioni della Società, il 5 maggio 2014 Beni Stabili S.p.A. SIIQ si è costituita in giudizio presso la Commissione Tributaria Regionale del Lazio; l’udienza di trattazione verrà discussa l’11 novembre 2014.

La pretesa dell’Amministrazione Finanziaria, anche sulla base dei pareri fiscali acquisiti, è ritenuta prevalentemente illegittima e l’insorgenza di una passività non probabile, con conseguente insorgenza del diritto al rimborso di quanto pagato in pendenza di giudizio (722 migliaia di Euro, iscritte tra i crediti tributari).

Avviso di accertamento in relazione alla cessione della partecipazione in Telemaco Immobiliare S.p.A.

Nell’esercizio 2007 Sviluppi Immobiliari S.p.A. (fusa per incorporazione in Beni Stabili S.p.A. SIIQ) ha ricevuto un avviso di accertamento con richiesta di una maggiore imposta IRAP di 2.710 migliaia di Euro, oltre sanzioni ed interessi, per la presunta mancata tassazione della plusvalenza realizzata, nel periodo d’imposta 2002, per effetto della cessione della partecipazione in Telemaco Immobiliare S.p.A.. Contro tale avviso d’accertamento è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale e la Commissione Tributaria Regionale del Lazio, le quali hanno entrambe confermato le pretese dell’Amministrazione Finanziaria. Contro la sentenza emessa dai giudici di secondo grado, sorretta da motivazioni con profili di illegittimità ed infondatezza, la Società ha presentato ricorso presso la suprema Corte di Cassazione e si è in attesa di conoscere la data dell’udienza.

Alla luce della particolare e specifica consistenza degli argomenti di diritto posti a sostegno delle ragioni della Società dinanzi ai giudici di legittimità e la conseguente possibilità che l’attuale posizione negativa sia radicalmente rivista all’esito del terzo grado di giudizio, si ritiene che, anche sulla base dei pareri fiscali ricevuti, l’insorgere di una passività possa essere considerata comunque non probabile, con conseguente insorgenza del diritto al rimborso delle somme versate in pendenza di giudizio (pari a 6.178 migliaia di Euro ed iscritte tra i crediti tributari).

Avviso di accertamento IRES - periodi d’imposta 2002/2003

Nel 2005 Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha ricevuto due avvisi di accertamento emessi a seguito della verifica fiscale subita per i periodi d’imposta 2002 e 2003, già annullati all’esito dei giudizi di primo e secondo

grado. In relazione al periodo d'imposta 2002, a seguito di giudizio di rinvio presso la Commissione Tributaria Regionale di Roma, il ricorso della Società è stato accolto; pendono i termini per un eventuale impugnazione dinanzi alla Corte di Cassazione da parte dell'Ufficio.

Per il periodo d'imposta 2003, invece, dopo due sentenze favorevoli alla Società, il giudizio è pendente presso la suprema Corte di Cassazione; si è in attesa della data dell'udienza.

Sulla base dei motivi di resistenza adottati nei precedenti giudizi si ritiene che, anche sulla base dei pareri fiscali acquisiti, sia ragionevole considerare che le ragioni della Società potranno continuare a trovare accoglimento.

Avviso di accertamento IRES ed IRAP - periodo d'imposta 2007

Nel 2012 l'Agenzia delle Entrate ha notificato a Beni Stabili S.p.A. SIIQ un avviso di accertamento con il quale ha rettificato in aumento l'imponibile IRES e IRAP con richiesta di complessive maggiori imposte pari a 381 migliaia di Euro, oltre sanzioni e interessi. Le contestazioni contenute nell'atto impositivo riguardano la presunta indeducibilità dei costi per i servizi resi dalla controllante Foncière des Régions S.A. in esecuzione del contratto di servizi infragruppo.

Dopo un tentativo con l'Amministrazione Finanziaria di definire l'accertamento mediante procedura di adesione, la Società ha proposto ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma, versando contestualmente la somma dovuta a titolo di riscossione provvisoria in pendenza di giudizio (pari 148 migliaia di Euro iscritta tra i crediti tributari).

La Società sta continuando il dialogo con l'Amministrazione Finanziaria al fine di addivenire ad una definizione stragiudiziale dell'accertamento, che potrebbe essere concluso nei prossimi mesi.

Cartella di pagamento relativa alla contestata compensazione di un credito IVA

Nel 2012 Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha ricevuto una cartella esattoriale con la quale l'Agenzia delle Entrate ha disconosciuto la validità della compensazione del credito IVA di 149 migliaia di Euro, derivante da Società incorporate ed utilizzato nell'ambito della procedura dell'IVA del gruppo Beni Stabili, applicando sanzioni ed interessi. Nel mese di luglio 2012 è stato presentato ricorso presso la competente Commissione Tributaria Provinciale di Roma e si è in attesa della data dell'udienza.

La pretesa dell'Amministrazione Finanziaria è ritenuta, anche sulla base dei pareri fiscali ricevuti, illegittima e l'insorgere di una passività comunque non probabile, con conseguente insorgenza del diritto al rimborso delle somme versate in pendenza di giudizio (pari a 219 migliaia di Euro ed iscritte tra i crediti tributari).

9 IMPEGNI

Con riferimento agli oneri di urbanizzazione relativi al progetto di sviluppo del complesso Garibaldi, si evidenzia che sul finire dell'esercizio 2011 il Comune di Milano, ai fini del rilascio del permesso a costruire, ha quantificato in complessivi 24.343 migliaia di Euro gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e di monetizzazione degli standard. Gli accordi tra il Comune e la proprietà prevedono che tale impegno verrà assolto da Beni Stabili S.p.A. SIIQ, oltre che attraverso pagamenti di somme contanti, attraverso la cessione dell'area sita in Milano - via Elio Vittorini (perfezionata ad ottobre 2014), la preventiva demolizione del fabbricato insistente su tale area (già completata) e la costruzione sulla stessa area di un parco

pubblico. In tale contesto si ricorda inoltre l'accordo raggiunto con Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. (venditore del complesso immobiliare Garibaldi), in base al quale tale società ha contribuito, per un importo di 6.000 migliaia di Euro, al sostenimento dei suddetti costi.

Avendo perfezionato la cessione sopraccitata, sono in corso di definizione le residue partite debitorie verso il Comune di Milano, che verranno liquidate a breve.

10 TRANSAZIONI CON LE SOCIETÀ' CONTROLLATE, LA CONTROLLANTE E CON PARTI CORRELATE

I rapporti posti in essere tra Beni Stabili S.p.A. SIIQ e le società controllate, direttamente o indirettamente, sono principalmente di natura finanziaria e vengono gestiti in massima parte nella forma di rapporti di conto corrente di corrispondenza. Tali rapporti di conto corrente risultano fruttiferi di interessi e sono regolati al tasso Euribor a tre mesi maggiorato di 4 punti nominali.

In aggiunta ai rapporti di conto corrente, Beni Stabili S.p.A SIIQ ha concesso alcuni finanziamenti a società controllate dirette e indirette, come di seguito descritto:

- a B.S. Immobiliare 5 S.r.l., un finanziamento fruttifero di interessi al tasso Euribor a tre mesi, maggiorato di uno spread, con capitalizzazione annuale degli interessi e relativa liquidazione in un'unica soluzione alla scadenza dello stesso (31 dicembre 2014), per un ammontare (comprensivo di interessi maturati) al 30 settembre 2014 pari a 22.475 migliaia di Euro;
- a Sviluppo Ripamonti S.r.l.: i) un finanziamento (dell'importo originario massimo di 21.500 migliaia di Euro) fruttifero di interessi al tasso Euribor a tre mesi, maggiorato di uno spread, con capitalizzazione annuale degli interessi e relativa liquidazione in un'unica soluzione alla scadenza dello stesso (31 dicembre 2014, per un ammontare (comprensivo di interessi maturati) al 30 settembre 2014 pari a 18.367 migliaia di Euro; ii) un secondo finanziamento (dell'importo massimo di 76.300 migliaia di Euro) fruttifero di interessi al tasso Euribor a tre mesi, maggiorato di uno spread, con capitalizzazione annuale degli interessi e relativa liquidazione in un'unica soluzione alla scadenza dello stesso (31 dicembre 2104), per un ammontare (comprensivo di interessi maturati) al 30 settembre 2014 pari a 22.209 migliaia di Euro; iii) un terzo finanziamento (dell'importo massimo di 65.000 migliaia di Euro) fruttifero di interessi al tasso Euribor a tre mesi, maggiorato di uno spread, con capitalizzazione annuale degli interessi e relativa liquidazione in un'unica soluzione alla scadenza dello stesso (31 dicembre 20104, con tacito rinnovo annuale), per un ammontare (comprensivo di interessi maturati) al 30 settembre 2014 pari a 67.514 migliaia di Euro;
- a Beni Stabili Retail S.r.l. un finanziamento dell'importo massimo di 56.000 migliaia di Euro, erogabile in una o più *tranches* e fruttifero di interessi (capitalizzabili al 31 dicembre di ogni anno) ad un tasso fisso, con rimborso di ciascuna tranche erogata in un'unica soluzione non oltre il termine di 7 anni dalla rispettiva data di erogazione. Il debito al 30 settembre 2014, comprensivo di interessi maturati, ammonta a 5.319 migliaia di Euro.

In aggiunta a quanto sopra, si precisa che nel corso del 2014, la controllata B.S. 7 S.p.A. ha integralmente rimborsato il finanziamento concesso da Beni Stabili S.p.A. SIIQ (che al 31 dicembre 2013 ammontava a 6.618 migliaia di Euro).

Tra Beni Stabili S.p.A. SIIQ ed alcune società controllate sono inoltre in essere rapporti di prestito di personale dipendente e rapporti di natura commerciale che riguardano, principalmente, la locazione di immobili e la prestazione di servizi di natura immobiliare, legale, amministrativa e finanziaria. Le suddette operazioni sono regolate applicando le condizioni mediamente riscontrabili sul mercato.

In particolare, con riferimento ai rapporti di locazione, si segnala che al 30 settembre 2014 risultano in essere i seguenti contratti:

- con R.G.D. Gestioni S.r.l.: i) un contratto per la locazione di unità immobiliari del Centro Commerciale "Il Ducale" di Beinasco (TO), con scadenza al 31 dicembre 2017; ii) un contratto per la locazione di unità immobiliari del Centro Commerciale "Le Fornaci" di Vigevano (PV), con scadenza al 31 dicembre 2018. Entrambi i contratti prevedono un canone di locazione variabile in funzione del fatturato realizzato con la sub-locazione a terzi degli stessi spazi e delle relative aziende;
- con B.S. Attività Commerciali 1 S.r.l. un contratto per la locazione di alcune unità immobiliari site in Milano, Galleria del Corso della durata di 6 anni, a decorrere da aprile 2011 (rinnovabile automaticamente per ulteriori sei anni salvo disdetta) ed un canone variabile in ragione del fatturato realizzato con la sublocazione delle stesse unità e dei relativi rami d'azienda (con un minimo garantito pari a 250 migliaia di Euro annuali);
- con B.S. Attività Commerciali 2 S.r.l. un contratto per la locazione di alcune unità immobiliari site in Milano, Galleria del Corso della durata di 6 anni a decorrere da aprile 2011 (rinnovabile automaticamente per ulteriori sei anni salvo disdetta) ed un canone, variabile in ragione del fatturato realizzato con la sublocazione delle stesse unità e dei relativi rami d'azienda (con un minimo garantito pari a 250 migliaia di Euro annuali);
- con Beni Stabili Gestioni S.p.A. – SGR un contratto per la sub-locazione di alcune unità dell'immobile sito in Roma, via Piemonte n. 38, con scadenza al 31 marzo 2016 ed un canone (rivalutabile di anno in anno) che per il periodo 1 gennaio – 30 settembre 2014 è risultato pari a 426 migliaia di Euro;
- con Real Estate Solution & Technology S.r.l. (società partecipata al 20% da Beni Stabili S.p.A: SIIQ) un contratto per la sub-locazione di alcune unità dell'immobile sito in Roma, via Piemonte n. 38, con scadenza al 30 ottobre 2017 ed un canone (rivalutabile di anno in anno) che per il periodo 1 gennaio – 30 settembre 2014 è risultato pari a 19 migliaia di Euro;
- con la Beni Stabili Property Service S.p.A. (società partecipata al 37% da Beni Stabili S.p.A: SIIQ) un contratto per la sub-locazione di alcune unità dell'immobile sito in Roma, via Piemonte n. 38, con scadenza al 31 gennaio 2016 ed un canone (rivalutabile di anno in anno) che per il periodo 1 gennaio – 30 settembre 2014 è risultato pari a 192 migliaia di Euro.

In aggiunta a quanto sopra, si segnala che la società Beni Stabili Property Service S.p.A. eroga in favore Beni Stabili S.p.A. SIIQ servizi di *property management* (compreso il sub appalto del *property service* a

Imser 60 SIINQ S.p.A.) il cui corrispettivo per l'esercizio 2014 è stato pari a 2.402 migliaia di Euro (2.466 al 30 settembre 2013).

Si segnala che Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha esercitato, congiuntamente alla maggior parte delle società controllate direttamente o indirettamente, l'opzione per la tassazione di Gruppo.

Con riferimento ai rapporti con le società controllate avvenute nell'esercizio si rimanda ai precedenti paragrafi nn. 7.1.8, 7.2.3, 7.5.2, 7.6.1, 7.6.2, 7.6.3, 7.6.4 e 7.6.7, ed ai relativi allegati nn. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 dove vengono dettagliati i crediti e i debiti ed i costi e i ricavi infragruppo.

In relazione ai rapporti tra Beni Stabili S.p.A. SIIQ e la controllante Foncière des Régions S.A. si segnala che:

- Foncière des Régions S.A. presta in favore di Beni Stabili S.p.A. SIIQ servizi di consulenza varia il cui costo per il periodo 1 gennaio – 30 settembre 2014 è stato pari a 405 migliaia di Euro (450 migliaia di Euro per il corrispondente periodo del 2013);
- è in essere un contratto per regolamentare un rapporto di tesoreria accentrato in capo alla controllante (*cash pooling*). Si precisa che fino al 30 settembre 2014 tale rapporto non è stato mai attivato;
- Foncière des Régions S.A. ha deliberato l'assegnazione in favore di alcuni dipendenti della Società di proprie azioni gratuite (*free share*). In particolare, al 30 settembre 2014 risultano assegnate al personale della Società (in forza a tale data) complessivamente n. 18.670 azioni gratuite di Foncière des Régions S.A., che saranno rese disponibili, subordinatamente alla permanenza del rapporto di lavoro, in diverse tranche nell'arco delle annualità 2014-2017. Si precisa che per i piani avviati nel 2012 e nel 2013 (per un totale di 9.750 azioni gratuite ritenute ancora esercitabili) il Gruppo corrisponderà (in tranche annuali di pari importo per ciascun piano) a Foncière des Régions S.A. un corrispettivo pari al *fair value* delle stesse alla data di assegnazione ai beneficiari. Per tale ragione il costo complessivo rilevato a conto economico per tali piani di azioni gratuite, pari a 122 migliaia di Euro è stato rilevato contro patrimonio netto quanto a 30 migliaia di Euro e contro debito verso la controllante per 92 migliaia di Euro.

Si segnala, inoltre, che Beni Stabili S.p.A. SIIQ è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte della società controllante Foncière des Régions (FdR), con sede in Metz (Francia) e capitale sociale al 31 dicembre 2013 pari a 188.049 migliaia di Euro. A tal fine si riportano nell'Allegato n. 11 i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato di FdR. Per un'adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria di Foncière des Régions e del Gruppo Foncière des Régions al 31 dicembre 2013, nonché del risultato economico conseguito dalla società e dal Gruppo nell'esercizio chiuso a tale data, si rinvia alla lettura del bilancio separato e del bilancio consolidato della Foncière des Régions e delle relazioni dei relativi organi di controllo.

Relativamente ai rapporti con altri soggetti correlati si evidenzia che:

- i. nel mese di maggio 2014, Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha sottoscritto con Luxottica Group S.p.A. un contratto di locazione dell'immobile di Milano – Via S. Nicolao, della durata di 7 anni e 5 mesi

(rinnovabile per ulteriori 6 anni) e canone annuo a regime di 5.400 migliaia di Euro. L'operazione si configura quale "operazione con parti correlate" di maggiore rilevanza, ai sensi della "Procedura per la disciplina delle operazioni con parti correlate" adottata dalla Società. La controparte dell'operazione (Luxottica Group S.p.A.) è, infatti, una società controllata indirettamente dal dott. Leonardo Del Vecchio, Consigliere di Amministrazione di Beni Stabili S.p.A. SIIQ e Vice Presidente di Foncière des Régions S.A.. La proposta contrattuale è stata sottoposta al Consiglio di Amministrazione della Società, nella riunione del 15 aprile 2014, che l'ha ritenuta in linea con il mercato e, in quanto operazione "ordinaria", la Società si è avvalsa del relativo caso di esclusione dalla applicazione integrale della Procedura aziendale;

- ii. nel mese di gennaio 2014 Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha sottoscritto con Partimmo S.r.l. (società indirettamente controllata dal dott. Leonardo Del Vecchio) due contratti di locazione aventi ad oggetto alcune porzioni dell'immobile sito in Milano – Piazza San Fedele, dalla durata rispettivamente di 4 e 6 anni ed un canone annuo rispettivamente pari a 630 e 90 migliaia di Euro. La sottoscrizione di tali contratti, in ragione del loro valore, è classificabile come operazione ordinaria "di minore rilevanza" nell'ambito delle gerarchie di significatività definite nella procedura aziendale in materia di operazioni con parti correlate.

Si rimanda all'Allegato n. 12 per un dettaglio dei compensi corrisposti nell'esercizio agli amministratori, ai sindaci ed ai dirigenti con responsabilità strategiche.

11. COMPENSI ALLA SOCIETA' DI REVISIONE

Il bilancio separato di Beni Stabili S.p.A. SIIQ è sottoposto a revisione contabile da parte di Mazars S.p.A..

Tenuto conto di quanto previsto dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti emesso da Consob, di seguito si riporta un prospetto che riepiloga i compensi di competenza del periodo fino al 30 settembre 2014 per i servizi di revisione contabile resi alla Società da Mazars S.p.A. e da entità appartenenti alla sua rete.

Tipologia di servizi	Soggetto che ha erogato il servizio	30.09.2014
Revisione contabile	Mazars S.p.A.	244
Comfort Letter su requisiti di permanenza nel regime SIIQ	Mazars S.p.A.	5
Totale		249

Si precisa che, in aggiunta a quanto risulta dalla tabella sopra riportata, nel corso del 2014, Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha affidato a Mazars S.p.A. gli incarichi per il parere di congruità sul rapporto di cambio relativo ai due prestiti obbligazionari emessi nel periodo, per compensi complessivi pari a 107 migliaia di Euro. In conformità a quanto previsto dai principi contabili di riferimento, i suddetti costi sono stati rilevati a riduzione del valore equo (alla data di emissione) dei due prestiti obbligazionari (a cui è applicabile il metodo del costo ammortizzato).

Inoltre è stato affidato a Mazars S.p.A. l'incarico relativo all'emissione delle previste *comfort letter* sul prospetto informativo per l'aumento di capitale sociale perfezionato da Beni Stabili S.p.A. SIIQ nel mese di ottobre per un costo pari a 65 migliaia di Euro, che in aderenza ai principi contabili di riferimento è rilevato direttamente nel patrimonio netto.

p. il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
(ing. Aldo Mazzocco)

Beni Stabili S.p.A. SIQ

Allegati

Attestazione ai sensi delle disposizioni dell'art. 154-bis del D.Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 e dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni

I sottoscritti Aldo Mazzocco e Luca Lucaroni, rispettivamente in qualità di amministratore delegato e dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Beni Stabili S.p.A. SIIQ, attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza, in relazione alle caratteristiche della Beni Stabili S.p.A. SIIQ e
- l'effettiva applicazione

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio al 30 settembre 2014.

Si attesta, inoltre, che:

(1) il bilancio al 30 settembre 2014:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Beni Stabili S.p.A. SIIQ.

(2) la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione della Società, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui la Società è esposta.

L'Amministratore Delegato

Il dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

(Aldo Mazzocco)

(Luca Lucaroni)

DETTAGLIO DELLE PARTECIPAZIONI

DENOMINAZIONE	SEDE LEGALE	% DI PARTEC.NE	CAPITALE SOCIALE	VALORI DI CARICO AL 30.09.2014
Società Controllate				
RGD Ferrara 2013 S.r.l.	Roma - Via Piemonte n. 38	50	100	48
IMSER 60 SIINQ S.p.A.	Milano - Via Carlo Ottavio Cornaggia n. 10	100	2.000	889.914
B.S. Attività Commerciali 1 S.r.l.	Milano - Via Carlo Ottavio Cornaggia n. 10	100	10	45
B.S. Attività Commerciali 2 S.r.l.	Milano - Via Carlo Ottavio Cornaggia n. 10	100	10	25
B.S. Attività Commerciali 3 S.r.l.	Milano - Via Carlo Ottavio Cornaggia n. 10	100	10	38
Im.ser S.r.l. in liquidazione	Milano - Via Carlo Ottavio Cornaggia n. 10	60	21	127
R.G.D. Gestioni S.r.l.	Milano - Via Carlo Ottavio Cornaggia n. 10	100	10	2.334
B.S. 7 S.p.A.	Roma - Via Piemonte n. 38	100	520	74.104
Beni Stabili Development S.p.A.	Milano - Via Carlo Ottavio Cornaggia n. 10	100	120	31.646
B.S. Immobiliare 8 S.p.A. SIINQ	Milano - Via Carlo Ottavio Cornaggia n. 10	100	1.000	112.486
B.S. Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	Milano - Via Carlo Ottavio Cornaggia n. 10	100	120	79
Totale Società Controllate				1.110.846
Società collegate				
Real Estate Solution & Technology S.r.l.	Roma - Via Proba Pretonia n. 40	30	10	3
Beni Stabili Hotel S.à r.l.	Rue Aldringen n. 19 - L-1118 Lussemburgo	20	3.000	-
Totale Società collegate				3
Altre Imprese				
Nomisma - Società di Studi Economici S.p.A.	Bologna - Strada Maggiore n. 44	4,09	6.606	196
Mittel S.p.A.	Milano - Piazza Armando Diaz n. 7	0,41	87.907	1.339
Le Fornaci società consortile a r.l.	Beinasco (TO) - Strada Torino 36	17,18	29	3
Consorzio Census	Roma - Via Tiburtina n. 1236	2,98	255	-
RSE Projekt Management AG	Berlino - AM Borsigturm, 11 - Germania	10	25.565	-
Totale Altre Imprese				1.538
TOTALE PARTECIPAZIONI NON CORRENTI				1.112.387

CREDITI IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE

DENOMINAZIONE	C/C DI CORRISPONDENZA	FINANZIAMENTI	CREDITI COMMERCIALI PER LOCAZIONI E PRESTAZIONE DI SERVIZI	CREDITI DAL RAPPORTO DI CONSOLIDATO FISCALE	ALTRI CREDITI VERSO SOCIETA' CONTROLLATE	SALDO AL 30.09.2014
Imser 60 SIINQ S.p.A.	-		8	-	6.268	6.276
B.S. Immobiliare 5 S.r.l.	4.047	22.475	1	-	-	26.523
Beni Stabili Development S.p.A.	7.193		4	-	-	7.197
B.S. Immobiliare 8 S.p.A. SIINQ	128.730		34	-	-	128.764
B.S. Attività Commerciali 1 S.r.l.	27		2.428	-	-	2.455
B.S. Attività Commerciali 2 S.r.l.	118		1.377	1	-	1.496
B.S. Attività Commerciali 3 S.r.l.	2		4	-	-	6
Beni Stabili Gestioni S.p.A. - SGR	-		189	-	-	189
B.S. 7 S.p.A.	17		45	4.445	-	4.507
B.S. Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	283		7	-	-	290
B.S. Engineering S.r.l.	259		237	-	-	496
Beni Stabili Real Estate Advisory S.r.l.	3		7	-	-	10
Sviluppo Ripamonti S.r.l.	-	108.091	8	-	-	108.099
Beni Stabili Development Milano Greenway S.p.A.	1.416		-	-	-	1.416
Beni Stabili Retail S.r.l.	316		-	23	-	339
R.G.D. Gestioni S.r.l.	-		810	-	-	810
TOTALE CREDITI IMPRESE CONTROLLATE	142.411	130.566	5.159	4.469	6.268	288.873

DEBITI IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE

DENOMINAZIONE	C/C DI CORRISPONDENZA	DEBITI COMMERCIALI PER SERVIZI	RAPPORTO DERIVANTE DAL CONSOLIDATO FISCALE	SALDO AL 30.09.2014
Imser 60 SIINQ S.p.A.	-	368	572	940
Beni Stabili Real Estate Advisory S.r.l.	-	0	4	4
Beni Stabili Gestioni S.p.A. - SGR	-	2	-	2
Beni Stabili Development Milano Greenway S.p.A.	-	-	27	27
B.S. Engineering S.r.l.	-	579	10	589
R.G.D. Gestioni S.r.l.	546	-	18	564
B.S. Attività Commerciali 3 S.r.l.	-	-	1	1
B.S. Immobiliare 5 S.r.l.	-	-	88	88
Sviluppo Ripamonti S.r.l.	381	-	92	473
B.S. 7 S.p.A.	48.644	-	-	48.644
Beni Stabili Development S.p.A.	-	-	71	71
B.S. Immobiliare 8 S.p.A. SIINQ	-	5	6	11
Im.ser S.r.l.	-	-	4	4
TOTALE DEBITI IMPRESE CONTROLLATE	49.571	954	893	51.418

RICAVI E COSTI INFRAGRUPPO INERENTI IL PATRIMONIO IMMOBILIARE

DENOMINAZIONE	RICAVI DI LOCAZIONE	COSTI PER ATTIVITA' DI SERVICE	TOTALE AL 30.09.2014
R.G.D. Gestioni S.r.l.	1.488	-	1.488
Beni Stabili Gestioni S.p.A. - SGR	426	-	426
B.S. Attività Commerciali 1 S.r.l.	789	-	789
B.S. Attività Commerciali 2 S.r.l.	2.004	-	2.004
Totale verso società controllate	4.707	0	4.707

RICAVI PER SERVIZI INFRAGRUPPO

DENOMINAZIONE	TOTALE AL 30.09.2014
B.S. Attività Commerciali 1 S.r.l.	15
B.S. Attività Commerciali 2 S.r.l.	15
B.S. Attività Commerciali 3 S.r.l.	4
B.S. Immobiliare 5 S.r.l.	53
Beni Stabili Retail S.r.l.	75
B.S. 7 S.p.A.	45
Beni Stabili Development Milano Greenway S.p.A.	68
Beni Stabili Development S.p.A.	4
Beni Stabili Gestioni S.p.A. - SGR	56
B.S. Immobiliare 8 S.p.A. SIINQ	30
B.S. Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	7
B.S. Engineering S.r.l.	15
Beni Stabili Real Advisory S.r.l.	7
Im.ser S.r.l. in liquidazione	4
Imser 60 SIINQ S.p.A.	1.218
Sviluppo Ripamonti S.r.l.	53
R.G.D. Gestioni S.r.l.	15
Totale generale ricavi	1.684

COSTI PER SERVIZI INFRAGRUPPO

DENOMINAZIONE	PERSONALE DISTACCATO
B.S. Engineering S.r.l.	(150)
TOTALE	(150)

RICAVI INFRAGRUPPO PER ADDEBITO COSTI

DENOMINAZIONE	PERSONALE DISTACCATO	COMPENSI A CONSIGLIERI DI AMMINISTRAZIONE	TOTALE AL 30.09.2014
Beni Stabili Gestioni S.p.A. - SGR	395	40	435
B.S. Immobiliare 5 S.r.l.	-	2	2
Imser 60 SIINQ S.p.A.	-	22	22
Sviluppo Ripamonti S.r.l.	-	22	22
Totale verso società controllate	395	86	481

PROVENTI FINANZIARI DA CONTROLLATE

DENOMINAZIONE	PROVENTI FINANZIARI DERIVANTI DAL RAPPORTO DI C/C DI CORRISPONDENZA
B.S. 7 S.p.A.	624
Imser 60 SIINQ S.p.A.	2.491
B.S. Immobiliare 5 S.r.l.	1.033
B.S. Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	9
Beni Stabili Development S.p.A.	221
B.S. Attività Commerciali 2 S.r.l.	2
B.S. Immobiliare 8 S.p.A. SIINQ	1.724
Beni Stabili Retail S.r.l.	275
Beni Stabili Development Milano Greenway S.p.A.	43
B.S. Engineering S.r.l.	3
Beni Stabili Real Estate Advisory S.r.l.	1
B.S. Attività Commerciali 1 S.r.l.	1
Sviluppo Ripamonti S.r.l.	4.238
TOTALE GENERALE	10.665

ONERI FINANZIARI DA CONTROLLATE

DENOMINAZIONE	ONERI FINANZIARI DERIVANTI DA C/C DI CORRISPONDENZA
B.S. 7 S.p.A.	(65)
B.S. Engineering S.r.l.	(2)
Sviluppo Ripamonti S.r.l.	(34)
R.G.D. Gestioni S.r.l.	(12)
TOTALE	(113)

PROSPETTO DI SINTESI DEI DATI DEL BILANCIO REDATTO, IN CONFORMITA' AI PRINCIPI CONTABILI FRANCESI,
 CHIUSO AL 31.12.2013 DI FONCIERE DES REGIONS

	31.12.2012
STATO PATRIMONIALE	
ATTIVO	
TOTALE ATTIVITA' FISSE	4.901.615
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	344.234
TOTALE ATTIVITA'	5.245.849
PASSIVO	
PATRIMONIO NETTO	2.901.124
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	61.384
TOTALE DEBITI	2.283.341
TOTALE PATRIMONIO NETTO E TOTALE PASSIVITA'	5.245.849
 CONTO ECONOMICO	
RICAVI OPERATIVI	96.261
COSTI OPERATIVI	(95.382)
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI	182.554
PROVENTI (ONERI) STRAORDINARI	(2.071)
IMPOSTE DI COMPETENZA DELL'ESERCIZIO	(790)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	180.572

Beni Stabili S.p.A. SIQ
Allegato n. 12 alle Note ai Prospetti Contabili al 30.09.2014
(migliaia di Euro)

COMPENSI AD AMMINISTRATORI, SINDACI E DIRIGENTI CON RESPONSABILITA' STRATEGICHE

COGNOME E NOME	CARICA RICOPERTA	DURATA DELLA CARICA	EMOLUMENTI PER LA CARICA DI CONSIGLIERE (*)	EMOLUMENTI PER LA PARTECIPAZIONE AD ALTRI COMITATI	BENEFICI NON MONETARI	BONUS E ALTRI INCENTIVI	COMPENSI DA SOCIETA' CONTROLLATE
AMMINISTRATORI							
LAGHI ENRICO	PRESIDENTE	01/01/14 - 30/09/14	75	18			
MAZZOCO ALDO	AMMINISTRATORE DELEGATO	01/01/14 - 30/09/14	453	5	21		142
DEL VECCHIO LEONARDO	CONSIGLIERE	01/01/14 - 30/09/14	37	5			
KULLMANN CHRISTOPHE	CONSIGLIERE	01/01/14 - 30/09/14	37	5			
LAURENT JEAN	CONSIGLIERE	01/01/14 - 30/09/14	37				
MARAZZI GIACOMO	CONSIGLIERE	01/01/14 - 30/09/14	37	18			
DEBRUS FRANCOIS PASCALE JACQUELINE	CONSIGLIERE	01/01/14 - 30/09/14	37	5			
VITALINI CLARA PIERFRANCA	CONSIGLIERE	01/01/14 - 30/09/14	37	9			
BRUNO TOLOMEI FRIGERIO ISABELLA	CONSIGLIERE	01/01/14 - 30/09/14	37				
TOTALE COMPENSI AMMINISTRATORI			787	65	21	0	142
SINDACI (**)							
BORTOLOMIOL MARCELLINO	PRESIDENTE	01/01/14 - 30/09/14	45				
ACCIARI LUCIANO	SINDACO	01/01/14 - 30/09/14	34				43
VENEGONI FABIO	SINDACO	01/01/14 - 30/09/14	34				
TOTALE COMPENSI SINDACI			113	-	-	-	43

(*) I compensi non includono eventuali contributi previdenziali

(**) Scadenza della carica all'approvazione del bilancio dell'esercizio 2014.

Con riferimento agli "emolumenti per la carica" di competenza dell'Amministratore Delegato per il periodo 01/01/14 - 30/09/14 si precisa che gli stessi includono il compenso: i) come componente del Consiglio di Amministrazione (37 migliaia di Euro); ii) come Amministratore Delegato (213 migliaia di Euro), oltre un "premio di fedeltà e rendimento" dell'importo minimo garantito di 203 migliaia di Euro (da corrispondere nel 2015).

Si evidenzia che, per l'esercizio 2014 (fino al 30.09.2014), a n. 2 dirigenti con responsabilità strategiche, individuati nella seduta del Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili S.p.A. SIQ dell'8 novembre 2010, è stata corrisposta una retribuzione complessiva lorda cumulativamente pari a 406 migliaia di Euro e benefici non monetari cumulativamente pari a 81 migliaia di Euro.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione sulla remunerazione della Società predisposta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, pubblicata ai sensi di legge anche sul sito internet aziendale.

IMSER 60 SIINQ S.p.A.

SITUAZIONE PATRIMOBILAE ED ECONOMICA AL 30 SETTEMBRE 2014

Sede Legale in Milano, Via Carlo Ottavio Cornaggia n. 10 – 20123 Milano
Capitale Sociale Euro 2.000.000= int. ver. –
Codice Fiscale e Registro Imprese di Milano n. 08462070015 Partita Iva n.
08462070015 – Iscritta R.E.A. di Milano n. 1778267.
Società soggetta a direzione e coordinamento da parte di Beni Stabili S.p.A SIIQ.

1 PROSPETTO DELLA POSIZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA

Unità di Euro

ATTIVITA'

	<u>30.09.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Immobili di investimento	1.603.240.000	1.612.200.000
Crediti commerciali ed altri crediti	51.347	865.897
Imposte differite attive	-	17.507.151
Totale attività non correnti	1.603.291.347	1.630.573.048
Crediti commerciali ed altri crediti	3.271.149	3.644.062
Crediti imprese controllanti	846.660	715.529
Disponibilità liquide	11.219.456	25.706.764
Totale attività correnti	15.337.265	30.066.355
Attività possedute per la vendita	100.404.000	119.814.400
Totale attività	1.719.032.612	1.780.453.803

PATRIMONIO NETTO

Capitale sociale	2.000.000	2.000.000
Riserve	1.625.611.690	911.144.928
Utili non distribuiti	44.147.605	224.199.979
Totale patrimonio netto	1.671.759.295	1.137.344.907

PASSIVITA'

Debiti finanziari	-	546.438.497
Debiti commerciali ed altri debiti	-	9.765.354
Passività per strumenti derivati	-	26.285.861
Imposte differite passive	2.055.218	4.067.218
Totale passività non correnti	2.055.218	586.556.930
Debiti finanziari	-	23.720.264
Debiti verso imprese controllanti	6.275.584	740.713
Debiti commerciali ed altri debiti	38.942.515	32.090.989
Fondi rischi ed oneri	-	-
Totale passività correnti	45.218.099	56.551.966
Totale passività	47.273.317	643.108.896
Totale patrimonio netto e totale passività	1.719.032.612	1.780.453.803

2 CONTO ECONOMICO

Unità di Euro

	<u>30.09.2014</u>	<u>30.09.2013</u>
Ricavi di locazioni	88.477.950	89.573.515
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(7.944.906)	(7.842.021)
Ricavi netti di locazione	80.533.044	81.731.494
Costi generali	(837.571)	(956.507)
Totale costi di funzionamento	(837.571)	(856.507)
Altri ricavi e proventi e altri costi ed oneri	79.931	(18.685)
Ricavi di vendita immobili di investimento	-	-
Costo del venduto	-	-
Utile/(Perdita) da vendita di immobili di investimento	-	-
Ricavi di vendita immobili posseduti per la vendita	22.090.000	31.140.000
Costo del venduto	(22.090.000)	(31.899.428)
Utile/(Perdita) da vendita di immobili posseduti per la vendita	-	(759.428)
Rivalutazioni di immobili	11.070.000	4.500.000
Svalutazioni di immobili	(17.540.000)	(4.934.156)
Rivalutazioni/(Svalutazioni) di immobili	(6.470.000)	(434.156)
Reddito operativo	<u>73.305.404</u>	<u>79.562.718</u>
Proventi/(oneri) finanziari netti	(208.153.479)	(45.555.260)
Risultato ante imposte	<u>(134.848.075)</u>	<u>34.007.458</u>
Imposte di competenza del periodo	(15.939.019)	800.640
Risultato netto del periodo	<u>(150.787.094)</u>	<u>34.808.098</u>

La presente situazione patrimoniale è vera e reale e corrisponde alle scritture contabili.
L'Amministratore Unico
(dott. Luca Lucaroni)

B.S. Immobiliare 8 S.p.A. SIINQ

SITUAZIONE PATRIMONIALE ED ECONOMICA AL 30 SETTEMBRE 2014

Sede Legale in Milano, Via Carlo Ottavio Cornaggia n. 10 - 20123 Milano
Capitale Sociale Euro 1.000.000= int. ver. -
Codice Fiscale, Registro Imprese di Milano e Partita Iva n. 07834040961 - Iscritta R.E.A. di Milano n. 1984760.
Società con socio unico
Società soggetta a direzione e coordinamento da parte di Beni Stabili S.p.A. SIIQ

1 PROSPETTO DELLA POSIZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA

Unità di Euro

ATTIVITA'	30.09.2014	31.12.2013
Immobili di investimento	241.959.287	238.660.000
Crediti commerciali ed altri crediti	549.385	386.287
Credito su imposte anticipate	98.602	1.491.721
Totale attività non correnti	242.607.274	240.538.008
Crediti commerciali ed altri crediti	893.708	341.444
Crediti imprese controllanti	10.871	12.696
Disponibilità liquide	253.570	1.814.044
Totale attività correnti	1.158.149	2.168.184
Attività possedute per la vendita	-	-
Totale attività	243.765.423	242.706.192
PATRIMONIO NETTO		
Capitale sociale	1.000.000	1.000.000
Riserve	114.621.825	116.522.225
Utili non distribuiti	(3.135.563)	(3.645.292)
Totale patrimonio netto	112.486.262	113.876.933
PASSIVITA'		
Debiti finanziari	-	124.083.477
Passività non correnti per strumenti derivati	-	1.930.695
Imposte differite passive	-	11.013
Totale passività non correnti	-	126.025.185
Debiti finanziari	-	13.906
Debiti verso imprese controllanti	128.760.558	695.066
Debiti commerciali ed altri debiti	2.518.603	2.095.102
Totale passività correnti	131.279.161	2.804.074
Totale passività	131.279.161	128.829.259
Totale patrimonio netto e totale passività	243.765.423	242.706.192

2 CONTO ECONOMICO

Unità di Euro

	<u>30.09.2014</u>	<u>30.09.2013</u>
Ricavi di locazioni	7.451.783	7.145.536
Costi inerenti il patrimonio Immobiliare	(1.522.163)	(1.447.341)
Ricavi netti di locazione	5.929.620	5.698.195
Costi generali	(101.599)	(93.380)
Totale costi di funzionamento	(101.599)	(93.380)
Altri ricavi e proventi e altri costi ed oneri	(17.709)	(154.454)
Ricavi di vendita immobili posseduti per la vendita	-	40.550.000
Costo del venduto	-	(40.550.000)
Utile/(Perdita) da vendita di immobili posseduti per la vendita	-	-
Rivalutazioni di immobili	3.141.203	116.855
Svalutazioni di immobili	(1.213.276)	(2.381.730)
Rivalutazioni/(Svalutazioni) di immobili	1.927.927	(2.264.875)
Reddito operativo	<u>7.738.239</u>	<u>3.185.486</u>
Proventi/(oneri) finanziari netti	(7.767.863)	(6.081.369)
Proventi/(oneri) da controllante	(1.723.957)	(29.304)
Risultato ante imposte	<u>(1.753.581)</u>	<u>(2.925.187)</u>
Imposte di competenza dell'esercizio	(1.381.982)	760.883
Risultato netto dell'esercizio	<u>(3.135.563)</u>	<u>(2.164.304)</u>
Utile (perdita) per azione in Euro		

La presente situazione patrimoniale è vera e reale e corrisponde alle scritture contabili.

L'Amministratore Unico
(dott.ssa Barbara Pivetta)

STATUTO BENI STABILI S.p.A. SIIQ

TITOLO I

DENOMINAZIONE - SEDE - OGGETTO - DURATA

Articolo 1

La Società ha la denominazione di "Beni Stabili Società per Azioni Società di Investimento Immobiliare Quotata" e, in forma abbreviata, "Beni Stabili S.p.A. SIIQ".

Articolo 2

La Società ha sede sociale in Roma.

La Società potrà trasferire l'indirizzo della sede sociale nell'ambito dello stesso Comune ovvero istituire e/o sopprimere sedi secondarie, nonché uffici di rappresentanza in Italia e all'estero con delibera dell'Organo Amministrativo.

E' riservata, peraltro, all'Assemblea straordinaria degli azionisti il trasferimento della sede sociale nell'ambito del territorio nazionale.

Articolo 3

La Società ha per oggetto ogni attività in campo immobiliare ed ogni attività di assunzione di partecipazioni non nei confronti del pubblico, in Italia e all'estero, e potrà, a titolo esemplificativo:

- acquistare immobili, alienarli, permutarli, costituire condomini e servitù, iscrivere ipoteche;
- eseguire nuove costruzioni, ricostruzioni e trasformazioni di stabili, anche per conto e/o con il concorso di terzi;
- procedere a lottizzazioni di terreni edificatori ed agricoli, alla formazione di comparti secondo le normative urbanistiche; partecipare alla costituzione di consorzi per il conseguimento di fini urbanistici e per la realizzazione di complessi edilizi; stipulare convenzioni ed atti d'obbligo per vincoli urbanistici con i Comuni interessati;
- prendere o concedere in affitto, amministrare immobili e patrimoni immobiliari, anche per conto di ditte, società ed enti;
- assumere la liquidazione e la gestione di ditte, società, enti di natura immobiliare;
- costituire società, assumere interessenze e partecipazioni in altre società od imprese, sia direttamente che indirettamente, con esclusione dell'assunzione di partecipazioni nei confronti del pubblico e senza fini di collocamento presso terzi.

La Società potrà compiere ogni altra attività ritenuta utile ed opportuna per il conseguimento dell'oggetto sociale. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la Società potrà compiere attività di studio e di ricerca, commerciali, industriali, finanziarie, mobiliari ed immobiliari, potrà contrarre mutui e ricorrere a forme di finanziamento di qualunque natura e durata, concedere garanzie

mobiliari ed immobiliari, reali o personali, comprese fidejussioni, pegni e ipoteche a garanzia di obbligazioni proprie ovvero di società ed imprese nelle quali abbia interessenze o partecipazioni.

Le attività della Società saranno compiute nel rispetto delle seguenti regole in materia di investimenti in immobili, di limiti alla concentrazione del rischio e di leva finanziaria:

(a) la Società non investe in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie: (i) direttamente, in misura superiore al 25% del valore totale del proprio patrimonio immobiliare; e (ii) direttamente e per il tramite di società controllate, in misura superiore al 15% del valore totale del patrimonio immobiliare del gruppo ad essa facente capo (il "Gruppo"). A tale proposito si precisa che, nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi;

(b) la Società non può generare: (i) direttamente, canoni di locazione, provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti ad uno stesso gruppo, in misura superiore al 30% del totale dei canoni di locazione complessivi della Società; e (ii) direttamente e per il tramite di società controllate, canoni di locazione, provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti ad un medesimo gruppo, in misura superiore al 60% del totale dei canoni di locazione complessivi del Gruppo.

(c) la Società può assumere: (i) direttamente, indebitamento finanziario (inclusi i debiti finanziari verso le società controllate e la società controllante), al netto delle disponibilità liquide ed attività equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante, per un valore nominale complessivo non superiore al 70% della somma del valore totale del proprio patrimonio immobiliare, del valore di bilancio delle partecipazioni in società controllate e del valore nominale dei crediti finanziari verso società controllate; e (ii) direttamente e per il tramite di società controllate, indebitamento finanziario consolidato (inclusi i debiti verso la società controllante), al netto delle disponibilità liquide ed attività equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante, per un valore nominale complessivo non superiore al 70% del valore totale del patrimonio immobiliare del Gruppo.

I suddetti limiti possono essere superati in presenza di circostanze eccezionali o, comunque, non dipendenti dalla

volontà della Società. Salvo il diverso interesse degli azionisti e/o della Società, il superamento non potrà protrarsi oltre 24 mesi, per quanto riguarda le soglie di cui ai paragrafi (a) e (b) e 18 mesi, per quanto riguarda la soglia di cui al paragrafo (c).

In deroga a quanto sopra previsto, il limite del 30% di cui al paragrafo (b) che precede non si applica qualora i beni immobili della Società siano locati a locatario/i appartenente/i ad un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale.

Articolo 4

La durata della Società è stabilita fino al giorno trentun dicembre duemilacento. La proroga della Società potrà essere deliberata dall'Assemblea straordinaria dei soci con le maggioranze di legge.

TITOLO II - CAPITALE SOCIALE - AZIONI

Articolo 5

Il capitale sociale è di Euro 226.942.588,60 (duecentoventiseimilioninovecentoquarantaduemilacinquecentottantotto virgola sessanta) rappresentato da 2.269.425.886 (duemiliardiduecentosessantanovemilioni quattrocentoventicinquemilaottocentottantasei) azioni del valore nominale di Euro 0,10 (zero virgola dieci) ciascuna.

L'Assemblea straordinaria del 3 giugno 2010 ha deliberato di aumentare il capitale sociale in denaro, a pagamento e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di nominali Euro 26.223.776,20 da liberarsi in una o più volte, mediante emissione di massime n. 262.237.762 azioni ordinarie della Società, aventi le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie in circolazione, riservate irrevocabilmente ed esclusivamente al servizio della conversione del prestito obbligazionario denominato "*Euro 225.000.000,00 3.875 per cent. Convertible Bonds due 2015*", fermo restando che il termine ultimo di sottoscrizione delle azioni di nuova emissione è fissato al 23 aprile 2015 e che, nel caso in cui, a tale data, l'aumento di capitale non fosse stato integralmente sottoscritto, lo stesso si intenderà comunque aumentato per un importo pari alle sottoscrizioni raccolte.

L'Assemblea straordinaria del 22 maggio 2013 ha deliberato di aumentare il capitale sociale in denaro, a pagamento e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di nominali Euro 37.556.334,50 da liberarsi in una o più volte, mediante emissione di massime n. 375.563.345 azioni ordinarie della Società, aventi le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie in circolazione,

riservate irrevocabilmente ed esclusivamente al servizio della conversione delle obbligazioni emesse, rispettivamente, in data 17 gennaio 2013 (in esecuzione della delega conferita dal Consiglio di Amministrazione con delibera del 7 novembre 2012) e 14 marzo 2013 (in esecuzione della delega conferita dal Consiglio di Amministrazione con delibera del 4 marzo 2013), fermo restando che il termine ultimo di sottoscrizione delle azioni di nuova emissione è fissato al 10 gennaio 2018, e che, nel caso in cui, alla data del 10 gennaio 2018, l'aumento di capitale non fosse stato integralmente sottoscritto, lo stesso si intenderà comunque aumentato per un importo pari alle sottoscrizioni raccolte entro tale data, con espressa autorizzazione agli amministratori a emettere le nuove azioni via via che esse saranno sottoscritte.

L'Assemblea straordinaria del 15 aprile 2014 ha deliberato di aumentare il capitale sociale in denaro, a pagamento e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di nominali Euro 40.964.952,20 da liberarsi in una o più volte, mediante emissione di massime n. 409.649.522 azioni ordinarie della Società, aventi le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie in circolazione, riservate irrevocabilmente ed esclusivamente al servizio della conversione delle obbligazioni emesse in data 17 ottobre 2013 (in esecuzione della delega conferita dal Consiglio di Amministrazione con delibera del 7 ottobre 2013), fermo restando che il termine ultimo di sottoscrizione delle azioni di nuova emissione è fissato al 10 aprile 2019, e che, nel caso in cui, alla data del 10 aprile 2019, l'aumento di capitale non fosse stato integralmente sottoscritto, lo stesso si intenderà comunque aumentato per un importo pari alle sottoscrizioni raccolte entro tale data, con espressa autorizzazione agli amministratori a emettere le nuove azioni via via che esse saranno sottoscritte.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 25 settembre 2014 - in attuazione delle deleghe conferitagli dall'Assemblea Straordinaria dei Soci del 31 luglio 2014 e a seguito della delibera assunta dal medesimo Consiglio di Amministrazione in data 2 settembre 2014 - ha deliberato di aumentare il capitale sociale della Società, mediante emissione a pagamento di massime 353.122.982 (trecentocinquante milioni centoventiduemila novecentoottantadue) azioni ordinarie, del valore nominale di Euro 0,10 (zero virgola dieci) ciascuna, con godimento regolare e aventi le medesime caratteristiche delle azioni in circolazione, per un importo complessivo di Euro 149.724.144,36 (centoquarantanove milioni settecentoventiquattromila centoquarantaquattro virgola trentasei) di cui Euro 0,10 (zero virgola dieci) a titolo di valore nominale ed Euro 0,3240 (zero virgola tremiladuecentoquaranta) da imputare a riserva da

sovrapprezzo, da offrire in opzione agli azionisti ed ai portatori di obbligazioni convertibili, ai sensi dell'articolo 2441, comma 1, del Codice Civile. Il termine ultimo per la sottoscrizione dell'aumento di capitale è fissato per il 30 giugno 2015 e, qualora a tale data l'aumento di capitale non risulti integralmente sottoscritto, il capitale stesso si intenderà aumentato comunque per un importo pari alle sottoscrizioni raccolte.

Articolo 6

Le azioni ordinarie sono nominative.

Sui ritardati pagamenti decorre, di pieno diritto, l'interesse annuo nella misura che sarà stabilita dal Consiglio di Amministrazione, che non superi però il 3% in più del tasso legale, fermo restando le conseguenze di legge a carico del socio che non esegue il pagamento delle somme dovute e ferma la responsabilità dei cedenti e dei giranti di azioni non liberate.

I conferimenti possono avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro e crediti.

La Società può acquistare azioni proprie nei limiti e secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

TITOLO III

EMISSIONE DI OBBLIGAZIONI - OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI IN AZIONI E AZIONI DI RISPARMIO ED EMISSIONE DI ALTRI TITOLI

Articolo 7

Obbligazioni

La Società può emettere obbligazioni, anche convertibili, nel rispetto delle disposizioni vigenti.

L'emissione delle obbligazioni non convertibili e di altri titoli di debito è deliberata dagli Amministratori ai quali è demandata altresì la fissazione delle caratteristiche del collocamento e delle modalità di estinzione. La delibera del Consiglio di Amministrazione deve risultare da verbale redatto dal Notaio e iscritta a norma dell'art. 2436 del Codice Civile.

Azioni di risparmio e altri titoli

La Società può emettere azioni di risparmio e qualsiasi altro tipo e categoria di azioni e di altri titoli di natura partecipativa, nel rispetto delle disposizioni di legge, con deliberazioni assunte dall'Assemblea straordinaria degli azionisti.

TITOLO IV

ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

Articolo 8

L'Assemblea è ordinaria o straordinaria ai sensi di legge e può essere convocata in Italia anche fuori dalla sede sociale.

L'Assemblea ordinaria deve essere convocata almeno una volta l'anno, entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale; essa potrà essere convocata nel maggior termine di

centottanta giorni, ai sensi del comma 2 dell'art. 2364 del Codice Civile.

L'Assemblea straordinaria è convocata per deliberare sulle materie alla stessa riservate dalla legge o dal presente Statuto.

Fermi i poteri di convocazione spettanti per legge al Collegio Sindacale o a due dei suoi membri e quelli previsti da specifiche disposizioni di legge, l'Assemblea viene convocata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o da chi ne fa le veci, con indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza, dell'elenco delle materie da trattare e delle altre informazioni richieste dalle disposizioni di legge e regolamentari di volta in volta applicabili, mediante avviso da pubblicarsi nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica o sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e sul sito internet della Società nonché con le modalità previste dalla CONSOB con proprio regolamento.

Articolo 9

Possono intervenire all'Assemblea gli azionisti che risultano a ciò legittimati in base alle disposizioni di legge e regolamentari in vigore. In particolare, hanno diritto di intervenire e votare in Assemblea i soggetti, per i quali, sia pervenuta alla Società la comunicazione dell'intermediario abilitato, che attesti, sulla base delle risultanze contabili al settimo giorno di mercato aperto precedente la data dell'Assemblea in prima convocazione, la legittimazione dei soggetti stessi all'intervento in Assemblea e all'esercizio del diritto di voto.

La comunicazione dell'intermediario indicata al paragrafo che precede dovrà pervenire alla Società entro la fine del terzo giorno di mercato aperto precedente la data dell'Assemblea in prima convocazione o entro il diverso termine stabilito dalla CONSOB, d'intesa con la Banca d'Italia con regolamento.

La legittimazione all'intervento e al voto in Assemblea resta ferma qualora la comunicazione sia pervenuta alla Società oltre i termini indicati al paragrafo che precede, purché entro l'inizio dei lavori assembleari della singola convocazione.

Ogni socio che abbia diritto di intervenire all'Assemblea può farsi rappresentare, mediante delega scritta, alle condizioni e termini previsti dalle leggi e dalle disposizioni regolamentari vigenti; tale delega potrà essere notificata elettronicamente mediante posta elettronica certificata e mediante le eventuali ulteriori modalità indicate nell'avviso di convocazione.

Non è ammessa la possibilità, da parte della Società, di designare il rappresentante ex art. 135-undecies del D.Lgs. n. 58/98.

Articolo 10

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o, in caso di sua assenza o impedimento, dal Vice Presidente se nominato o, in caso di assenza di quest'ultimo, dal Consigliere più anziano di età. In caso di loro assenza da un Presidente eletto a tale scopo dall'Assemblea stessa fra gli azionisti con il voto della maggioranza dei presenti.

L'Assemblea nomina, su proposta del Presidente, quando ritenuto opportuno, due o più scrutatori e un Segretario anche fra non soci.

L'assistenza del Segretario non è necessaria quando il verbale dell'Assemblea è redatto da un Notaio. Il Notaio è designato dal Presidente dell'Assemblea.

Spetta al Presidente dell'Assemblea verificare la regolarità della costituzione dell'Assemblea, accertare l'identità e la legittimazione dei presenti, anche per delega, dirigere e regolare lo svolgimento dell'Assemblea, verificare la sussistenza del numero legale per l'assunzione delle deliberazioni, stabilire le modalità della votazione, accertare e proclamare i risultati della stessa.

Non esaurendosi in un giorno la trattazione degli oggetti all'ordine del giorno, l'Assemblea può disporre la continuazione della riunione assembleare al giorno seguente non festivo.

Articolo 11

Per la validità della costituzione dell'Assemblea, sia ordinaria sia straordinaria, come pure per la validità delle relative deliberazioni, vale il disposto di legge.

Per la nomina del Collegio Sindacale si applica quanto previsto dall'art. 20.

Articolo 12

Le deliberazioni dell'Assemblea devono constare da verbale sottoscritto dal Presidente, e dal Segretario o dal Notaio.

TITOLO V

AMMINISTRAZIONE

Articolo 13

La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero di Consiglieri non minore di cinque e non superiore a quindici, nominati, con voto palese, dall'Assemblea ordinaria, alla quale, entro detti limiti, spetta la determinazione del numero dei componenti del Consiglio stesso.

L'intero Consiglio di Amministrazione viene nominato sulla base di liste presentate dagli azionisti, nelle quali i candidati devono essere elencati mediante un numero progressivo, menzionando distintamente i candidati in possesso dei requisiti di indipendenza. Inoltre ciascuna lista, fatta

eccezione per quelle contenenti un numero di candidati inferiori a tre, dovrà includere almeno 1/3 ("Quota Piena"), ovvero 1/5 ("Quota Ridotta"), ove applicabile, di individui appartenenti a ciascun genere, sino a che ciò sia previsto da norme di legge e/o regolamentari.

Una volta esperita la procedura del voto di lista, il Consiglio di Amministrazione dovrà risultare composto almeno da:

- un componente in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dalla legge, ovvero dal maggior numero eventualmente richiesto dalla normativa applicabile ("Criterio dell'Indipendenza");

- 1/3 ("Quota Piena"), ovvero 1/5 ("Quota Ridotta"), ove applicabile, di individui appartenenti al genere meno rappresentato, sino a che ciò sia richiesto da norme inderogabili di legge e/o regolamentari.

Le liste sono depositate presso la sede sociale almeno venticinque giorni prima di quello previsto per l'Assemblea in prima convocazione e pubblicate presso la società di gestione del mercato e sul sito internet della Società, corredate dai documenti previsti dalla normativa vigente, almeno ventuno giorni prima di quello previsto per l'Assemblea in prima convocazione.

Ogni azionista non può presentare o concorrere alla presentazione, neppure per interposta persona o società fiduciaria, di più di una lista ed ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Per la quota di partecipazione richiesta per la presentazione delle liste dei candidati alla carica di Consigliere, si deve far riferimento alla comunicazione che la Consob effettuerà nei trenta giorni successivi alla chiusura di ogni esercizio sociale, ai sensi degli articoli 147-ter, comma 1 del D.Lgs. n. 58/1998, 144-quater e 144-septies, comma 1, della Delibera Consob n. 11971/1999 e successive modifiche e integrazioni.

Pertanto, hanno diritto a presentare le liste soltanto gli azionisti che, al momento della presentazione della lista, da soli o insieme ad altri azionisti, posseggano il numero di azioni corrispondente alla quota di partecipazione indicata nella comunicazione della Consob sopra richiamata.

La percentuale minima necessaria per la presentazione delle liste sarà indicata nell'avviso di convocazione.

Al fine di comprovare la titolarità del numero di azioni necessarie alla presentazione delle liste, gli azionisti devono esibire, presso la sede sociale, copia della certificazione entro il termine previsto per la pubblicazione delle liste e rilasciarne una copia.

Unitamente a ciascuna lista, entro il termine di deposito della stessa, presso la sede sociale, devono depositarsi le

dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la propria candidatura e attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di decadenza, nonché l'esistenza dei requisiti richiesti dalla normativa vigente per ricoprire la carica di Consigliere.

Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista.

All'elezione dei componenti del Consiglio di Amministrazione si procede come segue:

- tutti i Consiglieri tranne uno sono tratti dalla lista che ha ottenuto il maggior numero dei voti espressi dagli azionisti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, fermo restando il rispetto della Quota Piena o della Quota Ridotta, ove applicabile. Almeno uno di tali Consiglieri, ovvero il maggior numero di Consiglieri necessario al rispetto del Criterio dell'Indipendenza, deve possedere i medesimi requisiti di indipendenza stabiliti per i componenti dell'organo di controllo dalla normativa vigente;
- almeno un Consigliere è tratto dalla lista di minoranza che abbia ottenuto il maggior numero di voti, purché non sia collegata in alcun modo, neppure indirettamente, con gli azionisti che hanno presentato o votato la lista risultata prima per numero di voti ottenuti;
- ai fini del riparto dei Consiglieri da eleggere, non si tiene conto delle liste che non hanno conseguito una percentuale di voti almeno pari alla metà di quella richiesta per la presentazione delle stesse.

In caso di parità di voti si procederà a una nuova votazione da parte dell'Assemblea, con voto di lista, per l'elezione dell'intero Consiglio di Amministrazione.

Nel caso, invece, di regolare presentazione di una sola lista, tutti i Consiglieri saranno tratti da una sola lista, in base al numero di ordine progressivo con il quale i candidati sono elencati nella lista stessa, fermo restando il rispetto del Criterio dell'Indipendenza e della Quota Piena o della Quota Ridotta, ove applicabile.

La lista che ha ottenuto il maggior numero di voti deve garantire il rispetto del Criterio dell'Indipendenza e della Quota Piena o della Quota Ridotta, ove applicabile. In particolare, ove la composizione dell'organo, determinata sulla base dei numeri progressivi attribuiti ai candidati della suddetta lista, non consenta il rispetto dei suddetti criteri, tenuto anche conto del genere del candidato nominato dalla minoranza, i candidati aventi il numero progressivo più basso, non in possesso dei requisiti in questione, saranno sostituiti dai candidati aventi il numero progressivo più alto, fino a che non sia raggiunta la composizione prescritta dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari.

Gli Amministratori durano in carica tre esercizi e scadono

alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica. Essi sono rieleggibili.

La procedura del voto di lista si applica solo in caso di rinnovo dell'intero Consiglio di Amministrazione.

Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più Amministratori, fatta salva l'ipotesi di cessazione della maggioranza di Amministratori nominati dall'Assemblea, caso in cui l'intero Consiglio si intende decaduto, il Consiglio procede alla sostituzione ai sensi dell'art. 2386 del Codice Civile mediante cooptazione di un soggetto facente parte della lista cui apparteneva l'Amministratore venuto meno, ovvero, qualora ciò non sia possibile, mediante designazione di un candidato proposto dall'azionista che aveva presentato la lista cui apparteneva l'Amministratore venuto meno, nel rispetto del Criterio dell'Indipendenza e della Quota Piena o della Quota Ridotta, ove applicabile. Successivamente, l'Assemblea provvederà secondo le maggioranze previste dalla legge e nel rispetto della normativa vigente in materia.

Gli Amministratori così nominati scadranno insieme con quelli in carica all'atto della loro nomina.

Gli Amministratori indipendenti sono tenuti a dare immediata comunicazione al Consiglio di Amministrazione del venir meno dei requisiti di indipendenza richiesti dalla legge. La perdita di tali requisiti comporterà la loro decadenza dalla carica.

Articolo 14

Il Consiglio di Amministrazione elegge tra i suoi componenti un Presidente, da individuarsi tra i componenti del Consiglio tratti dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti, ai sensi dell'articolo 13 che precede, ed eventualmente un Vice Presidente che sostituisca il Presidente in caso di assenza o impedimento.

Il Consiglio, inoltre, può eleggere un Segretario, che può essere scelto anche tra i non appartenenti al Consiglio.

Il Consiglio potrà altresì nominare uno o più Amministratori Delegati.

Il Consiglio potrà inoltre nominare tra i suoi componenti un Comitato Esecutivo e di Investimenti, definendone numero dei componenti, deleghe, durata, norme di funzionamento e poteri. Del Comitato Esecutivo e di Investimenti fanno parte di diritto il Presidente, il Vice Presidente, ove nominato, nonché il o gli Amministratori Delegati, ove nominati.

Il Consiglio potrà altresì nominare uno o più Direttori Generali.

Articolo 15

Fermi restando i poteri di convocazione spettanti per legge al Collegio Sindacale o a due dei membri dello stesso, il

Presidente, o chi ne fa le veci, convoca il Consiglio di Amministrazione nella sede sociale, o altrove, ogni qualvolta gli interessi della Società lo esigano, o ne riceva domanda scritta da almeno tre Consiglieri in carica.

La convocazione andrà effettuata a mezzo lettera raccomandata spedita almeno 5 giorni prima della data di convocazione o a mezzo telegramma, o telex o telefax o posta elettronica; in caso di urgenza o necessità nelle 24 ore precedenti la convocazione.

Le sedute del Consiglio sono presiedute dal Presidente.

In caso di sua assenza o impedimento, egli è sostituito dal Vice Presidente, se nominato, o dal Consigliere, presente più anziano di età.

Articolo 16

Per la validità delle deliberazioni del Consiglio è necessaria la presenza della maggioranza degli Amministratori in carica. E' ammessa la possibilità per i partecipanti alla riunione del Consiglio di Amministrazione di intervenire a distanza mediante l'utilizzo di sistemi di collegamento audiovisivo e per teleconferenza a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e che sia loro consentito di ricevere, trasmettere o visionare documenti. In tal caso, devono essere assicurate la possibilità per ciascuno dei partecipanti di intervenire e di esprimere il proprio avviso e la contestualità dell'esame degli argomenti discussi e delle deliberazioni; in questo caso, la riunione del Consiglio di Amministrazione si considera tenuta nel luogo in cui si trovano il Presidente ed il Segretario. Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta di voti dei presenti, esclusi gli astenuti; in caso di parità prevale il voto di chi presiede.

Le deliberazioni relative a investimenti, finanziamenti o rifinanziamenti, il cui valore superi Euro 300.000.000 (trecentomilioni), sono validamente assunte con il voto favorevole dei due terzi del Consiglio in carica.

Le deliberazioni concernenti la nomina del o dei Vice Presidenti, del Comitato Esecutivo e di Investimenti, del o degli Amministratori Delegati sono validamente assunte con il voto favorevole della metà più uno dei Consiglieri in carica.

In caso di parità, prevale il voto di chi presiede

I verbali delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione sono redatti e trascritti sul registro dei verbali a cura del Segretario designato dal Consiglio.

Articolo 17

Ai componenti il Consiglio di Amministrazione ed il Comitato Esecutivo e di Investimenti, ove istituito, spetta un compenso annuale determinabile dall'Assemblea.

La remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche in conformità allo Statuto è stabilita dal Consiglio

di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale. L'Assemblea può determinare, in aggiunta al compenso di cui sopra, la corresponsione a ciascun Amministratore di una somma fissa per ogni partecipazione alle adunanze; gli Amministratori hanno inoltre diritto al rimborso delle spese occasionate dalla carica ed alla corresponsione delle diarie nella misura deliberata dall'Assemblea.

Articolo 18

Il Consiglio è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società senza eccezioni di sorta ed ha facoltà di compiere tutti gli atti che riterrà opportuni per l'attuazione ed il raggiungimento degli scopi sociali, esclusi soltanto quelli che la legge, in modo tassativo, riserva all'Assemblea.

Oltre alle materie non delegabili ai sensi della legge, rientrano nella competenza esclusiva del Consiglio di Amministrazione le decisioni relative a:

- a) investimenti in beni il cui valore aggregato sia superiore a Euro 100.000.000 (centomilioni);
- b) finanziamenti o rifinanziamenti di valore superiore a Euro 100.000.000 (centomilioni).

Sono, inoltre, attribuite alla competenza del Consiglio di Amministrazione le deliberazioni concernenti la fusione per incorporazione di società le cui azioni o quote siano possedute dalla Società almeno nella misura del 90% del loro capitale sociale, nonché le deliberazioni relative all'adeguamento dello Statuto a disposizioni normative.

Il Consiglio dopo averne valutato i requisiti, quali ad esempio il titolo di studio, l'eventuale laurea specialistica o master a livello post universitario, la pregressa esperienza in incarichi di analoga rilevanza e responsabilità relativi all'amministrazione di altre società e/o Enti, lo svolgimento di attività di predisposizione e/o analisi e/o valutazione e/o verifica di documenti societari che presentano problematiche contabili comparabili a quelle connesse ai documenti contabili della Società, al fine di garantire un idoneo livello di professionalità, nomina il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, previo parere obbligatorio, ma non vincolante del Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 154-bis del D.Lgs. 58/1998, conferendogli adeguati poteri e mezzi per l'esercizio dei compiti attribuiti al medesimo dalla legge.

Gli organi amministrativi delegati e il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari rendono l'attestazione di cui all'articolo 154-bis, comma 5, del D.Lgs. n. 58/1998.

Le disposizioni che regolano la responsabilità dei Consiglieri, previste dalla normativa vigente, si applicano

anche al dirigente preposto.

Il Consiglio di Amministrazione, in occasione delle proprie riunioni ed anche attraverso il Presidente o l'Amministratore Delegato o gli Amministratori Delegati, ove nominati, riferisce, tempestivamente e con periodicità almeno trimestrale, al Collegio Sindacale sull'attività svolta e sulle operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società o dalle società controllate; in particolare riferisce sulle operazioni in potenziale conflitto di interesse e su quelle che siano influenzate dal soggetto che eserciti eventualmente le attività di direzione e coordinamento.

Gli Amministratori Delegati, qualora nominati, curano che l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile sia adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa e riferiscono al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale, con periodicità almeno trimestrale e in ogni caso almeno ogni centottanta giorni, sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e dalle sue controllate.

TITOLO VI
RAPPRESENTANZA
Articolo 19

La rappresentanza legale e la firma sociale di fronte ai terzi ed in giudizio spettano al Presidente o, in caso di sua assenza od impedimento, al Vice Presidente, se nominato. In caso di impedimento, assenza o mancanza anche del Vice Presidente, la rappresentanza legale e la firma sociale di fronte a terzi ed in giudizio spettano al Consigliere all'uopo designato dal Consiglio di Amministrazione.

La rappresentanza legale e la relativa firma spettano altresì agli Amministratori Delegati, ove nominati, in relazione alle deleghe loro conferite, e potranno essere conferite dal Consiglio anche ad altri suoi membri o a terzi, purché dipendenti della Società ed al/ai Direttore/i Generale/i, ove nominato/i.

TITOLO VII
COLLEGIO SINDACALE - REVISIONE LEGALE DEI CONTI
Articolo 20

COLLEGIO SINDACALE

L'Assemblea nomina il Collegio Sindacale, costituito da tre Sindaci effettivi e da due supplenti. I Sindaci restano in carica per tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica. Essi sono rieleggibili.

Non possono essere eletti Sindaci coloro che si trovano in

situazioni di ineleggibilità e/o incompatibilità previste dalla legge e dai regolamenti applicabili o che non posseggano i requisiti di onorabilità e professionalità stabiliti dalla normativa applicabile, nonché coloro che ricoprono la carica di Sindaco effettivo in cinque società emittenti titoli quotati nei mercati regolamentati italiani. L'intero Collegio Sindacale viene nominato sulla base di liste presentate dagli azionisti, nelle quali i candidati devono essere elencati mediante un numero progressivo. Le liste devono indicare quantomeno un candidato Sindaco effettivo e un candidato Sindaco supplente. Sino a che ciò sia previsto da norme di legge e/o regolamentari, ciascuna lista dovrà inoltre includere tra i candidati alla carica di Sindaco effettivo almeno 1/3 ("Quota Piena"), ovvero 1/5 ("Quota Ridotta"), ove applicabile, di individui appartenenti a ciascun genere, salvo che si tratti di liste contenenti un numero di candidati inferiori a tre. Le liste devono essere depositate, anche avvalendosi di mezzi di comunicazione a distanza così come indicati nell'avviso di convocazione dell'Assemblea, almeno venticinque giorni prima di quello fissato per l'Assemblea in prima convocazione presso la sede sociale e pubblicate, almeno ventuno giorni prima della stessa Assemblea, presso la società di gestione del mercato e sul sito internet della Società, in entrambi i casi, corredate dai documenti previsti dalla normativa vigente.

Ogni azionista non può presentare o concorrere alla presentazione, neppure per interposta persona o società fiduciaria, di più di una lista ed ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità. Per la quota di partecipazione richiesta per la presentazione delle liste dei candidati alla carica di Sindaco, si deve far riferimento alla comunicazione che la Consob effettuerà nei trenta giorni successivi alla chiusura di ogni esercizio sociale, ai sensi dell'articolo 147-ter, comma 1 del D.Lgs. n. 58/1998 e dell'articolo 144-septies, comma 1, della Delibera Consob n. 11971/1999 e successive modifiche e integrazioni. Al fine di comprovare la titolarità del numero di azioni necessarie alla presentazione delle liste, gli azionisti devono esibire, presso la sede sociale, almeno ventuno giorni prima della data dell'Assemblea copia della certificazione prevista dalla legge e rilasciarne una copia.

Unitamente a ciascuna lista, entro il termine di deposito della stessa, presso la sede sociale, devono depositarsi le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la propria candidatura e attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti richiesti dalla normativa vigente per ricoprire la carica di Sindaco.

Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista.

All'elezione dei componenti del Collegio Sindacale si procederà come segue:

- dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti espressi dagli azionisti sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, fermo restando il rispetto della Quota Piena o della Quota Ridotta, ove applicabile, due Sindaci effettivi e un Sindaco supplente;

- dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti, tra le liste presentate e votate da parte degli azionisti di minoranza, purché non siano collegati ai sensi di legge e regolamentari agli azionisti che hanno presentato o votato la lista di cui all'alinea che precede, e nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, sono tratti un Sindaco effettivo e un Sindaco supplente.

Il Presidente del Collegio Sindacale è nominato dall'Assemblea tra i Sindaci eletti dagli azionisti di minoranza.

Nel caso in cui due o più liste abbiano riportato il medesimo numero di preferenze si procederà ad una nuova votazione al fine di ottenere un risultato inequivocabile.

Nel caso di presentazione di una sola lista o nel caso di mancato deposito di liste da parte degli azionisti di minoranza, viene data tempestiva notizia di tale circostanza, secondo le modalità previste dalla normativa vigente, affinché le liste stesse possano essere presentate fino al terzo giorno successivo al termine previsto per il loro deposito presso la sede sociale. In tale caso, la quota di partecipazione richiesta per la presentazione delle liste è ridotta alla metà.

La lista che ha ottenuto il maggior numero di voti deve garantire il rispetto della Quota Piena o della Quota Ridotta, ove applicabile. In particolare, ove la composizione dell'organo, determinata sulla base dei numeri progressivi attribuiti ai candidati della suddetta lista, tenuto anche conto del genere del candidato nominato dalla minoranza, non consenta il rispetto della Quota Piena o della Quota Ridotta, ove applicabile, i candidati aventi il numero progressivo più basso, appartenenti al genere maggiormente rappresentato, saranno sostituiti dai candidati del genere meno rappresentato aventi il numero progressivo più alto, fino a che non sia raggiunta la composizione prescritta dalla legge applicabile. In caso di sostituzione di un Sindaco, subentra il supplente appartenente alla medesima lista dalla quale era stato tratto il Sindaco venuto meno e del medesimo genere ove ciò sia necessario ai fini della presenza nel Collegio Sindacale della Quota Piena o della Quota Ridotta, ove applicabile. In ogni altra ipotesi, l'Assemblea chiamata a reintegrare il Collegio ai sensi di legge provvederà in modo da rispettare il

principio della rappresentanza della minoranza e, ove necessario, in modo da rispettare la Quota Piena o la Quota Ridotta, ove applicabile.

Il Collegio Sindacale vigila sull'osservanza della Legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile, adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

Inoltre, sino a che ciò sia consentito dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, al Collegio Sindacale potranno essere attribuite, sulla base di un'apposita deliberazione del Consiglio di Amministrazione, le funzioni spettanti all'Organismo di Vigilanza, ai sensi del D.lgs. 231 del 2001 e del Modello di Organizzazione, gestione e controllo adottato dalla Società ai sensi del D.lgs. 231 del 2001.

Il Collegio Sindacale deve riunirsi almeno ogni novanta giorni. Le riunioni potranno essere svolte anche mediante l'utilizzo di sistemi di collegamento audiovisivo e/o per teleconferenza, a condizione che ai partecipanti sia consentito di ricevere, trasmettere e/o visionare documenti.

Il Collegio Sindacale, ovvero almeno due Sindaci, possono convocare l'Assemblea, il Consiglio di Amministrazione ed il Comitato Esecutivo e di Investimenti, previa comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione.

I compensi del Collegio Sindacale sono determinati dall'Assemblea.

REVISIONE LEGALE DEI CONTI

Ai sensi dell'art. 2409-bis, comma 2 del Codice Civile la revisione legale dei conti è esercitata da una società di revisione legale iscritta nell'apposito registro, la quale, limitatamente a tali incarichi, è soggetta alla disciplina dell'attività di revisione prevista per le società emittenti di azioni quotate in mercati regolamentati ed alla vigilanza della Commissione nazionale per le società e la borsa.

La società di revisione incaricata della revisione legale dei conti:

- a) esprime con apposita relazione un giudizio sul bilancio di esercizio e sul bilancio consolidato, ove redatto;
- b) verifica nel corso dell'esercizio la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili.

La relazione sul bilancio è depositata presso la sede della Società a norma dell'articolo 2429 del Codice Civile e della normativa di settore applicabile.

La società incaricata della revisione legale dei conti ha diritto ad ottenere dagli Amministratori documenti e notizie utili all'attività di revisione legale e può procedere ad accertamenti, controlli ed esame di atti e documentazione.

Le norme riguardanti il conferimento e la revoca dell'incarico alla società di revisione legale incaricata della revisione legale dei conti sono regolate dalla normativa vigente in materia, ivi incluse le disposizioni contenute nel Codice Civile e nel D.lgs. n. 39 del 27 gennaio 2010.

TITOLO VIII

BILANCIO - RIPARTO UTILI

Articolo 21

L'esercizio sociale comincia al 1° gennaio e termina al 31 dicembre di ogni anno.

Articolo 22

Il Consiglio di Amministrazione potrà, durante il corso dell'esercizio, e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2433-bis del Codice Civile, distribuire agli azionisti acconti sui dividendi.

Sulla distribuzione degli utili delibera l'Assemblea che approva il bilancio a norma di legge. Potranno essere assegnati utili ai sensi dell'art. 2349 del Codice Civile.

I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui siano diventati esigibili, saranno prescritti a favore della Società con diretta loro appostazione a riserva.

Il pagamento dei dividendi avviene nei modi e nei termini fissati dalla deliberazione assembleare che dispone la distribuzione degli utili ai soci.

TITOLO IX

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Articolo 23

La Società approva le operazioni con parti correlate in conformità alle previsioni di legge e regolamentari vigenti, nonché alle proprie disposizioni statutarie ed alla procedura adottata in materia dalla Società.

Articolo 24

Con riferimento alle operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza, così come individuate ai sensi della procedura adottata in materia dalla Società, il Consiglio di Amministrazione può approvare l'operazione o proporre all'Assemblea di deliberare sull'operazione, nonostante il parere contrario degli Amministratori indipendenti, purché il compimento dell'operazione sia autorizzato dall'Assemblea, che delibererà secondo le modalità ed in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili nonché secondo le disposizioni previste al riguardo dalla procedura della Società.

Articolo 25

Con riferimento alle operazioni con parti correlate di competenza assembleare o che debbano da questa essere autorizzate, qualora ricorrano casi di urgenza collegati a situazioni di crisi aziendale, la Società può applicare le

particolari disposizioni previste dalla procedura adottata, nei limiti di quanto consentito e comunque in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

Articolo 26

Con riferimento alle operazioni con parti correlate che non siano di competenza assembleare o che non debbano essere da questa autorizzate, qualora ricorrano casi di urgenza, la Società può applicare le particolari disposizioni previste al riguardo dalla procedura adottata, nei limiti di quanto consentito e comunque in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

TITOLO X

LIQUIDAZIONE

Articolo 27

Nel caso di scioglimento e di liquidazione della Società, l'Assemblea, con le maggioranze previste per le modificazioni dello Statuto, ai sensi dell'art. 2487 del Codice Civile, nomina uno o più liquidatori, determinandone fra l'altro, i poteri ed i compensi.

Articolo 28

Per tutto quanto altro non previsto nel presente statuto, valgono le norme di legge.