



ASSOIMMOBILIARE

INDUSTRIA, FINANZA
E SERVIZI IMMOBILIARI

Società immobiliari quotate e focus sulle Siiq

Informazioni di carattere generale

Le Società immobiliari quotate alla Borsa di Milano e presenti all'interno del settore Ftse Italia Beni Immobili attualmente sono 8 di cui 2 SIIQ sono:

- Aedes immobiliare Spa
- Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa
- Compagnia Immobiliare Azionaria Spa
- Gabetti Spa
- Prelios Spa
- Risanamento Spa
- Beni Stabili Spa - Siiq
- Igd Siiq

Dati patrimoniali

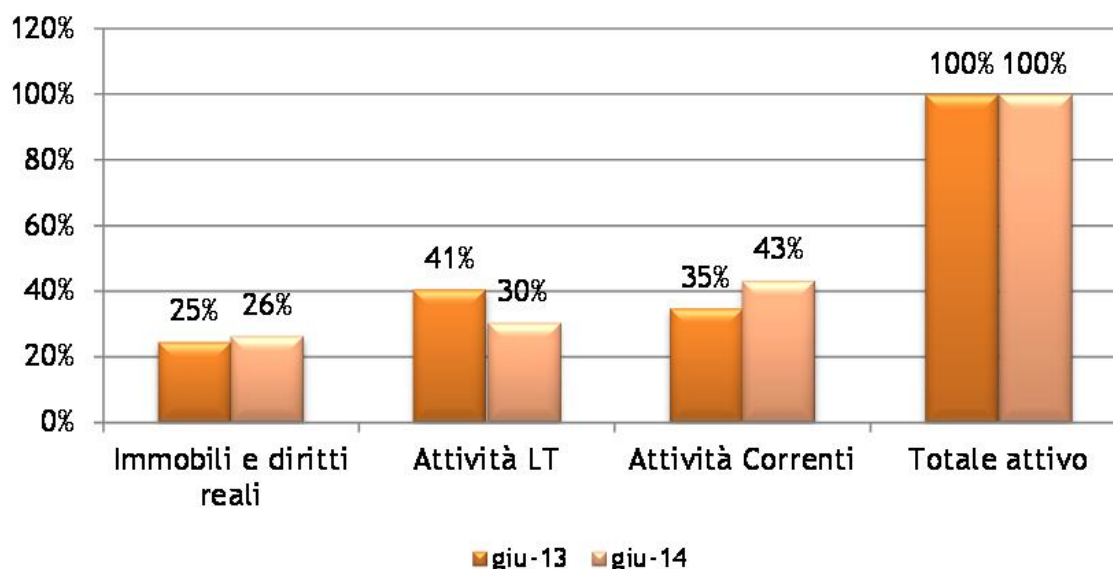
I principali highlight patrimoniali registrati, confrontati con quelli al 30 giugno 2013, sono i seguenti2:

- patrimonio immobiliare: 0,44 mld di euro (-9,3%)
- indebitamento: 0,9 mld di euro, (-3%)
- patrimonio netto: 0,3 mld di euro (+82%).

Di seguito viene data evidenza, confrontando il dato al 30 giugno 2014 con quello al 30 giugno 2013:

- della composizione dell'attivo
- del rapporto debito/patrimonio (loan to value).

Composizione dell'attivo (confronto giugno 2014/giugno 2013)



Le performance e gli aggiornamenti normativi

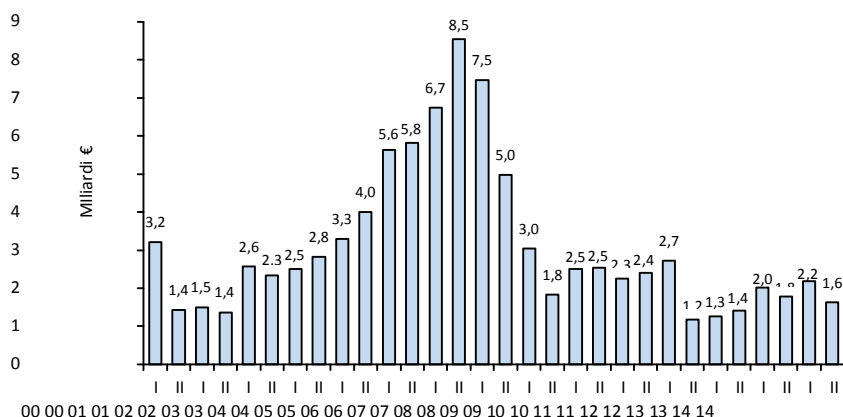
L'auspicio è che con i perfezionamenti normativi introdotti con lo Sblocca Italia in merito agli strumenti finanziari si segni un cambio di passo per **il real estate quotato, la cui capitalizzazione ha subito nel corso degli ultimi anni un autentico tracollo, passando da 8,5 miliardi di euro del 2006 a 1,6 miliardi di euro attuali**, di cui il 77% risulta riconducibile alle 2 SIQ

Tra le principali novità introdotte, di particolare interesse è, come detto, la ridefinizione delle soglie con il passaggio della quota di maggioranza dal 51% al 60%, il contenimento della distribuzione di utili dall'85% al 70%, che consente di disporre di risorse per l'autofinanziamento e per investimenti in manutenzione e ristrutturazione del patrimonio immobiliare.

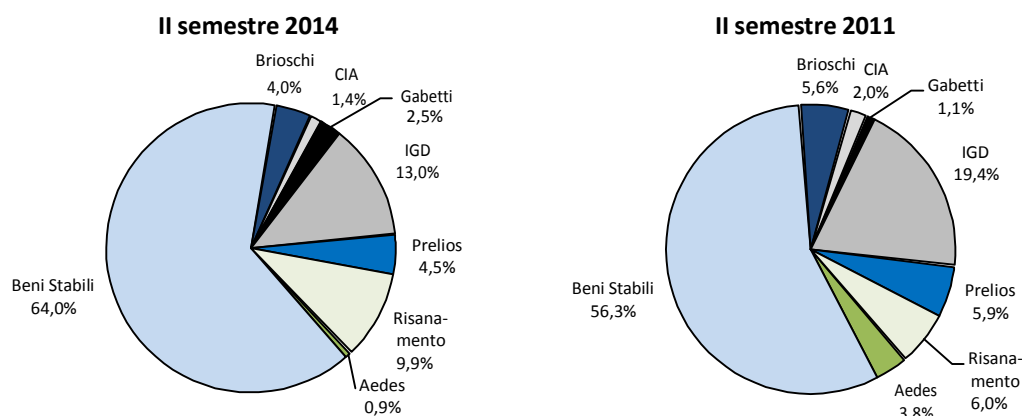
A cambiare è anche il regime impositivo sulle plusvalenze: vengono detassate quelle provenienti dalla vendita di immobili locati e di quote di fondi. Quest'ultimo aspetto dovrebbe contribuire a rendere le società italiane più competitive in campo internazionale, omologando la nostra disciplina a quelle delle SIIC francesi o dei REIT di altri Paesi europei.

È previsto, infine, un regime di neutralità fiscale per l'apporto degli immobili dai fondi alle SIQ, con la possibilità per le SGR con fondi prossimi alla liquidazione di utilizzare lo strumento per salvaguardare valori che il mercato non è disposto a riconoscere, trasformando le quote dei risparmiatori in azioni di SIQ.

La capitalizzazione di Borsa delle società immobiliari quotate (miliardi di euro)



Composizione dell'indice FTSE Beni Immobili



Le Siiq

Informazioni di carattere generale

Al 30 giugno 2014 le Società di Investimento Immobiliare Quotate sono due:

- Igd Siiq Spa
- Beni Stabili Spa Siiq.

Dati patrimoniali

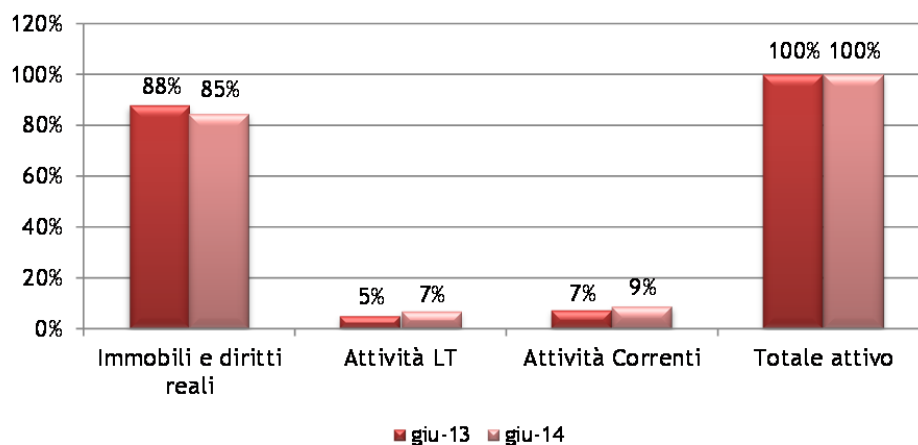
I principali highlight patrimoniali registrati, confrontati con quelli analoghi al 30 giugno 2013, sono i seguenti¹:

- patrimonio immobiliare: 5,5 mld di euro (-4%)
- indebitamento: 3,1 mld di euro, (+6,5%)
- patrimonio netto: 2,6 mld di euro (-2,4%)
- Ffo: 0,59 mld di euro (+9,1%).

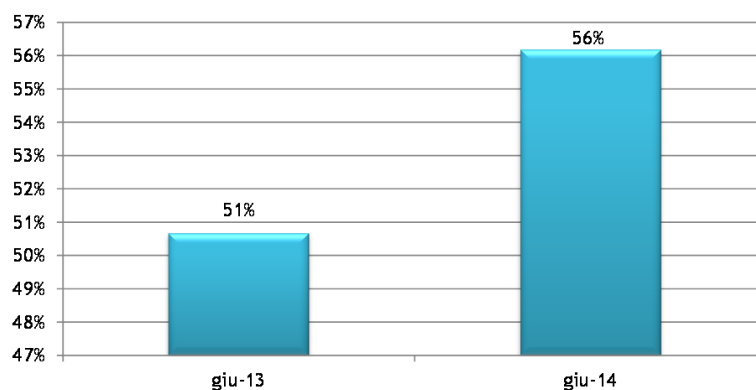
Di seguito viene data evidenza (confrontando il dato al 30 giugno 2014 con quello al 30 giugno 2013):

- della composizione dell'attivo
- del rapporto debito/patrimonio (loan to value).

Composizione dell'attivo (confronto giugno 2014/giugno 2013)



Loan to value (confronto giugno 2014/giugno 2013)

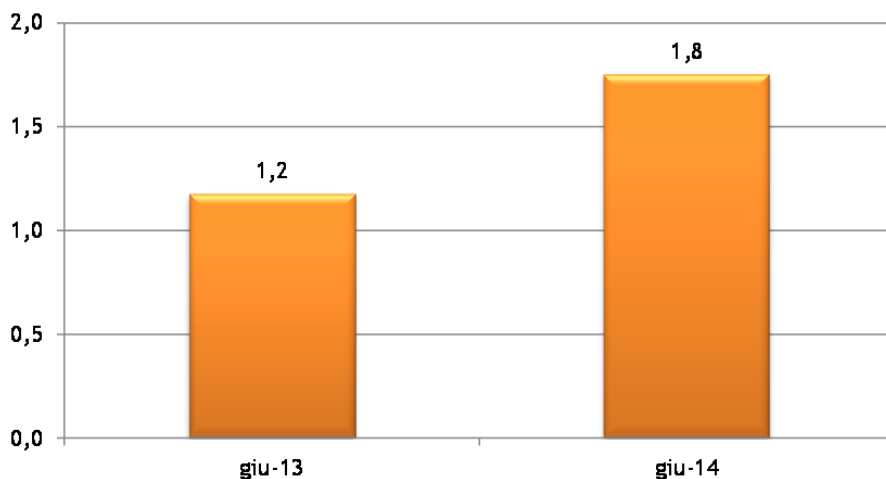


Dati relativi al mercato finanziario

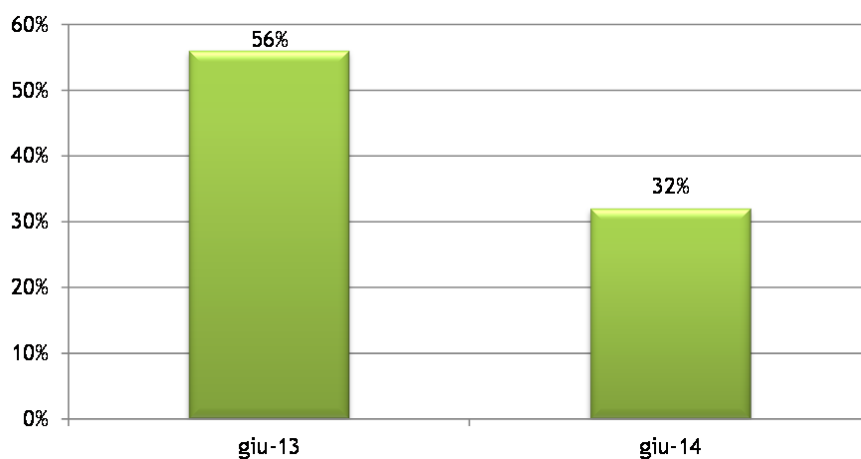
Le Siiq italiane hanno registrato, nel corso del primo semestre 2014, i seguenti andamenti:

- una capitalizzazione complessiva di 1,8 miliardi di euro (con un aumento del 49% rispetto al primo semestre dello scorso anno)
- uno sconto sul Nav del 32% (56% al 30 giugno 2013).

Capitalizzazione - (Mld di euro)



Sconto sul Nav

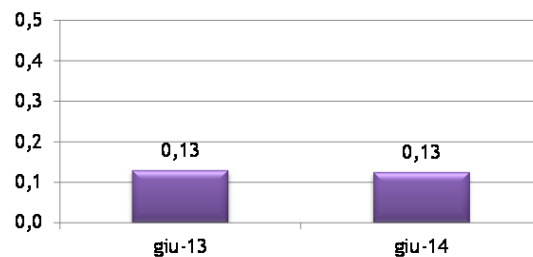
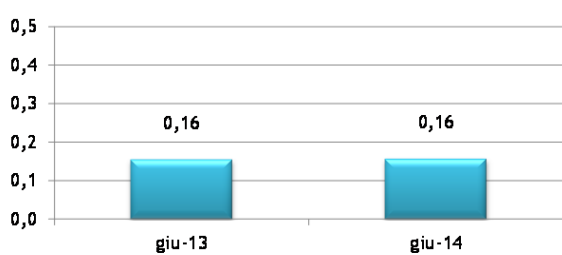


Dati economici

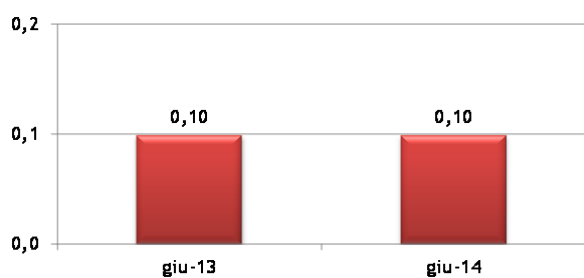
Le Siiq italiane registrano i seguenti principali dati economici al 30 giugno 2014 (i dati tra parentesi forniscono un confronto con i risultati del medesimo periodo dell'anno precedente):

- ricavi per 0,15 milioni di euro (+1,5%), sostanzialmente in linea con l'anno precedente
- Ebitda 0,13 milioni di euro (-4,5%)
- Ebit 0,1 milioni di euro, in linea con l'anno precedente
- Ffo 0,59 milioni di euro (+9%).

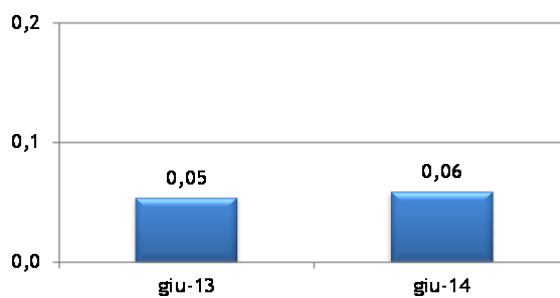
Riepilogo dati economici



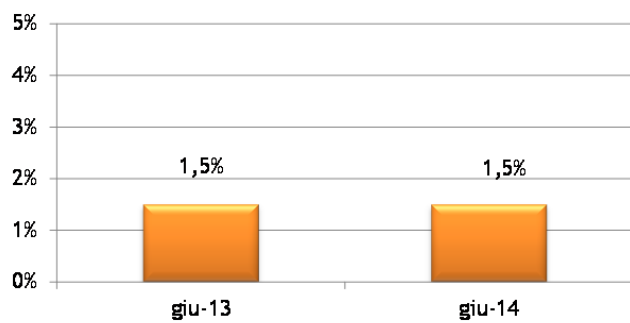
Ebit (mld di euro)



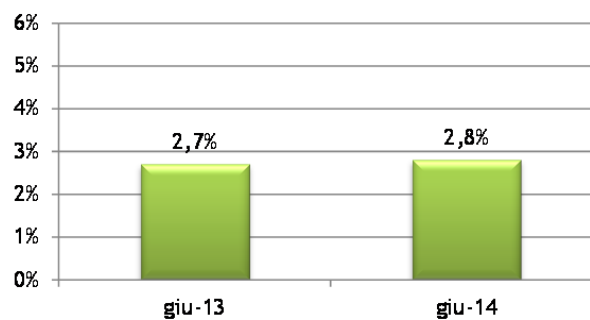
Ffo (mld di euro)



Roi



Cap rate



Fonti: Elaborazioni Assoimmobiliare su fonti varie

