

A parte BS e IGD le altre società quotate immobiliari non navigano in buone acque

Il mattone non è stabile

Gabetti, il prossimo salvataggio. I dubbi della procura su Uniland

Marcella Persola

Mercato immobiliare che scotta, almeno per qualcuno. Le società immobiliari quotate sembrano che non se la passino proprio bene. A parte qualcuna, è il caso di **Beni Stabili** (BS) e IGD, le altre sembrano non essere in buone acque. Ma andiamo per ordine. Un recente studio condotto da Nomisma evidenzia come la capitalizzazione di Borsa dei titoli immobiliari italiani ha toccato il livello minimo nel 2008; da allora si è osservata una timida ripresa, il cui consolidamento sembra tuttora piuttosto difficile, a causa dell'esposizione alle continue oscillazioni speculative. Lo studio mostra come l'aumento della capitalizzazione verificatosi nel quinquennio 2003-2007 sia stato interamente riassorbito nell'arco temporale di pochi mesi. E come la capitalizzazione attuale, di poco superiore ai 2 miliardi, si attesta su livelli del tutto insufficienti, soprattutto se paragonata ad altri settori e forme di investimento.

E che dire poi delle società del listino? La metà della capitalizzazione è generata da una sola società Beni Stabili, che si appresta a diventare una SIIQ, probabilmente entro l'anno, in quanto ha superato i limiti azionari che disciplinavano il regime. E anche l'altra SIIQ IGD ha dimostrato anche per questo primo semestre del 2010 la solidità che la caratterizza. La società guidata da Claudio Albertini ha chiuso i primi sei mesi dell'anno con un utile netto di 14,03 milioni di euro, in crescita del 96,86% dai 7,13 milioni dello stesso periodo di un anno fa, confermando una buona solidità finanziaria. Chi invece sembra arrancare sono le altre cugine del settore. Senza citare i casi noti di **Risanamento**, che presenta ancora oggi un'enorme difficoltà nonostante i vari piani di ristrutturazione, o Aedes anch'essa impegnata nella ristrutturazione e che ha presentato

dei dati in miglioramento nel primo semestre del 2010, accusando una perdita netta di circa 10 milioni rispetto ai 43,5 dello stesso periodo dell'anno scorso, l'attenzione sembra rivolgersi verso Gabetti e Uniland, oltre che Pirelli Re. Nel caso di Gabetti la situazione sarebbe veramente preoccupante. Secondo alcuni rumors di mercato la società sarebbe la prossima "candidata" ad essere salvata dalle banche. Infatti l'esposizione debitoria è molto alta.





Al 30 giugno 2010 il gruppo ha prodotto una perdita netta delle imposte pari a 7,2 milioni, in miglioramento rispetto alla perdita di 11,3 milioni dello stesso periodo dell'anno scorso, ma con ebitda negativo di 4,1 milioni rispetto ai -3,4 del 30 giugno 2009.




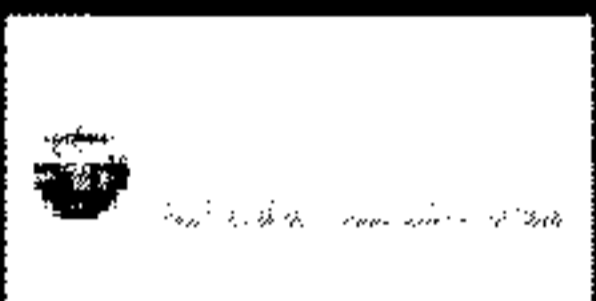
In aggiunta il patrimonio netto del gruppo è sceso da 21,924 milioni (al 31 dicembre 2009) a 15,963 del primo semestre 2010. Inoltre l'indebitamento finanziario del gruppo è pari a 180,3 milioni, di cui 117,954 verso banche, lievemente inferiore (0,3 milioni) a quello del 31 dicembre 2009. In considerazione di questi risultati e dalle mutate prospettive del mercato il Cda ha previsto un aggiornamento del "Piano Revised 2010-2013", in cui si prevede il raggiungimento al 31 dicembre 2013 di un ebitda pari a 14,3 milioni e una posizione finanziaria netta negativa target pari a 41,7 milioni. Secondo alcuni maligni la revisione del piano sembra avere a che fare anche con le condizioni dell'accordo di ristrutturazione sancito con le banche, che sembrerebbero non essere così pronte a intervenire, nel salvataggio, come per altre società immobiliari. La situazione non migliora se si guarda ai dati di Uniland. I primi mesi del 2010 hanno visto una contrazione dei ricavi passati dagli 11,4 milioni del primo semestre del 2009 agli attuali 2,6

milioni. In crescita l'indebitamento salito 96,6 milioni (contro gli 88,4 milioni di inizio anno). A fine giugno la perdita netta è stata pari a 4,36 milioni, in linea con i 4,41 milioni dello stesso periodo del 2009. Infine il semestre si è chiuso con un valore di libro del portafoglio immobiliare pari a 600 milioni di euro (contro i 603 di inizio 2010). E un elemento poco chiaro della società sarebbe rappresentato proprio dalle valutazioni immobiliari. Secondo alcuni esperti il patrimonio che costituisce il portafoglio della società sarebbe stato oggetto di valutazioni molto fuori mercato. Un'accusa forte per la società guidata da **Alberto Mezzini**, che respinge qualsiasi attacco e denuncia. Anche se, fonti a noi vicine, dicono che sarebbe "in viaggio" da parte della procura di Roma e da quella di Bologna un provvedimento proprio sulle sopravvalutazioni immobiliari. E di certo non deve preoccuparsi di "overvalue" Pirelli Re, affaccendata in altre vicende. Sembrerebbe che il fermento che ha caratterizzato il titolo in quest'ultima settimana sia frutto di un vicino accordo per Pirelli Re. Infatti secondo rumors di mercato Alessandro Carlo Puri Negri sentirebbe tanto la mancanza della sua "figliola" e starebbe considerando un ritorno. In realtà la notizia non è molto nuova. Infatti, prima dell'annuncio dello spin-off, girava voce che Puri Negri avesse mosso mare e monti per convincere Matteo Arpe con Sator e il suo ex braccio destro Olivier de Poulpique in Morgan Stanley ha lanciato un'opa sulla galassia di Bicocca. Risoltosi con un nulla di fatto. Ma con tanta nostalgia per Puri Negri.

LE SOCIETÀ IMMOBILIARI QUOTE

II - BILANCI 2009

								
	Migl. €	Trend	Migl. €	Trend	Migl. €	Trend	Migl. €	Trend
Ricavi delle vendite	210.670	●	43.933	●	4.089	●	119.655	●
Ebitda (Mol)	1.550.433	●	8.302	●	1.490	●	76.287	●
Ebit (utile operativo)	30.669	●	4.464	●	826	●	57.213	●
Utile (perdita) netto	-31.468	●	-2.200	●	-452	●	20.408	●
Cash flow	-48.895	●	-58	●	212	●	21.307	●
Capitale investito netto	3.952.795	●	437.426	●	52.404	●	1.775.369	●
Patrimonio netto compl.	1.864.602	●	219.967	●	2.327	●	747.533	●
Posizione finanziaria netta	2.088.193	●	217.459	●	-50.077	●	1.027.836	●
PERFORMANCE DEL TITOLO NEL 2009	16,16%		10,94%		50%		49,19%	

								
	Migl. €	Trend	Migl. €	Trend	Migl. €	Trend	Migl. €	Trend
Ricavi delle vendite	881	●	271.714	●	1.172	●	17.069	●
Ebitda (Mol)	-667	●	3.143	●	-5.481	●	1.220	●
Ebit (utile operativo)	-1.115	●	-36.268	●	-5.489	●	4.258	●
Utile (perdita) netto	-1.361	●	-104.296	●	-12.971	●	423	●
Cash flow	-	●	-93.597	●	-12.963	●	238	●
Capitale investito netto	13.480	●	1.108.849	●	76.259	●	454.491	●
Patrimonio netto compl.	7.706	●	663.082	●	74.300	●	363.578	●
Posizione finanziaria netta	-5.774	●	-445.767	●	-1.959	●	-90.913	●
PERFORMANCE DEL TITOLO NEL 2009			-32,35%		-16,27%		60,78%	

Fonte: Elaborazione Nomisma su dati di Bilancio e Sole 24 Ore

Operazione nostalgia per Carlo Puri Negri che vorrebbe riprendersi l'amata Pirelli Re

BREVI

■ **Fimit Sgr, approvata semestrale del Fondo Alpha**
Il Consiglio di amministrazione di Fimit Sgr ha approvato il rendiconto di gestione del Fondo Alpha Immobiliare al 30 giugno 2010, chiusosi con un valore complessivo netto (NAV) del Fondo Alpha incrementato da 259,7 milioni di euro al 1° marzo 2001 (data di apporto) a 408,0 milioni 30 giugno 2010 (408,4 milioni al 31 dicembre 2009). Il valore unitario della quota è passato da 2.500,000 euro a 3.928,757 euro al 30 giugno 2010 (3.931,696 euro al 31 dicembre 2009) con un incremento del 57,15% (57,27% al 31 dicembre 2009).

■ Sopaf, in calo le perdite nei primi sei mesi

Il Cda di Sopaf ha approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2010. I ricavi e gli altri proventi sono pari a 4,4 milioni di euro (2,7 milioni nel corrispondente periodo del 2009). Il margine operativo lordo, che sconta 11,8 milioni di costi, è negativo per 7,3 milioni (negativo per 9,8 milioni nel primo semestre del 2009), mentre il risultato operativo, che include 1,5 milioni di ammortamenti e accantonamenti e beneficia di utili derivanti da dismissioni di attività non correnti per 0,1 milioni, è negativo per 8,7 milioni (negativo per 10,3 milioni nel corrispondente periodo del 2009).

■ MutuiOnline, ricavi e utili in leggero rialzo

Il Cda del gruppo MutuiOnline ha approvato la relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2010, chiusa con ricavi pari ad euro 23,9 milioni, in aumento dell'1,2% rispetto al medesimo periodo dell'esercizio

precedente. Il risultato operativo ha registrato un incremento del 2,2%, passando dai 10,2 milioni del primo semestre 2009 a 10,4 milioni nel primo semestre 2010. Il risultato netto attribuibile ai soci dell'emittente ha registrato un incremento dell'1,4% nel semestre passando dai 7,2 milioni dei primi sei mesi del 2009 a 7,3 milioni nel primo semestre 2010.

■ Brioschi Immobiliare, perdita netta a 6,2 milioni

Si è chiusa con una perdita operativa di 2,4 milioni di euro e una perdita netta di 6,2 milioni la semestrale al 30 giugno scorso di Brioschi Immobiliare (contro i 4,3 milioni di perdita netta nel corrispondente periodo del 2009). Nel periodo in esame il capitale investito netto consolidato è aumentato di circa 38 milioni di euro, da 436 a 474 milioni di euro, mentre il patrimonio netto consolidato al 30 giugno 2010 è di 214 milioni di euro rispetto a 220 milioni al 31 dicembre 2009.