



**SIDIEF**

SOCIETÀ ITALIANA DI INIZIATIVE  
EDILIZIE E FONDARIE

**SINTESI BILANCIO  
AL 31 DICEMBRE 2015**

## SINTESI DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2015

Il Bilancio chiude con un utile netto di € 2.007.157 rispetto a € 872.157 dell'esercizio precedente. A tale risultato si è pervenuti dopo aver imputato un ammontare di imposte pari ad € 6.263.858 al risultato prima delle imposte pari ad € 8.271.015.

### LA SITUAZIONE ECONOMICA

#### CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

Valori in migliaia di euro

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
<b>Ricavi gestione immobiliare</b>			
- Ricavi da locazione	30.349	31.069	-720
- Ricavi da vendite	3.598	746	2.852
- Altri ricavi	37	-	37
<b>Totale ricavi gestione immobiliare (A)</b>	<b>33.983</b>	<b>31.814</b>	<b>2.169</b>
<b>Costi gestione immobiliare</b>			
- Costi ripetibili netti	-2.436	-3.083	647
- Manutenzioni e servizi a carico proprietà	-3.508	-3.020	-488
- Costi assicurativi netti	-192	-47	-145
- Perdite su crediti e acc.to al fondo svalutazione crediti	-502	-1.780	1.278
- Imposte immobiliari a carico della proprietà	-12.209	-11.150	-1.059
- Provvigioni agenzie immobiliari	-158	-62	-96
- Altri costi a carico della proprietà	-11	-56	45
- Ammortamenti e svalutazioni gestione immobiliare	-5.960	-5.930	-29
<b>Totale costi immobiliari (B)</b>	<b>-24.974</b>	<b>-25.128</b>	<b>154</b>
<b>Margine della gestione immobiliare (A) - (B) = (C)</b>	<b>9.009</b>	<b>6.686</b>	<b>2.323</b>
<b>Costi del servizio Sidief</b>			
- Spese societarie incluso personale dipendente	-5.277	-4.844	-433
- Ammortamenti, Accantonamenti e Svalutazioni	-266	-243	-23
<b>Totale costi societari (D)</b>	<b>-5.543</b>	<b>-5.087</b>	<b>-456</b>
<b>Risultato Operativo (C)-(D)</b>	<b>3.466</b>	<b>1.599</b>	<b>1.867</b>
<b>Risultato operativo esclusi i ricavi da vendita</b>	<b>-132</b>	<b>853</b>	<b>-985</b>
- Proventi/Oneri finanziari	444	1.214	-770
- Rettifiche di valore di attività finanziarie	-	-131	131
- Proventi/oneri straordinari	4.361	6.636	-2.275
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>8.271</b>	<b>9.318</b>	<b>-1.047</b>
- Imposte di competenza dell'esercizio	-6.264	-8.446	2.182
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>	<b>2.007</b>	<b>872</b>	<b>1.135</b>

I dati del Conto Economico riclassificato sono stati elaborati per fornire una migliore rappresentazione del risultato aziendale. A tale fine sono state riclassificate, sia per il 2015 che per il 2014, le seguenti voci:

- gli altri ricavi, rappresentati dai parziali utilizzi del fondo manutenzione immobili per € 45 mila (€ 4.100 mila nel 2014) e del fondo oneri per danni sisma l'Aquila per € 4.567 mila, sono stati riclassificati nei componenti straordinari di reddito;
- le plusvalenze per alienazione immobili sono state considerate tra i ricavi delle vendite, incluso il risultato della vendita avvenuta nel 2015 dell'immobile sito in Roma, via dei Serpenti n. 85/86-a che nel Bilancio al 31 dicembre 2014 era rappresentato nella voce "Rimanenze".

I ricavi della gestione immobiliare passano da € 31,81 milioni a € 33,98 milioni, con una variazione assoluta di € 2,17 milioni, derivante dall'effetto congiunto dei maggiori ricavi da vendite realizzate nel corso dell'esercizio parzialmente compensati dai minori ricavi da locazione. Questi ultimi si presentano in lieve flessione rispetto al precedente esercizio (-2.3%), per l'effetto combinato delle rinegoziazioni e dei rilasci concretizzatisi nel corso degli esercizi 2014 e 2015, parzialmente compensati dalle nuove locazioni del 2015.

I costi della gestione immobiliare sono sostanzialmente allineati rispetto al 2014.

Le variazioni più significative delle componenti dei costi della gestione immobiliare sono rappresentate da:

- minore impatto dell'accantonamento al fondo svalutazione crediti, a causa del consistente accantonamento contabilizzato nel 2014;
- nell'ambito della voce imposte immobiliari a carico della società, maggiore effetto del costo derivante dall'indetraibilità dell'IVA scaturente dai maggiori oneri e spese di manutenzione straordinaria sugli immobili sostenuti nel corso del 2015 rispetto al 2014.

Il margine della gestione immobiliare si incrementa, quindi, di € 2,32 milioni, passando da € 6,69 milioni nel 2014 a € 9,01 milioni nel 2015.

Il medesimo margine, rapportato ai ricavi da locazione, risulta in miglioramento nel 2015 essendo pari al 29,7% (21,5% nel 2014); il rapporto risultato operativo/ricavi appare in miglioramento, passando da 5,03% nel 2014 a 10,20% nel 2015.

Il risultato operativo aumenta di € 1,87 milioni passando da € 1,60 milioni del 2014 a € 3,47 milioni del 2015.

I proventi finanziari netti diminuiscono nel 2015 rispetto al 2014 per effetto della dinamica subita dai tassi di interesse e dell'utilizzo di liquidità avvenuto nel corso del 2015 in particolare sia per le spese incrementative sul patrimonio immobiliare in gestione sia per l'acquisto e la ristrutturazione della nuova sede.

Il reddito ante imposte si riduce di circa € 1 milione per effetto delle partite straordinarie. Nell'esercizio 2014 i proventi straordinari netti erano pari a € 6,64 ed erano rappresentati per € 4,10 milioni dall'utilizzo del fondo manutenzione immobili, per € 2,48 milioni dall'annullamento del fondo ammortamento immobili per la parte relativa ai terreni e per € 0,06 milioni dal saldo positivo delle sopravvenienze attive al netto di quelle passive.

Nel 2015 i proventi straordinari netti sono stati pari a € 4,36 milioni e sono rappresentati per € 4,57 milioni dall'utilizzo del fondo L'Aquila, per € 0,05 milioni dall'utilizzo del fondo manutenzione e per € 0,26 milioni dal saldo negativo delle sopravvenienze passive al netto di quelle attive.

## LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Di seguito viene riassunto e confrontato con il 31 dicembre 2014 un quadro sintetico della situazione patrimoniale della Società al 31 dicembre 2015.

### STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO

Valori in migliaia di Euro

	2015	2014	Variazioni
Capitale circolante netto operativo	1.220	1.404	-184
Altre attività e passività correnti	-4.058	-9.283	5.225
<b>Capitale circolante</b>	<b>-2.838</b>	<b>-7.880</b>	<b>5.041</b>
Immobilizzazioni tecniche	525.928	510.532	15.395
Immobilizzazioni finanziarie	106	120	-14
Crediti e debiti a lungo termine	-	-	-
Attività e passività per imposte anticipate	3.266	3.577	-310
<b>Capitale immobilizzato netto</b>	<b>529.300</b>	<b>514.229</b>	<b>15.071</b>
TFR	-1.952	-1.835	-116
Altri fondi	-9.928	-14.019	4.091
<b>TFR e Altri fondi</b>	<b>-11.879</b>	<b>-15.854</b>	<b>3.975</b>
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>514.583</b>	<b>490.496</b>	<b>24.087</b>
Posizione finanziaria netta a breve	-38.420	-61.328	22.908
Posizione finanziaria netta a medio/lungo	-	-	-
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>-38.420</b>	<b>-61.328</b>	<b>22.908</b>
<b>Mezzi propri</b>	<b>553.003</b>	<b>551.824</b>	<b>1.179</b>
<b>TOTALE COPERTURE</b>	<b>514.583</b>	<b>490.496</b>	<b>24.087</b>

Si segnala che la posizione finanziaria netta permane di segno positivo e passa da € 61,33 milioni nel 2014 a € 38,42 milioni nel 2015, con un decremento di € 22,91 milioni circa, mentre i mezzi propri rimangono sostanzialmente invariati.

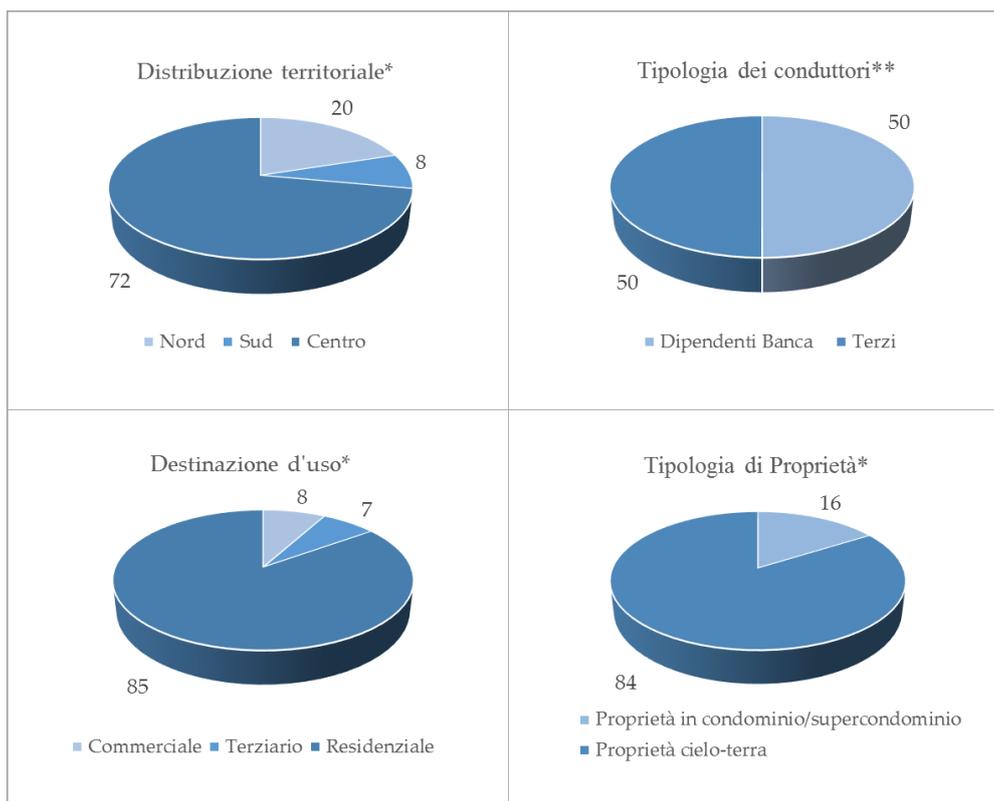
Il *free cash flow* dell'esercizio, negativo per € 22,91 milioni, è prevalentemente riconducibile agli investimenti relativi sia alle spese incrementative sul patrimonio immobiliare in gestione sia all'acquisto e alla ristrutturazione della nuova sede, parzialmente finanziati dagli incassi provenienti dalle dismissioni del patrimonio immobiliare effettuati nel corso del 2015.

## PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ

Il patrimonio si compone di 105 complessi immobiliari (che comprendono 8.714 unità immobiliari di cui 3.345 residenze), distribuiti sul territorio nazionale, per una superficie commerciale complessiva di circa 500.000 mq; circa il 90,3% del totale è concentrato nelle regioni Lazio (65,6%), Lombardia (12,9%), Campania (5,9%) e Abruzzo (5,9%).

Di seguito si riportano due grafici inerenti rispettivamente la distribuzione del patrimonio immobiliare della Società nel territorio nazionale e l'analisi delle sue caratteristiche principali.





*I valori sono espressi in percentuale.*

\* Base di calcolo: superficie commerciale

\*\* Base di calcolo: canoni di locazione

## Ricavi da canoni di locazione del patrimonio

L'ammontare dei canoni da locazione al 31 dicembre 2015 è pari a circa € 30,35 milioni. Oltre il 90% del totale dei ricavi da locazione proviene dalle regioni Lazio (69,4%), Lombardia (14,5%) e Campania (6,3%).

## PRINCIPALI EVENTI DELL'ANNO

### *Convegno "Investire sulla casa. Politiche e strumenti per l'affitto in Europa. Proposte per l'Italia"*

In data 20 maggio 2015 si è tenuto a Roma il primo convegno promosso e organizzato dalla Sidief dal titolo "Investire sulla casa. Politiche e strumenti per l'affitto in Europa. Proposte per l'Italia"; l'obiettivo del convegno è stato quello di riaccendere il dibattito sul tema degli investimenti nel segmento della locazione residenziale privata.

Si segnala inoltre che nel corso del Convegno è stata presentata la ricerca "Investire sulla casa", promossa dalla Sidief e realizzata da Censis e Nomisma.

### *Acquisto nuova sede in Roma, via degli Scialoja n. 20*

In data 27 luglio 2015 la Società ha acquistato un fabbricato cielo/terra sito in Roma, via degli Scialoja n. 20, dove, a conclusione degli interventi di ristrutturazione dell'edificio, è stata trasferita la sede legale e direzionale con decorrenza 22 febbraio 2016.

### *Trasferimento sede Milano e vendita ufficio di via San Vittore n. 45 e pertinenze*

Nell'ottica di trasferire l'ufficio di Milano in ragione della razionalizzazione degli spazi funzionali alle attività, la Società ha proceduto nel corso dell'anno, dapprima a vendere in data 7 luglio 2015 il locale magazzino e il posto auto scoperto entrambi siti in Milano, via San Vittore n. 45 e, successivamente, in data 17 dicembre 2015, a vendere l'ufficio di via San Vittore n. 45 con le relative pertinenze.

L'ufficio di Milano verrà trasferito nel corso del 2016 presso la nuova sede in Galleria Passarella n. 1, piano settimo, che sarà condotta in locazione.

### *La struttura aziendale*

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

<b>Organico medio</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Variazioni</b>
Dirigenti	2,67	3	-0,33
Quadri	7,75	6,5	1,25
Impiegati	43	24,5	18,5
Portieri	73,58	75	-1,42
<b>Totale</b>	<b>127</b>	<b>109</b>	<b>18</b>

### **DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO**

In considerazione degli impegni finanziari previsionali a medio termine della Società, si ritiene opportuno non procedere alla distribuzione dei dividendi e pertanto è stata deliberata la seguente distribuzione dell'utile:

a riserva legale (5%)	€	100.358
a riserva straordinaria	€	1.906.799