



Immobiliari quotate a due velocità

A Piazza Affari bene Igd e Beni Stabili, più in difficoltà Gabetti e Aedes

Evelina Marchesini

■ Ben poca cosa rispetto al patrimonio immobiliare sottostante. La rappresentanza del real estate italiano in Borsa è quasi trascurabile se comparata a quanto accade negli altri Paesi europei (e non), rendendo arduo il compito dei gestori di portafogli internazionali intenzionati a diversificare nell'immobiliare: rispetto all'importanza dell'economia nel suo complesso, la scelta di un *underweight* dell'Italia è quasi un obbligo.

Complice la crisi e le passate scelte strategiche, le società immobiliari quotate si muovono in ordine sparso e il plotone è diviso in due schieramenti: quelle che sono diventate (o hanno in programma di farlo) pure società di servizi e quelle che, invece, sono vere *property companies*. Queste ultime sono le realtà che interessano gli asset manager internazionali in grado di spostare grandi capitali e, in Italia, sono rappresentate solo da Beni

Stabili e da Igd, entrambe Siiq.

Le sorti di **Risanamento** sono invece in via di definizione: con l'assegnazione eventuale dell'area di Santa Giulia a **Idea Fimit** e la cessione degli immobili francesi al fondo sovrano del Qatar o, in alternativa, l'ok alla proposta dell'ex patron, Luigi Zunino, tutta concentrata sugli immobili parigini e sul delisting della società. Ma torniamo alle due Siiq. **Beni Stabili** è l'unica, in realtà, monitorata dai grandi asset mana-

ger, grazie alla politica di linearità di strategia e di risultati portata avanti dall'a.d. Aldo Mazzocco. La società fa riferimento a **Foncière des Régions** (che ne detiene il 52%), gruppo immobiliare italo-francese controllato dal gruppo Delfin, che a sua volta fa capo a Leonardo del Vecchio e a gruppi assicurativi come **Crédit Agricole**. La stabilità e la continuità premiano le performance di Borsa, con un +43% su base an-

nua, anche se il risultato a un mese è quasi statico, con un +1 per cento. La società ha un portafoglio immobiliare valutato al 31 dicembre 2012 di 4,269 miliardi di euro, ha avuto un risultato netto ricorrente Epra consolidato di 82,7 milioni nel 2012, contro gli 87,3 del 2011, e un risultato netto consolidato peggiorato dai +18,8 milioni del 2011 ai -15,7 milioni del 2012 principalmente come effetto dell'Imu sulla valutazione del portafoglio immobiliare e sui ricavi netti di locazione. Strategia lineare e confermata anche per l'altra Siiq, **Igd**, il principale player immobiliare in Italia nel settore della grande distribuzione organizzata, con un patrimonio immobiliare valutato in circa 1,906 miliardi e che fa capo al mondo delle coop. La società è naturalmente molto esposta all'andamento economico del Paese e alla tenuta dei *tenants* (inquilini) dei propri centri commerciali, ma ha dimostrato nel primo trimestre del 2013 di riuscire a reggere i colpi, con ricavi gestionali consolidati a 30,4 milioni (30,7 nel primo trimestre 2012) e un utile netto di 8,2 milioni rispetto agli 8,4 dell'analogo periodo 2012. In Borsa è premiata con una performance a un anno dell'11,2%.

Gabetti è alle prese con un'estate difficile e impegnativa, dove il nuo-

Strada ancora in salita per **Prelios**, ex **Pirelli real estate**, che ha appena ricevuto il via libera della Consob all'aumento di capitale, approvato dall'assemblea degli azionisti lo scorso maggio, e avrà un importo massimo di 115 milioni. L'operazione consentirà l'ingresso in **Prelios** dei nuovi azionisti, tra i quali il veicolo **Feidos 11** e, dunque, l'inizio reale del nuovo piano strategico della società. Intanto è arrivata anche la comunicazione che il Cda per l'esame dei risultati al 30 giugno scorso si terrà tra il 26 e i 29 di agosto, anziché il 24 luglio come in precedenza indicato. Nel frattempo valgono le dichiarazioni dell'a.d. Sergio Iasi rilasciate all'inizio di giugno, in cui spiegava che il 2013 sarà ancora un anno di transizione, e quindi in perdita, per tornare all'utile operativo dal 2014. La strategia è tutta focalizzata sui servizi e nei prossimi 18-24 mesi **Prelios** svuoterà il portafoglio investimenti. In Borsa, in un anno, ha perso il 49,6%. (Ev.M.)

+43%

PERFORMANCE A UN ANNO

Beni Stabili soffre gli effetti dell'Imu e perde in redditività ma conferma la strategia e viene premiata

**IL FUTURO
DI PRELIOS**



vo management insediatosi nel novembre 2012 in rappresentanza del nuovo azionista di riferimento (Gruppo Marcegaglia) ha varato un ennesimo piano strategico per la società, in difficoltà ormai da anni. La buona notizia è l'approvazione della ristrutturazione del debito da parte delle banche, insieme al miglioramento dei conti nel primo trimestre 2013. L'obiettivo è portare l'Ebitda, negativo a fine dicembre scorso per 6,1 milioni (con un patrimonio netto negativo di 25,7 milioni) a +10,9 milioni nel 2016. L'operazione è difficile e lo dimostrano anche i risultati di Borsa, con una performance del -39,5% a un anno e del -18% a un mese. Peggio, a Piazza Affari, sta però **Aedes**, con una performance del -47% a un anno e del -11,3% a un mese, vittima del susseguirsi di confusioni strategiche e operative degli ultimi team manageriali e da cui l'azionista Amenduni vuole uscire. La situazione è grave: 241 milioni di perdita netta 2012, svalutazioni immobiliari di 205 milioni e un'impresa di risanamento per l'a.d. Giuseppe Roveda subordinata ancora all'esito di una negoziazione del debito con le banche. Gli incontri si susseguono anche nel mese di luglio e il piano industriale potrebbe arrivare dopo l'estate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

FINANZA

**Le quotazioni italiane:
buone performance
per Igd e Beni Stabili**
» pag. 21