

SOCIETÀ QUOTATE

Aedes accelera sul risanamento

di **Evelina Marchesini**

◆ **Aedes** anticipa gli obiettivi di risanamento e aggiorna una parte del piano industriale 2014-2019 approvato dal Cda il 27 maggio 2014 e successivamente integrato, da ultimo, il 1° dicembre 2014. Si è tenuto ieri, infatti, il Cda della società presieduta da Carlo Alessandro Puri Negri, che ha deciso alcune linee guida, sostanzialmente aspettando - da quanto risulta al Sole 24 Ore - di vedere come evolvono i mercati, alla luce delle elezioni Usa, referendum e quadro nazionale più in generale, prima di approyare definitivamente il piano.

Aedes ha raggiunto l'equilibrio economico ricorrente già il 1° luglio scorso. Al 30 giugno il conto economico riportava un Ebit (risultato operativo) positivo per circa 19,3 milioni di euro, a fronte di una previsione del piano industriale di circa 5,2 milioni. Il raggiungimento e superamento in anticipo degli obiettivi è dovuto in gran parte alle acquisizioni degli immobili a reddito effettuate nel primo semestre 2016: in sostanza, dopo essersi trasformata in SiiQ il 1° gennaio 2016, il 15 marzo la società guidata da Giuseppe Roveda ha acquistato il 70% del Fondo immobiliare "Redwood" proprietario di 18 immobili a destinazione commerciale, per 16,4 milioni e il 23 marzo ha acquisito i crediti finanziari garantiti da pegno sul restante 30% del fondo per 13,6 milioni, con un costo complessivo di 30,0 milioni, di cui 25,0 milioni per gli asset e 5,0 milioni per la cassa già disponibile. Gli immobili generano un affitto pari a 3,6 milioni. Successivamente, il 27 giugno, ha sottoscritto con Ge Capital Corporation un contratto definitivo per l'acquisto di un immobile situato a Roma al prezzo di 12,5 milioni, con affitti annui di 3,6 milioni, nell'area direzionale denominata Parco de' Medici. «I rendimenti da affitto su base annuale sono triplicati passando da 6 milioni al momento della ricapitalizzazione di **Aedes** ad inizio 2015 a 18 milioni alla fine dello scorso semestre, con un anticipo di sei mesi rispetto a quanto contenuto nel piano industriale. L'obiettivo è di arrivare a circa 35 milioni di ricavi da locazione - spiega Car-

lo Alessandro Puri Negri, presidente di **Aedes** - con i quali si raggiunge l'equilibrio finanziario ricorrente».

Secondo quanto risulta al Sole 24 Ore, per arrivare a questo obiettivo **Aedes** ha in mente una campagna acquisti da 160-170 milioni (la cui evoluzione dipenderà anche dall'andamento generale dei mercati e dai fattori esterni, come accennato), mentre il resto arriverà dagli sviluppi in corso che verranno completati, tra cui la nuova fase di Serravalle Outlet che viene inaugurata tra ottobre e novembre. Questa prima parte dell'evoluzione del piano potrebbe andare in porto anche già per la fine del 2017.

Ma **Aedes**, tra gli asset in portafoglio, ha una sorta di "gigante dormiente", l'ampia area destinata allo sviluppo di Caselle (To), inizialmente - secondo il piano industriale del 2014 - destinata alla vendita. Ma, alla luce dell'enorme potenziale implicito nell'iniziativa, dei risultati positivi e del forte anticipo nel raggiungimento degli obiettivi del Piano industriale, i vertici della società potrebbero decidere di sviluppare l'area, anche con un partner, anziché cederla, e mantenerla a reddito (in linea con l'obiettivo delle SiiQ). Si tratta di un'area molto vasta prevalentemente destinata al commerciale e all'entertainment. «La fine della prima fase di sviluppo di Caselle, se si dovesse andare in questa direzione, è prevista per il 2021 e, in questa ipotesi, i ricavi da affitti raddoppiano ulteriormente, arrivando dunque a 70 milioni l'anno. E nel frattempo venderemo tutto ciò che non è nel core business e nell'ottica del piano industriale». Attualmente il portafoglio immobiliare di **Aedes** è pari a 485,1 milioni inclusa la quota di competenza di immobili posseduti da società collegate e da fondi immobiliari non consolidati, in aumento del 18% circa rispetto ai dati del 31 dicembre 2015 (412,4 milioni).

Aedes ha chiuso il primo semestre con un utile netto di 17,2 milioni di euro, in significativo miglioramento rispetto agli 0,5 milioni del primo semestre dello scorso anno. I ricavi totali sono saliti da 10,6 a 10,8 milioni e, in particolare, l'incidenza dei ricavi da locazione (tipici del modello SiiQ) sui ricavi totali è più che raddoppiata dal 30% al 65%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

