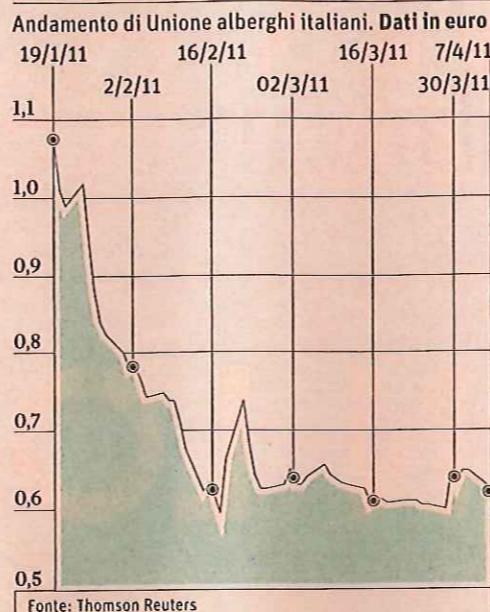


**Gli asset in portafoglio e l'andamento in Borsa**



Asset. Al momento l'Unione alberghi conta solo due strutture: l'hotel 3 stelle Arte di Parma e l'hotel Marengo, 4 stelle di Alessandria

**Così in borsa**



**Piazza Affari.** In listino dal 19 gennaio dal collocamento la società ha raccolto tre milioni di euro

# In Borsa hotel senza appeal

Il titolo Unione alberghi italiani è sceso da 1,08 a 0,6 euro

**Maurizio Cannone**

Non è un momento facile per il settore alberghiero, specie per quello di fascia intermedia da 3 o 4 stelle. Proprio a questa tipologia di strutture si rivolge **Unione alberghi italiani** (Uai), sbarcata in Borsa il 19 gennaio scorso nel segmento Aim di Milano. Una ipo innovativa per il settore d'attività e che ha visto collocato il 34,4% che oggi rappresenta il flottante. Circa tre milioni di euro la liquidità raccolta durante il collocamento. Tra gli azionisti non sono segnalate partecipazioni rilevanti. Il modello di business consiste nel rilevare strutture alberghiere esclusivamente in Italia. L'idea dei fondatori (il consulente **Ambromobiliare spa** ha ideato il progetto, versato il capitale sociale iniziale, è stato advisor del collocamento e ora detiene l'1,59% del capitale) è di rendere la società un aggregatore di strutture al rit-

stelle Arte di Parma e l'hotel Marengo, 4 stelle di Alessandria. Strutture che sono state apportate a Unione alberghi prima della quotazione in cambio del 31,74% e del 26,99% del capitale attuale (la

**IL TARGET**

La ricerca di altri soci si rivolge ai proprietari di hotel con un rendimento del 6% annuo che vogliono rilanciare la propria struttura

**L'OPERAZIONE**

Le acquisizioni saranno finanziate per il 40% con l'emissione di azioni a favore del venditore e per il 60% da debito bancario

valutazione delle strutture è stata certificata da Cbre) e

sizione: il 60% del valore pagato in contanti e il restante 40% in azioni, con lock up di almeno un anno. Dalla verifica sul campo di questa modalità di pagamento dipenderà lo sviluppo futuro della società. Il titolo al momento mostra segni di debolezza e passa da 1,08 euro del giorno della quotazione a valori attuali intorno a 0,60. Unione alberghi è fiduciosa riguardo all'andamento del titolo, ritenendo che non ci siano elementi per giustificare il calo e che sarebbe soltanto una fase di assestamento.

L'amministratore delegato è Francesco Nosedà, cittadino svizzero residente a Lugano. Descrive una lunga esperienza nel settore come advisor finanziario per le principali società alberghiere. «La nostra idea è di creare un soggetto aggregatore e consolidatore per realtà, come i 3-4 stelle, molto frammentate - spiega Nosedà - Devono necessariamente

almeno 50 camere con un massimo di 130 e avere documentazione certa per descrivere l'attività degli ultimi tre anni. Se di recente realizzazione, oppure in cerca di rilancio, pensiamo noi a trovare un nuovo gestore. Il criterio di valutazione adottato è vincolato alla redditività e al reddito generato, non ai parametri fondiari che non hanno nulla a che vedere con la capacità di generare ricavi delle strutture».

Nei progetti, si rivolgeranno a Unione alberghi esclusivamente i proprietari degli hotel - non i gestori - che intendano diversificare l'investimento («è più facile vendere azioni quotate in Borsa che un albergo», dice Nosedà) o rilanciare la propria struttura. A patto che sia dimostrabile un rendimento del 6% l'anno, condizione indispensabile per concludere l'operazione. Infatti le acquisizioni del-

tradizionale debito bancario.

Il rendimento del 6% dovrebbe mettere Unione alberghi in condizione di far fronte agli oneri finanziari e generare utili.

Le operazioni di cessione prevedono anche la stipula di una fidejussione a garanzia del pagamento del canone d'affitto. «Le grandi catene non sono interessate a questo settore perché la gestione è complessa - precisa Nosedà -. Solo in Italia il gestore è un soggetto imprenditoriale. Le grandi strutture invece organizzano interamente l'attività e quindi possono seguire il proprio piano industriale in autonomia. È anche per questo che Unione alberghi riteniamo possa dare un contributo a rendere professionale e profittevole l'attività di alberghi che spesso non sono gestiti al meglio. Inoltre crediamo di aver colto la migliore fase del ciclo per il turismo alberghiero. Do-

**IN CANTIERE**

## Italiani e arabi in gara per l'Eden

di Paola Dezza

In un settore come quello degli hotel di lusso, che nel prossimo futuro vedrà arrivare sul mercato numerosi gioielli dell'ospitalità di alto livello - primo tra tutti il Molino Stucky di Venezia che appartiene alla famiglia Caltagirone, ma anche gli alberghi del gruppo Boscolo - spicca la lunga attesa di un acquirente da parte dell'hotel Eden di Roma. Storica struttura ricettiva di pregio della capitale, bisognosa di un leggero "maquillage" che ne rinnovi il look, l'hotel è oggi di proprietà della Starman, la joint venture tra Starwood capital e Lehman Brothers (i liquidatori della banca americana ne gestiscono ora le vendite), che intende cederlo per una cifra non lontana dai 105-110 milioni di euro.

A puntare sull'hotel è oggi una rosa di investitori italiani e stranieri, di cui fa parte anche qualche gruppo arabo che intende investire nell'ospitalità italiana. Molti però di questi pretendenti sono frenati dal contratto di management a cui la struttura sarà legata ancora per qualche tempo, e che impedirebbe ai nuovi proprietari di portare da subito un proprio gestore.

In passato l'hotel ha riscosso l'interesse della divisione alberghi di Bulgari, della Star hotels, che lo valutò per inserirlo nel nuovo brand cinque stelle del gruppo, ma anche Qja, Qatar investment authority, che ha acquistato nel 2006 per una cifra pari a 105 milioni di euro l'hotel Gallia di Milano - oggi in ristrutturazione - ha nel recente passato mostrato interesse per l'Eden. La situazione appa-

**NOMINE**

**dal real estate**

**AEDES**

**Carbonari nominato amministratore**

Filippo Maria Carbonari sarà il nuovo a. d. di Aedes. Dopo aver lasciato la guida di Igd nel 2009, Carbonari aveva lavorato come consulente. Adesso torna a ricoprire un ruolo di primo piano in una società quotata. A fine marzo l'a. d. di Aedes, Francesco Montescani si era dimesso e il cda ha individuato in Carbonari il sostituto. Aedes ha ringraziato Montescani in particolare per la semplificazione della struttura organizzativa del gruppo.

**CDS**

**Alberto Gaudiano direttore finanziario**

Cds, attivo nella progettazione e sviluppo d'immobili commerciali, ha nominato Alberto Gaudiano direttore finanziario. Milanese, 47 anni, Gaudiano ha iniziato la sua carriera in Arthur Andersen in qualità di revisore per poi esercitare la professione di dottore commercialista e revisore contabile. Ha poi

**NOMISMA**

**Sergio De Nardi chief economist Luca Dondi alla guida del real estate**

Il presidente di Nomisma Pietro Modiano ha chiamato l'economista Sergio De Nardi con il ruolo di chief economist e con la missione di analizzare l'impatto delle nuove crisi internazionali sulle economie reali.

De Nardi è stato direttore dell'unità di ricerca «Macro-

**PRELIOS**

**Il direttore generale Paolo Bottelli sarà il nuovo amministratore delegato**

Siva verso il riassetto ai vertici per Prelios. La squadra che ha traghettato la società in questi anni difficili sarà confermata, ma ci sarà un rimescolamento

ricoperto il ruolo di responsabile amministrativo in C&K Systems Italia, filiale dell'omonimo gruppo Usa di Folsom (California) operante nel settore della sicurezza domestica e industriale. Gaudiano ha anche lavorato per il gruppo tessile londinese Fiberweb Plc, dove ha ricoperto il ruolo di direttore finanziario della divisione "global consumer fabrics".

**TREE REAL ESTATE**

**Vettore prende le redini della società**

Bruno Vettore è il nuovo a. d. di Tree real estate, la holding controllata da Gabetti property solutions che gestisce oltre 1.600 agenzie di franchising immobiliare. Ugo Giordano manterrà, invece, la presidenza. Vettore è a. d. di Gabetti franchising agency e presidente di Grimaldi.

**FIMIT**

**Paolo Scordino torna per gestire gli asset**

Paolo Scordino è ritornato in Fimit sgr dove ha già lavorato dal 2004 al 2007. Dopo essere stato negli ultimi anni a. d. di Zero sgr, Scordino ha deciso di tornare nell'Sgr come direttore asset management.

A cura di Guido Maurino (Radiocor)

economia» dell'Isae/Istat (2001-2011) e del centro studi di Confindustria (1991-2000). L'ingresso del chief economist è avvenuto contestualmente alla formalizzazione dell'incarico a Luca Dondi dall'Orologio nel ruolo di responsabile dell'area real estate.

le, Paolo Bottelli, invece, diventerà il nuovo a. d. Confermati, infine, il presidente, Marco Tronchetti Provera, e l'a. d. Finanza, Enrico Parazzini. Nel nuovo