

La strategia di Equinix: accelerare sui centri dati e sfruttare l'onda dell'AI

Tech. L'azienda è leader nella costruzione di data center e ha visto aumentare il business. Sale la cedola offerta ma rimane il rischio dei mega investimenti

Vittorio Carlini

Da un lato, la narrativa sull'Artificial intelligence (Ai) che - da un po' di tempo - non è più così scorrevole. Dall'altro, i conti aziendali i quali - in scia al rialzo della domanda per data center proprio per l'AI - mostrano robustezza. Sono due aspetti entrambi riconducibili al business di Equinix. Questa è una società - quotata al Nasdaq e divenuta nel 2015 un Reit - non troppo nota la quale, tuttavia, recita una parte interessante nella commedia dell'Intelligenza artificiale.

Oggetto sociale

Il gruppo statunitense è tra le realtà storiche nel settore dei centri dati. Il core business, in linea di massima, viene articolato in due aree: i servizi di Data center e le soluzioni di interconnessione. Oltre, poi, all'offerta di soluzioni digitali (ad esempio virtualizzazione di funzioni di rete).

La prima divisione comprende la fornitura di ambienti fisici, neutrali rispetto ai clienti, dove possono essere posizionate (in "cabinet" più piccoli o aree - "cages" - di maggiori dimensioni) le infrastrutture It sia delle singole imprese che dei cosiddetti hyperscaler (cioè aziende hi tech che forniscono servizi cloud e strutture informatiche su larga scala). Appannaggio della seconda area, molto importante, ci sono invece attività quali i collegamenti tra clienti diversi all'interno del data center oppure gli strumenti per l'interconnessione senza soluzione di continuità. O, ancora, la messa a disposizione di una piattaforma per i collegamenti (Equinix Fabric) che non passi per la rete pubblica (Internet).

I conti aziendali

Ebbene: nel 2025 la società ha archiviato l'esercizio con un'accelerazione dell'attività. Equinix ha registrato ricavi per 9,217 miliardi di dollari, in rialzo del 5% su base reported. L'Ebit è salito a 1,848 miliardi, con un incremento del 39%, segnale che la leva operativa sta funzionando. L'utile netto, dal canto suo, ha raggiunto 1,35 miliardi, in crescita del 66%, mentre l'utile per azione è stato pari a 13,76 dollari. Infine, l'Adjusted Funds From Operations (Affer). Cioè: la cassa operativa "normalizzata" - depurata da voci contabili non ricorrenti e ammortamenti - che serve a valutare la capacità dell'azienda di sostenere dividendi e investimenti. L'indicatore, sull'intero esercizio, è stato di 3,761 miliardi, in crescita del 12%. Con riferimento, invece, all'ultimo quarter del 2025 l'Affer si è

assestato a 877 milioni. Si tratta di un numero che conferma l'espansione, rispetto al medesimo periodo del 2024, nello stesso quarto trimestre. Tanto che Equinix ha postato, tra inizio ottobre e fine gennaio scorsi, ricavi da 2,42 miliardi (+7%). L'Ebitda adjusted è stato pari a 1,186 miliardi mentre l'utile netto è risultato di 264 milioni (un anno prima c'era stata la perdita di 14 milioni). Insomma: i numeri descrivono una realtà in espansione.

Gli incassi ricorrenti

Al di là di ciò, il gruppo sottolinea un altro aspetto: l'andamento dei cosiddetti ricavi ricorrenti. Vale a dire: la parte stabile e ripetitiva del fatturato. Revenues le quali, da una parte, derivano da contratti continuativi, escludendo eventi occasionali; e che, dall'altra, più sono elevate e più dovrebbe essere garantita la stabilità delle crescita. Dunque: nel 2025 il tipo di fatturato annuale in oggetto si è assestato a 8,74 miliardi. Detto diversamente: la grande maggioranza del giro d'affari è stata costituita da voci ricorrenti, che - a livello normalizzato e con cambi costanti - sono salite dell'8% (cioè più del fatturato reported).

Già, più del giro d'affari reported. Un singolo esercizio, però, narra sempre solo una piccola parte della storia. Quindi è necessario guardare ad un arco temporale più ampio. Così - a detta della presentazione di Equinix per lo scorso esercizio - i ricavi annui ricorrenti sono, dal 2021, cresciuti costantemente. Erano 6,22 miliardi nel 2021. Nel 2022 e 2023 si sono rispettivamente assestati a quota 6,87 e 7,74 miliardi. Successivamente la voce contabile è arrivata a 8,18 miliardi (2024) e - per l'appunto - a 8,74 miliardi nel 2025.

Si tratta di un andamento che è stato replicato anche sugli schermi della redditività? Non proprio. In particolare, riguardo alla marginalità, la dinamica non è così lineare. Analizzando l'Ebitda margin ci si rende, infatti, conto che l'indicatore è stato contraddistinto da una trend maggiormente ballerino. Nel 2021 il rapporto tra Ebitda adjusted e fatturato era stato del 47,4%. Poi, nel 2022 e 2023, è calato a 46,4 e 45,2%. Di lì, è partita la rimonta. L'Ebitda margin adjusted è salito, prima, al 46,8% (2024) e successivamente al 49,1% dello scorso anno. E rispetto, infine, all'Affo? Qui si torna ad un andamento contraddistinto da una impostazione positiva più lineare. Valeva, nel 2021, 27,11 dollari per azione diluita. È salito a 32,11 dollari (2023) per "atterrare" nel 2024 e 2025 rispettivamente a quota 35,02 e 38,33 dollari.

Cedola e quotazione

Ma non è solamente questione di poste di conto economico od indicatori ad esso collegati. A fronte del fatto che Equinix è un Reit, molto importante è passare ai raggi x anche il dividend yield. Cioè: il rapporto tra la cedola annuale offerta dalla società e il prezzo dell'azione. In altre parole: il rendimento in percentuale del dividendo in rapporto al prezzo della società in Borsa. In linea di massima quando il dividend yield è più alto, la situazione è considerata maggiormente positiva.

Tuttavia, come in ogni rapporto, bisogna sempre valutare le motivazioni alla base del risultato. Così: se il rendimento è alto perché, ad esempio, il denominatore della frazione (prezzo della azione) è sceso, può essere utile indagare le cause del trend ribassista del titolo. Ciò detto, nel caso dei Reit – tenuti per statuto a distribuire parte importante dei profitti agli azionisti – il dividend yield dovrebbe essere tendenzialmente elevato.

I livelli

Secondo Seeking Alpha, negli ultimi 5 anni, il dividend yield si è mosso non poco. Ad inizio del 2021 valeva circa l'1,7%. Successivamente è salito al 2,3% (ottobre 2022) per, poi, ridiscendere all'1,65% nel febbraio del 2024. Nei primi giorni di dicembre dello scorso anno l'indicatore è arrivato al top del quinquennio, toccando il 2,58%. Attualmente viaggia intorno a quota 2%. A fronte di una simile serie storica, Seeking Alpha rimarca che Equinix ha sia la media storica del dividend yield negli ultimi quattro anni che il rendimento stimato sui prossimi 12 mesi inferiore a quelli di settore.

Certo! Essendo - come detto - l'indicatore in oggetto un rapporto con al numeratore il prezzo - e unitamente al fatto che il gruppo ha comunque incrementato la cedola cash pagata - la dinamica è stata evidentemente influenzata dall'incremento delle quotazioni del titolo. Al di là di ciò, però, il risparmiatore fai-da-te ha l'obbligo di tenere molta attenzione al trend descritto e muoversi con molta cautela. Anche perché lo stesso Seeking Alpha rimarca come le azioni della società non siano a sconto. Il gruppo ha un rapporto tra prezzo ed utile prospettico non GAAP di 57,4 volte mentre il "Price to cash flow" è anch'esso maggiore della mediana del comparto di confronto. Detto diversamente: le azioni sono salite da inizio anno (+25,4%) e questo - giocoforza - si riflette su multipli di mercato e stesso dividend yield.

I mega esborsi

Non solo. C'è un ulteriore aspetto che deve monitorarsi. Una parte rilevante degli investimenti in capacità, inclusi i progetti xScale dedicati agli hyperscaler, è legata ai piani di spesa dei grandi operatori cloud (hyperscaler), il cui ritorno economico sugli impieghi in AI sta preoccupando molto gli operatori.

Vero! L'azienda può contare su una base clienti ampia e diversificata, con migliaia di utenti e una presenza diffusa in 77 mercati. Tutte caratteristiche che attenuano il rischio di concentrazione. Inoltre, la percentuale di perdita dei ricavi sul fatturato mensile ricorrente - nel quarto trimestre del 2025 - si è mantenuta contenuta al 2,2%, segnalando una buona stabilità contrattuale. Ancora: il portafoglio ordine pare robusto. Ciò detto, però, i dubbi sulla sostenibilità del ciclo di investimenti restano validi. La società va ampliando capacità e potenza installata, con oltre 3 GW di capacità sviluppabile sotto controllo in scia all'Intelligenza artificiale. Se la

domanda per l'AI dovesse normalizzarsi o se gli hyperscaler rivedessero i piani di spesa per pressioni sui margini, la traiettoria di crescita potrebbe risentirne.

In un contesto in cui le quotazioni hanno incorporato aspettative elevate, la variabile chiave non è solo la crescita degli ordini, ma la loro qualità e la capacità dei clienti di generare ritorni adeguati sugli investimenti in intelligenza artificiale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA