



Igd resiste grazie ai supermercati

di **Francesca Gerosa**

Il portafoglio immobiliare di Igd ha retto alla crisi, ma il 2013 è ancora un'incognita. Chiuso il 2012 con un calo del 62% dell'utile netto a causa dell'aumento sia dei costi per l'imposta Imu (+2,8 milioni rispetto all'ex Ici) sia delle svalutazioni degli immobili, che in ogni caso rappresentano solo l'1,5% del portafoglio in Italia (in Romania c'è stata una tenuta dei valori di mercato), il management non vede segnali di miglioramento ma è soddisfatto della resistenza mostrata. «I risultati operativi ci hanno anche permesso di proporre un buon dividendo agli azionisti: 0,07 euro per azione con uno yield dell'8,5%», dice l'ad di Igd, Claudio Albertini. «Nel piano ci siamo impegnati a non scendere sotto i 7 centesimi con un obiettivo a 10 centesimi a fine 2015 e a riproporre la dividend reinvestment option». In pratica all'azionista si dà la possibilità di reinvestire la cedola nella società. Con la differenza che, mentre all'estero questa operazione è in esenzione fiscale, in Italia no. In sede straordinaria gli azionisti saranno quindi chiamati a deliberare su un aumento di capitale a pagamento nei limiti del 10% del capitale. «Abbiamo già proposto questa opzione agli azionisti sul dividendo 2011 e abbiamo avuto una risposta del 70%, sulla cedola 2012 mi aspetto almeno un 50%», confida l'ad. Il prezzo delle azioni di nuova emissione sarà la media degli ultimi otto giorni prima della data di stacco della cedola (20 maggio 2013) meno uno sconto massimo del 10% e con un prezzo minimo di 0,61 euro. Per Mediobanca le nuove azioni saranno emesse a 0,75 euro ossia con uno sconto del 67% sul net asset value di Igd. Vista la dimensione modesta, l'opzione di reinvestimento dovrebbe avere un effetto diluitivo poco rilevante sul nav. Confermati gli obiettivi del piano industriale 2012-15, presentato lo scorso ottobre, un piano comunque «nato

per poter essere flessibile, se necessario potrà essere aggiornato nel secondo semestre», la possibilità di un'ulteriore crescita al di fuori del piano non è dietro l'angolo. «Ci piacerebbe ma i due altri pilastri del piano sono la riduzione del debito, con un obiettivo di gearing sotto 1,2, e la cessione di circa 100 milioni di asset, meglio se effettuata in joint venture con operatori finanziari interessati», spiega il top manager, mentre i tempi non sono ancora maturi per vendere gli asset del gruppo in Romania. D'altra parte solo quest'anno gli investimenti previsti per ampliamenti e nuove aperture di centri commerciali sono pari a 50/55 milioni di euro. A questo proposito Albertini ha ricordato il Retail Park alle porte di

Chioggia, l'inizio dei lavori per il Centro D'Abruzzo a San Giovanni Teatino e per il centro commerciale Porto Grande a Porto d'Ascoli e il progetto Porta a Mare di Livorno. «Siamo in una fase cruciale di sviluppo di questo progetto: entro fine anno sarà completata la prima parte del blocco residenziale e commerciale. Mentre nel 2014 trasformeremo l'area delle ex-officine storiche del Cantiere Orlando», precisa l'ad. Già quest'anno, grazie agli appartamenti messi in vendita, si avrà un ritorno sui ricavi di 10/15 milioni di euro. Il management sta invece ancora lavorando sulla politica di rifinanziamento di 230 milioni di bond convertibili con scadenza al 28 dicembre 2013 oltre che sul finanziamento degli investimenti previsti per l'esercizio in corso. Le opzioni sul tavolo includono sia l'emissione di una nuova obbligazione non convertibile sia un prestito con un pool di banche. «Contiamo di chiudere l'accordo entro il primo semestre di quest'anno», conclude Albertini. In borsa il titolo Igd continua a trattare a forte sconto sul nav: 68% contro il 16% dei concorrenti europei. Intermonte e Banca Akros ne consigliano l'acquisto anche perché un dividend yield dell'8% dovrebbe rappresentare uno zoccolo duro per la tenuta delle quotazioni. (riproduzione riservata)



zie agli appartamenti messi in vendita, si avrà un ritorno sui ricavi di 10/15 milioni di euro. Il management sta invece ancora lavorando sulla politica di rifinanziamento di 230 milioni di bond convertibili con scadenza al 28 dicembre 2013 oltre che sul finanziamento degli investimenti previsti per l'esercizio in corso. Le opzioni sul tavolo includono sia l'emissione di una nuova obbligazione non convertibile sia un prestito con un pool di banche. «Contiamo di chiudere l'accordo entro il primo semestre di quest'anno», conclude Albertini. In borsa il titolo Igd continua a trattare a forte sconto sul nav: 68% contro il 16% dei concorrenti europei. Intermonte e Banca Akros ne consigliano l'acquisto anche perché un dividend yield dell'8% dovrebbe rappresentare uno zoccolo duro per la tenuta delle quotazioni. (riproduzione riservata)