



Claudio Albertini. Parla l'a.d. di Igd, l'unica società d'investimento immobiliare quotata in Italia



L'IDENTIKIT

- Claudio Albertini (*nel disegno*), bolognese, 51 anni, è alla guida di Igd da maggio 2009, dopo essere stato consigliere della società negli ultimi tre anni.
- Interpreta la sua mission nell'ottica di valorizzare il ruolo originario di Igd come polo aggregatore degli asset immobiliari delle coop.
- La sua conoscenza delle realtà del mondo cooperativo è maturata in una carriera ultraventennale all'interno del gruppo Unipol - l'attuale Ugf - dove Albertini è arrivato a ricoprire il ruolo di direttore generale della merchant bank (incarico lasciato in settimana) e ricopre tuttora il ruolo di direttore delle partecipazioni della holding.

«Il regime Siiq è vincente»

Con la nuova formula giuridica risparmiati 3,9 milioni di euro nel 2009

di **Enrico Bronzo**

Claudio Albertini ha preferito non essere presente in qualità di relatore al Forum Santa Margherita Ligure, né di andare la prossima settimana al Gri di Parigi, perché ritiene di essere da poco tempo alla guida di Immobiliare grande distribuzione (Igd). Succeduto come amministratore delegato a Filippo Maria Carbonari lo scorso aprile, questa intervista è la sua prima uscita sui media. Il 27 agosto ha diretto il primo Cda della sua gestione.

Partiamo dal forte calo dei valori immobiliari nei paesi dell'Est Europa. Come sta andando il vostro investimento in Romania?

Nei primi sei mesi dell'anno le 15 strutture commerciali rumene di nostra proprietà, più un immobile uso ufficio, acquistate nel 2008, stanno perdendo più valore rispetto ai 24 centri

commerciali detenuti in Italia, il 3,55% contro l'0,82%. Va sottolineato che il valore degli immobili rumeni è pari a circa 200 milioni di euro su un market value complessivo di Igd di 1,54 miliardi di euro. Stiamo valutando di cedere tre-quattro di queste strutture all'estero.

Come stanno andando i con-

OBIETTIVO 2010
«Stiamo lavorando per convincere altre coop regionali ad apportare le proprietà in Igd»

sumi al dettaglio in Romania?

I dati in nostro possesso sono confortanti. Ovviamente c'è stato un calo, quantificabile nel 10% nelle strutture periferiche delle città più grandi, dove però non siamo presenti. I nostri punti vendita si trovano in città medio-piccole in posizione sem-

pre molto centrale, dove il calo dei consumi è più attenuato.

Passiamo alla situazione italiana. Rispetto al piano 2008-2012 sottoscritto dal suo predecessore sta cambiando qualcosa?

No. La squadra che lavora con me è rimasta sempre la stessa e anche la preparazione in atto del piano 2009-2013 conferma le sette aperture e i tre ampliamenti previsti dal precedente piano. Cioè Asti, Palermo, Conegliano, Vibo Valentia, Livorno, dove stiamo investendo su un'iniziativa non solo commerciale nella zona portuale, Gorizia e Chioggia per il nuovo, ed Esp Ravenna, San Benedetto e Pescara per gli ampliamenti. Inoltre stiamo valutando anche altre possibilità d'investimento, dato che la crisi ha anche portato buone opportunità da cogliere.

Qual è la vostra strategia d'azione?

I nostri azionisti ci lasciano

ampia libertà d'azione con un solo vincolo: non superare il rapporto di Gearing (l'indice che misura l'incidenza del capitale di prestito sul patrimonio di un'impresa, ndr) oltre 1,5. Ora siamo a 1,22, in passato siamo scesi fino a 0,89. Proprio il rispetto rigoroso di questo parametro ha fatto sì che Igd superasse, diciamo indenne, il periodo di crisi. A superare il quale ha contribuito anche la solidità patrimoniale, con un market value di 1,54 miliardi e un rendimento medio del 6,3%; una proprietà forte, con i due principali soci, Coop Adriatica e Unicoop Tirreno, che detengono il 55,1% delle azioni, e un indebitamento sotto controllo essendo per l'81% programmato nel lungo periodo, con un 60% di debiti a tasso fisso e un tasso d'interesse medio complessivo del 4%.

A quanto ammonta il tasso di affitto nelle vostre strutture?

È sceso di poco, ora siamo al



98,8%, frutto della gestione *friendly* dei centri che aiutiamo con campagne di sostegno a favore dei tanti *tenant* nostri clienti: in Italia abbiamo 1.100 contratti di affitto più 830 in Romania. Ci sono per esempio consorzi che si accollano le spese condominiali, iniziative che si sommano alle tante campagne di promozione che, oltre a quelle in fase di apertura, aiutano i vari centri a tenere alto il numero dei visitatori.

Cosa c'è scritto nel fascicolo sul tavolo?

Ci sono i numeri dell'ultimo bilancio più altre slide di una recente convention interna che riassumono la nostra strategia di stringere accordi a certe condizioni con le altre importanti coop regionali: Lombardia, Piemonte, Liguria, Emilia-Romagna, Nord-Est ed Estense: ci piacerebbe molto che apportassero il loro patrimonio immobiliare a Igd.

Continua ► pagina 4

Il regime Siiq è vincente per Igd

Da quando siete diventati una Siiq ritenete di avere un'arma in più da offrire?

Certo. Il regime Siiq (società d'investimento immobiliare quotate, ndr) ci ha permesso di abbattere il livello delle imposte dal 40 a circa il 7 per cento. Non a zero in quanto Igd continua a pagare le imposte sul risultato conseguito al di fuori del perimetro Siiq: cioè le attività rumene con il marchio WinMarkt, Porta Medicea, il progetto di sviluppo, a Livorno, e Rgd, la joint venture con Beni Stabili. Ricordo che i risparmi (calcolabili in circa 3,9 milioni di euro nei primi sei mesi dell'anno, ndr) vanno a vantaggio soprattutto degli azionisti a cui per legge dobbiamo distribuire l'85% degli utili sotto forma di dividendi (0,035 € nel 2008, 0,06 € la stima degli analisti per il 2009). Ci tengo a sottolineare che il fatto di essere una Siiq è un plus in più per l'azionista che deve apprezzare il nostro modo d'agire a prescindere dal regime fiscale agevolato, il quale, peraltro, ha margini di miglioramento: nella prossima revisione della normativa c'è infatti la possibilità che anche le attività all'estero possano entrare nel regime speciale, sempre che soddisfino i test patrimoniali e reddituali previsti.

Com'è andata la prima assemblea da amministratore delegato?

Bene, forte di una crescita nel primo semestre 2009 dei ricavi e dell'Ebitda in entrambi i casi superiore al 32% e pari, rispettivamente, a 60,3 e 37 milioni di euro. Il risultato netto è invece sceso di circa l'80%, da 34,2 a 7,1 milioni di euro con una flessione di circa l'80%, spiegabile soprattutto con il dato di variazione del valore equo degli immobili: nel conto economico si registra infatti un dato negativo per otto milioni, mentre era stato positivo per 8,1 milioni nel primo seme-

stre 2008. Nelle settimane precedenti ho solo avvertito un po' di tensione sul fronte delle valutazioni perché, come noto, sono "poste di bilancio" non sono la verità assoluta e possono avere un margine di oscillazione quantificabile nel 5 per cento. Nel nostro caso pari a 75 milioni di euro, un cifra che, se negativa, poteva "ammazzare" il nostro conto economico. Invece i conti hanno soddisfatto l'azionista premiando il nostro lavoro quotidiano di ottimizzazione della gestione delle nostre strutture (il valutatore è Cbre). Vorrei inoltre sottolineare la validità dei collaboratori e dei membri del consiglio di amministrazione con una gran numero di consiglieri indipendenti, veramente indipendenti, nel nostro Cda, competenti e autorevoli.

Tornando ai centri commerciali preferite detenerli in proprietà o in gestione?

Attualmente abbiamo 24 edifici di proprietà e 15 in gestione. Quest'ultima è l'attività in cui ci sentiamo più sicuri ma tendenzialmente preferiamo acquisire la proprietà, come stiamo cercando di fare per il centro commerciale di Faenza, dove ora siamo consulenti gestionali.

Come partner preferite rivolgervi al mondo delle cooperative?

Non è detto, abbiamo anche molti centri in cui non sono presenti le cooperative e anche tra i nostri dipendenti, 150 di cui 85 in Italia il resto in Romania, le porte sono aperte anche a chi non è espressione delle coop. Tra i nostri dipendenti abbiamo un'età media molto bassa, di 38 anni, con un'alta percentuale di laureati, pari al 70 per cento.

Quali sono le sue previsioni per i conti 2009?

Penso che riusciremo a confermare i numeri del primo semestre dell'anno.

Enrico Bronzo

© RIPRODUZIONE RISERVATA