

igdnewsletter

per i nostri
investitori privati



Lettera agli Azionisti del Presidente e dell'Amministratore Delegato

IGD ha pubblicato il 4 maggio scorso il suo primo Bilancio di Sostenibilità, dal quale riportiamo la Lettera agli Stakeholder.

Signori Stakeholder,
la sostenibilità è da sempre **parte integrante** del nostro modo di fare impresa.

La nostra cultura affonda le radici nel terreno della cooperazione, in quei principi che in IGD hanno ispirato un equilibrato modello di business e una strategia di crescita orientata al lungo termine. Questa importante eredità ha reso in qualche modo 'naturale' il fatto di prestare grande attenzione alle istanze dei nostri stakeholder.

Nell'ambito del settore immobiliare della grande distribuzione, con un patrimonio che si sta approssimando i 2 miliardi di euro e una posizione preminente nel mercato italiano, **sentiamo di dovere interpretare responsabilmente il nostro ruolo.**

Da un lato ci conforta la riflessione sulla **validità, già allo stato attuale, del nostro 'patrimonio' in termini di sostenibilità:** siamo convinti che se non avessimo avuto chiari principi da seguire in ambito economico-finanziario, sociale e ambientale, non saremmo riusciti a realizzare la crescita, sana e consistente, che IGD ha messo a segno dalla quotazione a oggi.

D'altro lato, l'aver raggiunto questi traguardi non ci esime dal dover pensare come evolvere e rafforzare continuamente il nostro approccio 'sostenibile' al business. Solo in questo modo potremo fronteggiare la **crescente complessità** che lo scenario esterno presenta, sia per gli aspetti legati alle importanti dimensioni raggiunte dalle nostre attività sia per la netta discontinuità nei modelli di consumo che la crisi economica ha generato. Ogni giorno, in effetti, ci confrontiamo con la complessità: operiamo in **contesti diversi** - in 11 regioni sul suolo nazionale e in 13 città della Romania - e ci rapportiamo quotidianamente con una **pluralità di interlocutori**, tra i quali, ad esempio, circa 1.150 operatori che affittano spazi nei nostri



→ Segue Lettera agli Azionisti del Presidente e dell'Amministratore Delegato

centri commerciali. Dicevamo poi dei **cambiamenti prodotti dalla crisi**: comprendere bene le mutate esigenze del cliente finale in questa fase di stentata uscita dalla recessione sarà un fattore cruciale di successo.

Più in generale stiamo assistendo a **profondi cambiamenti in tutte le aree** nelle quali abbiamo individuato i nostri stakeholder. Avvertiamo l'urgenza con la quale la nostra società aspira a vedere nelle imprese processi di procurement più disciplinati, trasparenti e 'responsabili'; cogliamo le nuove aspettative dei lavoratori in termini di opportunità di trovare adeguata valorizzazione al proprio impegno e talento, in termini di realizzazione di pari opportunità e di possibilità di fare coesistere vita familiare e professionale; siamo consapevoli, infine, della centralità che gli investitori istituzionali - e non solo quelli etici o 'verdi' - attribuiscono ai sistemi di governance, alla performance sociale e ambientale delle aziende quotate.

Abbiamo quindi sentito l'esigenza di dare un **metodo**, un **metro** e **precisi obiettivi** ai nostri sforzi: questo primo Bilancio di Sostenibilità ne è il risultato.

Abbiamo proceduto in primo luogo a **mappare i nostri stakeholder**, per comprendere verso chi siamo responsabili e per che cosa. Questo ci ha condotto a individuare sei aree distinte di portatori di interessi: chi lavora in IGD, gli operatori commerciali che rappresentano la nostra controparte di business, quindi i nostri fornitori, i visitatori dei centri commerciali e le comunità locali, per arrivare alla comunità finanziaria, rappresentata dai nostri azionisti, dai finanziatori di capitale di credito e dai media specializzati. Abbiamo infine collocato l'ambiente in un'area specificamente dedicata.

Per ogni area abbiamo definito le **linee-guida** che orientano il nostro modo di rapportarci con quella specifica categoria di stakeholder; abbiamo poi individuato e calcolato alcuni **indicatori di performance**, che ci permettono di misurare gli impatti significativi della nostra attività. Trattandosi del primo numero del Bilancio di Sostenibilità, i dati si riferiscono al 2010: dall'anno venturo avremo perciò la possibilità di verificare l'evoluzione della performance. Non solo: potremo anche verificare in quale misura avremo rispettato gli **obiettivi di miglioramento** che ci siamo impegnati a raggiungere; obiettivi che abbiamo formulato tanto per il breve quanto per il medio termine.

Pensiamo che tutti i traguardi che ci siamo dati per il futuro rappresentino una grande sfida. Anche se siamo solo all'inizio di un cammino di sostenibilità che con questo primo Bilancio abbiamo imboccato, contiamo tuttavia di potere fare leva sul fatto che con i nostri stakeholder non abbiamo solo impostato rapporti chiari e corretti: ci siamo sempre **messi in ascolto** e li abbiamo spesso **coinvolti** nelle nostre scelte.

Molte società, ad esempio, si impegnano, nell'ambito della loro attività, al rispetto del territorio nel quale operano: per noi questo non basta. Ci dobbiamo calare nelle comunità locali, analizzarle, comprenderne le esigenze e, attraverso la realizzazione o il restyling di un determinato centro commerciale, offrire un'efficace risposta. Ci rendiamo conto che la presenza dei nostri centri modifica il paesaggio, i flussi di traffico e la vita locale: produce un cambiamento ambientale e sociale. Dialoghiamo ogni giorno con le autorità locali, con le associazioni dei consumatori, con quelle dei commercianti, perché crediamo che solo il fatto di riuscire a realizzare una proposta attraente in termi-

igdnnewsletter



On the cover Gilberto Coffari and Claudio Albertini respectively Chairman and Chief Executive Officer of IGD

In alto, il primo Bilancio di sostenibilità IGD presentato il 4 maggio a Bologna



→ Segue **Lettera agli Azionisti del Presidente e dell'Amministratore Delegato**

ni di prodotti e servizi per i clienti finali nella specificità del singolo territorio potrà assicurare interessanti ritorni agli operatori e, a valle, risultati positivi ricorrenti per IGD.

Nel 2010 abbiamo lanciato un nuovo piano di marketing di Gruppo, che trova la sintesi nel pay-off: **'IGD, spazi da vivere'**. Il nostro centro commerciale si propone infatti di essere attrattivo sotto profili diversi, non solo in risposta alle esigenze di consumo, e per un pubblico trasversale in termini di interessi e fasce di età. Il piano coniuga una serie di iniziative di impronta commerciale con altre di carattere socio-culturale. Questa identità comune viene tuttavia sempre declinata secondo le peculiarità locali.

Analogamente, per quanto riguarda la messa a punto di un determinato mix merceologico e la selezione degli operatori da inserire in una determinata galleria, non andiamo mai a 'paracadutare' sul territorio una combinazione ideale predefinita: cerchiamo di riflettere le tipologie di consumo della popolazione presente nel bacino di utenza e di rappresentare anche l'offerta di operatori locali.

IGD ha attraversato la più importante crisi economico-finanziaria degli ultimi decenni chiudendo il **2010 con risultati record** in termini di ricavi, margini operativi e di utile che il Consiglio di Amministrazione ha proposto di distribuire agli azionisti. **Il piano di investimenti non si è mai fermato:** negli ultimi due anni il portafoglio si è ampliato di ben sei nuovi centri commerciali. E, come indicato nel Piano Strategico 2009-2013, IGD è **ancora impegnata a crescere**, non solo in termini di perimetro del patrimonio immobiliare, ma anche in termini di conquista di **maggiore profittabilità**, con un rendimento del portafoglio atteso a fine piano tra il 6,4% e il 6,5%. Investire 'responsabilmente' significa infatti avere ritorni adeguati per remunerare i nostri azionisti e finanziatori: per ottenerli, dobbiamo potere contare su flussi di ricavi da affitti che provengano da operatori in grado di sostenerli attraverso tutto il ciclo economico.

In IGD la crescita profittevole e la capacità di mantenere una sana situazione economico-patrimoniale anche durante la crisi è stata e, anche in futuro, resterà possibile perché **gli obiettivi del piano strategico si inquadrano in un percorso di sostenibilità**. Nel 2010, ad esempio, di fronte al perdurare di una debolezza dei consumi delle famiglie, IGD ha definito una politica di sconti temporanei per sostenere operatori validi, ma in momentanea difficoltà, e ha proseguito un attento controllo dei costi relativi alla gestione del centro commerciale: una decisione dettata dalla volontà di conciliare i propri piani con lo stato di salute del conto economico delle proprie controparti di business.

Auspichiamo infine che il Bilancio di Sostenibilità sia letto da tutti voi con attenzione, in modo che possiate **comprendere** meglio i nostri sforzi e **aiutarci a realizzare gli obiettivi** che ci siamo posti. Vi invitiamo quindi a fornirci le vostre riflessioni, perché questo Bilancio possa essere un ulteriore stimolo a un dialogo effettivamente costruttivo con i nostri stakeholder.

Siamo grati a tutti voi, per il **contributo** che avete offerto nel portare IGD a raggiungere i traguardi che abbiamo visto: ringraziamo i nostri dipendenti, che in ogni loro azione, ogni giorno, determinano quello che IGD è per gli altri; i clienti dei centri commerciali, gli operatori, gli investitori, i finanziatori e i fornitori, che quotidianamente ci accordano la loro fiducia e scelgono di intrattenere rapporti con noi.

Potete contare sul **nostro impegno** a mantenere fede al nostro approccio responsabile e a raggiungere quegli obiettivi, indicati dal piano strategico, che ci possono garantire una solida posizione sotto il profilo economico-finanziario. Cercheremo di comprendere sempre meglio le esigenze dei nostri stakeholder e ci adopereremo anche nel 2011 per soddisfarle nella misura maggiore possibile.

Lavoreremo per rendere IGD, cioè quella che crediamo già oggi sia una buona società, una realtà ancora migliore.

Il Presidente
Gilberto Coffari

L'Amministratore Delegato
Claudio Albertini

igdnewsletter

Analizziamo i risultati del primo trimestre 2011

I ricavi totali si incrementano del 12% circa

I ricavi totali dell'esercizio 2010, pari a 31,4 milioni di euro, hanno messo a segno una crescita dell'11,9% rispetto ai 20,1 milioni di euro del primo trimestre 2010. L'espansione è stata guidata dal contributo positivo, in termini di ricavi locativi (per circa 2 milioni di euro), del consolidamento degli ultimi centri commerciali acquisiti, oltre che dal nuovo apporto, per 1,7 milioni, dei ricavi da vendita di immobili relativi al progetto di Porta Medicea a Livorno.

Anche l'EBITDA cresce a un tasso a due cifre

Grazie a un efficiente controllo sui costi operativi, l'espansione dell'EBITDA si attesta al 10,2%. Nell'ambito della gestione caratteristica - escludendo quindi il contributo delle attività di sviluppo relative a Porta Medicea - l'EBITDA margin raggiunge il 73,5%, rispetto al 71,8% registrato nel primo trimestre dell'anno precedente.

L'EBIT segna a sua volta un progresso in linea con quello del MOL (+9,7%).

Dopo avere assorbito oneri netti legati alla gestione finanziaria per 10,1 milioni di euro, l'utile ante imposte raggiunge gli 11,2 milioni di euro, mostrando un progresso del 15,1%.

L'utile netto, infine, rappresenta il saldo di conto economico con la crescita più significativa, pari al 22,7%. Una crescita trainata, oltre che dalla buona performance a livello di gestione operativa, anche dal beneficio di una minore incidenza della fiscalità, sostanzialmente grazie alla fusione, nel giugno 2010, della controllata Faenza Sviluppo Area Marcucci s.r.l. in IGD SIIQ S.p.A..

Conto Economico Consolidato (mn€)	I trimestre 2010	I trimestre 2011
Ricavi da immobili di proprietà	24.9	26.3
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	2.0	2.1
Ricavi da servizi	1.2	1.3
Ricavi da trading	0.0	1.7
Totale ricavi gestionali	28.1	31.4
- Acquisti di materiali e servizi esterni	-7.1	-8.3
- Spese Generali	-0.9	-0.9
EBITDA	20.1	22.2
- Ammortamenti e svalutazioni	-0.2	-0.2
- Variazione Fair Value	-0.3	-0.4
EBIT	19.6	21.5
Gestione finanziaria netta	-9.9	-10.1
Gestione partecipazioni	0.0	-0.2
Utile ante imposte	9.7	11.2
Imposte	-1.3	-0.8
Utile netto	8.4	10.4

L'indebitamento di IGD rimane stabile e sostenibile

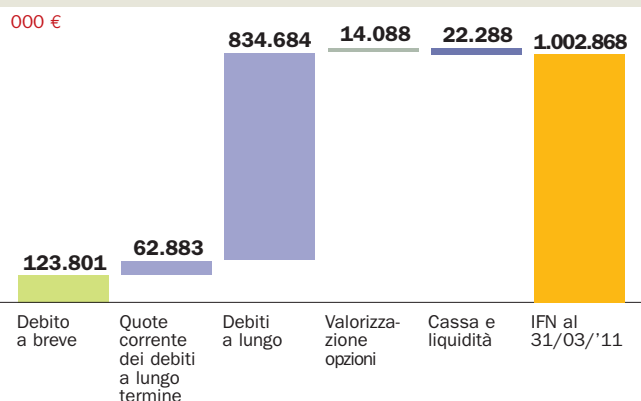
L'indebitamento finanziario netto è rimasto sostanzialmente stabile rispetto ai livelli di fine esercizio 2010, essendo passato da 1.017,1 milioni del 31 dicembre 2010 a 1.002,9 milioni del 31 marzo 2011.

Il gearing ratio (rapporto mezzi di terzi / mezzi propri) scende da 1,31 a 1,27.

L'indebitamento continua a essere ampiamente rappresentato da debiti a lungo termine (83,8%).

	31.12.2010	31.03.2011
Indebitamento finanziario netto (mn€)	1.017,1	1.002,9
Patrimonio netto (mn€)	773,4	791,9
Loan to value (%)	56,88%	56,38%
Livello di hedging (%)	55,4%	55,6%
Costo medio del debito (%)	3,53%	3,91%

Composizione dell'indebitamento finanziario netto al 31.03.2011





Le novità sul portafoglio

A fine marzo 2011 siglato il preliminare per l'acquisto di un complesso immobiliare nella principale via commerciale di Bologna.

Nell'ultimo aggiornamento del Piano Strategico 2009-2013 è stata presentata, nell'ambito della pipeline di nuovi progetti e in un'ottica di diversificazione della pipeline stessa, una nuova tipologia di investimento, che prevede l'acquisto di immobili di pregio ubicati nel centro storico delle principali città italiane, allo scopo di realizzare gallerie commerciali che permettano flussi di reddito visibili e offrano opportunità di rivalutazione del tempo del valore di mercato degli immobili stessi. Questa nuova linea di investimento ha trovato una prima concreta realizzazione nel contratto preliminare di acquisto siglato il 25 marzo scorso a Bologna, la città in cui la Società ha la propria sede.

Per 25 milioni di euro IGD ha acquisito l'11 aprile un complesso, costituito da più immobili adiacenti e funzionalmente collegati tra loro, in Via Rizzoli, la principale strada commerciale nel cuore della città. Le unità immobiliari del complesso, che presentano 2.350 mq di superficie lorda affittabile distribuiti su tre piani, sono interamente affittate, attraverso contratti di durata pluriennale, a due operatori di primo piano: Apple, che aprirà a breve un suo 'store', e MelBooks, presente e operativo già da tempo in loco.

IGD diverrà proprietaria dell'intero edificio cielo-terra nel quale ha attualmente la propria sede a Bologna.

Attraverso due diversi contratti, IGD acquisisce il secondo e terzo piano dell'edificio nel quale ha la propria sede, a Bologna.

Il 28 aprile scorso IGD ha perfezionato, per 3,73 milioni di euro, l'acquisto dei 1.222 mq di superficie lorda affittabile al secondo piano dell'edificio 1 del Bologna Business Park; edificio all'interno del quale la Società ha già la propria sede, rispettivamente al piano terra e al primo piano. Nella stessa occasione ha siglato il preliminare di acquisto, per 3,07 milioni di euro, del terzo e ultimo piano dello stesso complesso, per una superficie lorda affittabile di 824 mq. Il closing dell'operazione è previsto entro il 15 ottobre 2011, al termine dei lavori di allestimento.

Mentre il secondo piano rimarrà affittato attraverso un contratto pluriennale alla multiutility Hera, il terzo piano sarà affittato solo in parte: rimarrà infatti per una porzione a disposizione di IGD per realizzare sale adatte a ospitare eventi, assemblee e conferenze.





LIVORNO
PORTA
A MARE
APPRODO DEL FUTURO.

→ Segue **Le novità sul portafoglio**



Incontriamo Claudio Albertini, amministratore delegato di IGD, che ci spiega quali risultati sta producendo l'ambizioso progetto di trasformazione del fronte-mare di Livorno, storica città della Toscana.

Perché il progetto "Porta a Mare" rappresenta un unicum nella pipeline di progetti di investimento che IGD è impegnata a realizzare?

Fedele al suo nome, IGD, Immobiliare Grande Distribuzione, è una società con una netta focalizzazione sul business della commercializzazione e gestione immobiliare della grande distribuzione. E tale

intende rimanere, come abbiamo esplicitamente confermato nel Piano Strategico con orizzonte al 2013. Quello di "Porta a Mare" è effettivamente un progetto unico: unico perché ci vede coinvolti in attività di sviluppo, mentre la nostra vocazione è la gestione di lungo termine, unico per la destinazione degli ambiti del progetto, che non si limitano al commerciale, ma presentano caratteristiche di vera e propria polifunzionalità; unico, infine, per dimensioni, perché prevede la riqualificazione di un'area di circa 10 ettari; con investimenti complessivi per circa 200 milioni di euro: un importo nettamente al di sopra del taglio medio dei nostri singoli progetti in portafoglio.

Portare avanti un simile progetto rappresenta quindi una sfida per IGD?

Consapevoli del fatto che indubbiamente le attività di sviluppo presentano profili di rischio più elevati di quelle di commercializzazione e gestione di portafogli a reddito, ci siamo adeguatamente organizzati per realizzare il progetto, mettendo in campo la nostra consueta serietà professionale, ma anche le dovute competenze. Per questa ragione già un anno fa, nell'aprile 2010, abbiamo fatto entrare nel capitale della nostra controllata Porta Medicea srl, che ha in carico il progetto, un partner molto qualificato nello sviluppo, la CMB, con una quota del 20%. A fronte di un profilo di rischio effettivamente più elevato di quello medio delle altre attività in por-

tafoglio, dal progetto di sviluppo Porta a Mare ci attendiamo ritorni interessanti, come dimostrare i primi risultati che abbiamo potuto vedere in questa prima trimestrale del 2011.

Di che cosa si tratta?

Al 31 marzo 2011 abbiamo registrato 1,7 milioni di euro di ricavi da trading, legati alle prime vendite di unità immobiliari in seguito al completamento dei lavori di restauro di Palazzo Orlando, un pregevole edificio ottocentesco di tre piani, destinato a ospitare uffici, che si trova proprio all'ingresso dell'area oggetto della nostra riqualificazione, tra Piazza Mazzini e il mare. Proprio in occasione della consegna di questa prima realizzazione, il 29 marzo scorso abbiamo organizzato un evento in quella stessa sede, per presentare in dettaglio il progetto, che è articolato in cinque ambiti diversi: Piazza Mazzini, le Officine Storiche, che destineremo allo sviluppo di residenze, uffici, attività commerciali e di servizio, oltre che per mettere in vista le eccellenze locali; quindi il Molto Mediceo, e l'Arsenale, che ospiteranno strutture turistiche e alberghiere, con una nuova marina che potrà ospitare 700 posti barca; infine l'ex area LIPS, collegata con un ponte alla zona dell'Arsenale, prevalentemente dedicata allo svago e all'intrattenimento.

E in termini di tempistiche, che estensione avrà il progetto Porta a Mare?

Il progetto sarà realizzato, a partire da Piazza Mazzini e dall'ambito delle Officine Storiche, per passare poi alla realizzazione delle tre restanti ambiti: l'ex area LIPS, l'Arsenale e il Molo Mediceo. Saremo impegnati sul progetto fino al 2018.

Al termine del progetto, quali parti rimarranno di proprietà di IGD?

Come dicevo all'inizio, questo progetto di sviluppo è un'eccezione nel nostro portafoglio. Una volta terminate e consegnate tutte le opere previste, IGD rimarrà proprietaria della porzione commerciale, della quale curerà la commercializzazione e quindi nel tempo la gestione.

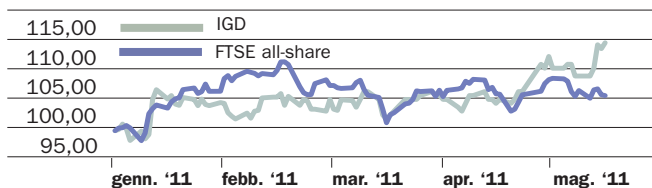


Il titolo azionario

Il confronto tra l'andamento dell'indice del mercato azionario italiano con quello del prezzo del titolo IGD evidenzia come nei primi mesi del 2011 l'azione abbia performato meglio dell'indice, in particolare dal 20 aprile in poi. Rispetto all'inizio dell'anno, infatti, a fronte di un incremento del listino italiano del 6% circa, IGD ha messo a segno un progresso che supera il 15%.

IGD ha performato in maniera nettamente più brillante dell'indice europeo dall'inizio del 2011; il divario si è progressivamente ampliato in particolare da aprile in poi: mentre da inizio anno, come già ricordato, il prezzo del titolo IGD è cresciuto di oltre il 15%, l'indice europeo del settore immobiliare ha registrato un incremento limitato al 4% circa.

Grafico azione IGD vs. indice FTSE Italia All-share da inizio 2011



Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

I volumi del titolo IGD in questa prima parte del 2011 si sono mediamente attestati a 345.000 pezzi scambiati al giorno, con alcuni picchi significativi oltre la soglia dei 600.000 pezzi.

Volumi IGD

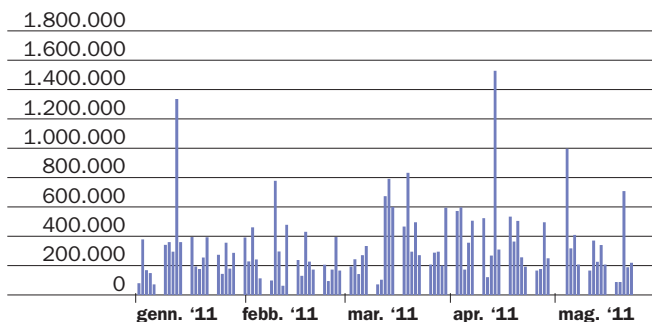
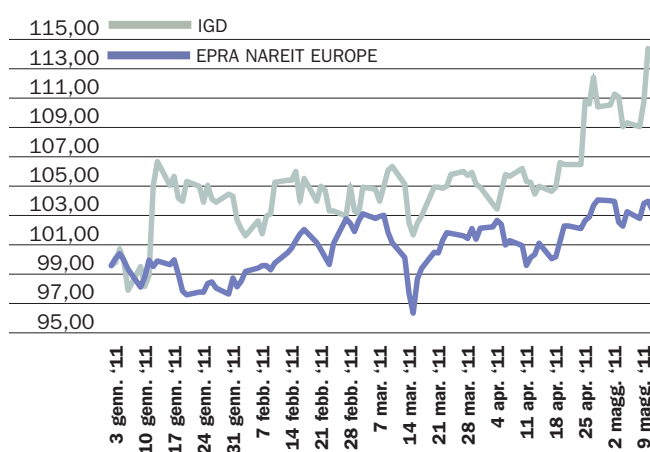


Grafico azione IGD vs. indice EPRA/NAREIT Europe da inizio 2011



Fonte: elaborazioni IGD su dati EPRA

Nonostante i buoni fondamentali testimoniati tanto dai risultati annuali del 2010 quanto dalla prima trimestrale del 2011, che indubbiamente hanno trainato il rialzo delle ultime settimane, ai prezzi attuali (intorno a 1,69 euro) il titolo IGD rimane ancora ampiamente sottovalutato, di circa il 50%, rispetto al NAV per azione calcolato sulla base delle valutazioni del portafoglio al 31.12.2010, pari a 2,55 euro.

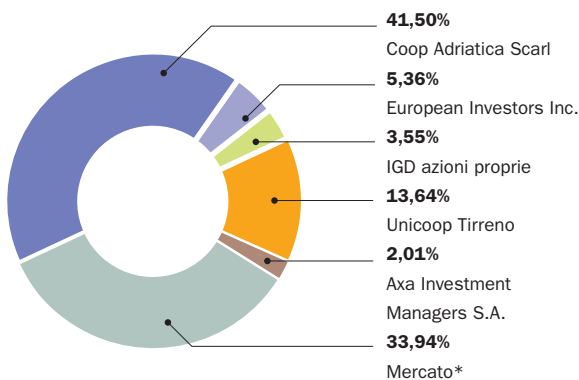
Il consensus degli analisti in copertura sul titolo si è spostato, in termini di target price, da 1,65 indicato nell'ultimo numero della newsletter, a 1,73 euro.

Azionariato IGD

Relativamente alla ripartizione dell'azionariato per quote che superino il 2% del capitale sociale, rispetto all'ultimo numero della newsletter registriamo la comparsa di un terzo azionista internazionale di elevato profilo, che per un certo periodo ha affiancato European Investors Inc. e ad Axa Investment Managers: si tratta di F&C Asset Management, che lo scorso 13 aprile ha segnalato alla Consob di detenere 6.406.410 azioni IGD, corrispondenti al 2,07% del capitale sociale, per poi scendere, il 20 aprile seguente, sotto la soglia del 2%, all'1,671%.

Dai filing ufficiali (modello 13F) risulta che EEI abbia incrementato la propria quota dal 4,90% al 5,36%.

Principali azionisti



Calendario finanziario 2011

25 agosto 2011: CdA per l'approvazione dei risultati del primo semestre 2011

10 novembre 2011: CdA per l'approvazione dei risultati dei primi nove mesi 2011

L'azione IGD

Mercato: Borsa Italiana - Segmento STAR

Codice ISIN: IT0003745889

Lotto minimo di scambio: € 1

Prezzo al 13 maggio 2011: € 1,695

Max-min (365 gg): € 1,02 - 1,695

N. azioni emesse: 309.249.261

Specialist: Intermonete

Indici dei quali è componente: FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index; Euronext IEIF REIT Europe

Prezzo target di consensus (fonte Thomson Reuters): € 1,73

L'Assemblea Annuale degli Azionisti di IGD ha visto una partecipazione significativa dei soci: erano infatti rappresentate 229.095.095 azioni, corrispondenti al 74,08% del capitale sociale. Il punto relativo al Bilancio 2010 e alla distribuzione del dividendo di 75 centesimi è stato approvato all'unanimità.

Dividendo 2010

Dividendo per azione approvato dall'Assemblea: € 0,075

Data stacco cedola: 23 maggio 2011

Data Pagamento Cedola: 26 maggio 2011

CENTRO COMMERCIALE

Immobile composto da un Ipermercato e da una Galleria, con infrastrutture e spazi di servizio comuni, all'interno di una superficie coperta, riscaldata e condizionata.

EBITDA

L'EBITDA, letteralmente Earnings before Interests, Taxes, Depreciation & Amortization, è la misura più significativa della performance operativa della Società. Indica infatti gli utili conseguiti prima degli interessi, delle imposte e degli ammortamenti. Una valutazione che prescindere quindi dal modo nel quale la Società si è finanziata, dal risultato della gestione fiscale e dalla fase in cui si trova nel ciclo degli investimenti.

EBIT

L'EBIT, letteralmente Earnings before Interest and Taxes, è un saldo che, rispetto all'EBITDA, incorpora informazioni sull'andamento degli ammortamenti e sulla variazione del Fair Value degli immobili in portafoglio. Nel caso di IGD, che segue i principi IAS (International Accounting Standards), gli ammortamenti non sono una posta significativa, dal momento che ogni sei mesi, sulla base di una perizia indipendente, il valore degli immobili di proprietà viene aggiornato: nello stato patrimoniale gli immobili vengono iscritti al valore di mercato, mentre nel conto economico, tra l'EBITDA e l'EBIT, viene registrata la variazione del cosiddetto 'fair value'.

EPRA

European Public Real Estate Association.

GALLERIA

Immobile che comprende un'aggregazione di negozi di vendita, nonché gli spazi comuni su cui gli stessi insistono.

GLA (GROSS LEASABLE AREA) O SUPERFICIE UTILE LORDA

Superficie degli immobili affittabile, che comprende le mura esterne.

IPERMERCATO

Immobile avente area di vendita superiore a mq. 2.500, adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

LIKE-FOR-LIKE PORTFOLIO

Immobili presenti nel portafoglio per l'intero anno corrente e per l'intero anno precedente.

LTV / LOAN TO VALUE

Rapporto tra l'indebitamento e il valore degli immobili di proprietà.

MARKET VALUE

È il valore stimato dell'immobile al quale dovrebbe essere scambiato alla data di valutazione, dove compratore e venditore agiscono entrambi essendo a conoscenza di tutti gli elementi e prudentemente.

NAV

Il NAV, letteralmente Net Asset Value, è uno dei principali parametri di riferimento per la valutazione delle società immobiliari. Esprime la differenza tra il valore degli immobili (Asset Value) e l'indebitamento finanziario netto. Il NAV per azione riportato nella tabella dell'analisi dei risultati è un Triple Net Asset Value (3NAV): è infatti espresso al netto anche delle plusvalenze latenti e dell'effetto fiscale.

SIIQ

Società di Investimento Immobiliare Quotata. Modello di investimento immobiliare ispirato ai REIT. La normativa di riferimento attribuisce il regime di esenzione ai fini delle imposte dirette alle società per azioni quotate che svolgono "in via prevalente", soddisfacendo perciò una serie di requisiti di tipo reddituale e patrimoniale, attività di locazione di immobili.