

# igdnewsletter

per i nostri  
investitori privati



## Lettera agli Azionisti del Presidente e dell'Amministratore Delegato

Gentili Azionisti,

*nell'esercizio 2010 la Vostra Società ha messo a segno risultati caratterizzati da una crescita significativa, come testimoniano l'incremento dell'utile netto, che cresce del 43,4% fino a raggiungere i 29,3 milioni di euro, e quello del 9,1% registrato dai Funds from Operations - l'FFO, ovvero il cashflow operativo. Ciò indica che la Vostra Società sta proseguendo con determinazione e con successo il suo sviluppo lungo il percorso indicato dal Piano Strategico 2009-2013, nonostante il passato esercizio abbia proposto un contesto operativo ancora molto debole per i consumi. Non solo: i risultati del 2010, puntualmente aderenti alle nostre aspettative di un anno fa, aggiungono visibilità al Piano stesso, confermando che le leve che avevamo dichiarato di volere azionare rispondono in maniera efficace per avanzare nella direzione tracciata.*

*Al 31 dicembre 2010 il valore equo dei nostri immobili ha raggiunto 1.803,98 milioni di euro. Un valore che, se da un lato riflette la cessione per 59,2 milioni di euro della quota del 50% della partecipazione in RGD a Beni Stabili, d'altro lato esprime gli effetti del più ampio perimetro del portafoglio, grazie alle due nuove acquisizioni realizzate relativamente alla galleria del centro commerciale La Torre di Palermo e alla galleria con annesso retail park del centro Conè di Conegliano Veneto oltre alla realizzazione dell'annesso retail park. Il portafoglio preesistente ha mostrato al contempo una buona capacità di tenuta, grazie all'elevato profilo qualitativo che lo contraddistingue e alla presenza stabilizzante della componente ipermercati.*

*La prima linea del conto economico 2010 fotografa un'espansione dei ricavi gestionali nell'ordine del 2,8%. A fronte di un contributo positivo dei ricavi locativi delle due ultime aperture,*

**Numero 1, Anno 4**  
Newsletter chiusa con le  
informazioni  
al **9 marzo 2011**

A pag.9 di questa  
newsletter trovate il  
**Glossario dei termini  
tecnici**





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

relativo al mese di dicembre, e dell'apporto incrementale degli affitti delle quattro aperture realizzate nel corso del 2009, che nel 2010 hanno prodotto i loro effetti per tutti e 12 i mesi, l'andamento dei ricavi consolidati risulta in parte condizionato dalla scelta di IGD di volere sostenere alcuni operatori-chiave, in un esercizio ancora dominato da un quadro critico per i consumi, seguendo una politica di sconti temporanei mirati sui canoni di affitto. D'altro lato in Romania nel 2010 abbiamo portato avanti un profondo ripensamento e consolidamento del portafoglio di insegne presenti nei centri WinMarkt, durante un processo di ristrutturazione già in atto da due anni, con l'obiettivo di 'mettere in sicurezza' e migliorare la qualità dei flussi di ricavo futuri.

Che la crescita di IGD sia una crescita effettivamente sana è testimoniato dall'incremento dell'EBITDA consolidato, che nell'esercizio ha superato il 7%, raggiungendo il 71% di incidenza sui ricavi: la fase di intense aperture e le relative acquisizioni di nuovi centri commerciali - come abbiamo ricordato, con ben sei nuove aperture nel corso degli ultimi due esercizi - ha permesso di distribuire su una base di ricavi più ampia una struttura di costi operativi che teniamo sotto stretto controllo attraverso una serie di politiche gestionali improntate all'efficienza.

La crescita del valore del patrimonio immobiliare e dei ricavi è avvenuta mantenendo una situazione di equilibrio dal punto di vista delle fonti di finanziamento e del costo dell'indebitamento. Alla chiusura dell'esercizio 2010, il gearing - calcolato come rapporto tra mezzi di terzi e mezzi propri - si attestava infatti a 1,31 volte. Nel corso del 2010 IGD ha inoltre confermato la capacità di mantenere un costo del denaro molto contenuto, cogliendo l'opportunità non solo di ristrutturare le condizioni del prestito obbligazionario convertibile, ma anche di coprire il rischio sui tassi d'interesse fino al 74,13% dei prestiti e di chiudere nuovi finanziamenti per complessivi 85,5 milioni di euro a condizioni vantaggiose: fatti che trovano riscontro nell'andamento degli oneri finanziari netti, rimasti pressoché stabili (+621mila euro rispetto al 2009).

La qualità dei risultati conseguiti anche in termini di utili ci consente di proporre all'Assemblea dei Soci la distribuzione di un dividendo per azione pari a 0,075 euro, in aumento del 50% rispetto al dividendo di 0,050 euro distribuito sugli utili dell'esercizio 2009. Un progresso che risulta ancora più rimarchevole se consideriamo che il dividendo 2009 esprimeva a sua volta un incremento del 42,9% rispetto al dividendo 2008.

Il titolo IGD prospetta quindi interessanti ritorni per i propri azionisti sulla base della distribuzione degli utili.

Come ricorderete, nel novembre 2009 abbiamo presentato un nuovo Piano Strategico quinquennale, proponendoci di aggiornarlo con cadenza annuale. Nel novembre del 2010 abbiamo pertanto presentato una Review Strategica che, continuando a proiettare gli obiettivi su un orizzonte al 2013, li aggiornava alla luce dei risultati nel frattempo conseguiti, dei cambiamenti di scenario e delle novità intervenute nel portafoglio e nella pipeline degli investimenti.

Per quanto riguarda in particolare le novità sugli investimenti:

- Nel luglio 2010 abbiamo risolto il contratto preliminare per l'acquisto del centro commerciale di Gorizia, che intendiamo sostituire con una simile tipologia di investimento, ma oltre il 2011.
- Sono state posposte alcune parti del progetto multifunzionale di Livorno.
- Abbiamo pianificato le estensioni di tre centri commerciali con una più ampia superficie lorda affittabile rispetto al Piano di un anno fa.
- Infine abbiamo introdotto nella pipeline 100 milioni di euro di nuovi investimenti, che prevediamo di finanziare con il ricavo dalla vendita di immobili attualmente presenti nel portafoglio di proprietà, secondo una logica di rotazione che favorisca un'ottimizzazione dell'allocazione del capitale: si tratta di una linea strategica assolutamente nuova per IGD, che potrà così disporre di maggiore flessibilità per cogliere interessanti opportunità che potranno presentarsi sul mercato.



Nonostante il quadro più critico del previsto per il 2010, nel Piano aggiornato gli obiettivi al 2013 hanno subito variazioni solo marginali. In particolare continuiamo a prevedere una crescita media annua in arco piano a due cifre dell'EBITDA, superiore al 10% circa, che conduca l'EBITDA margin a raggiungere il 76% a fine piano, essenzialmente per effetto della buona marginalità degli investimenti che progressivamente diventano operativi e vengono messi a reddito nell'ambito del portafoglio, ma anche per l'intensa opera di riqualificazione del portafoglio storico. Ci proponiamo perciò di raggiungere nel 2013 un rendimento medio del patrimonio immobiliare tra il 6,4% e il 6,5%. D'altro lato abbiamo mantenuto invariato l'impegno a non superare il picco di gearing, già in precedenza individuato con il livello di 1,5 volte.

Riteniamo perciò che anche i risultati dei prossimi esercizi possano consentire una soddisfacente remunerazione per i nostri azionisti in termini di distribuzione di utili; lo status fiscale di SIIQ del resto ci permette di tradurre in misura significativa i buoni risultati della gestione operativa e finanziaria in consistenti progressi dell'ultima linea del Conto Economico: prevediamo quindi dividendi in continua sostanziale crescita in ogni singolo anno fino al 2013.

Ci auguriamo anche che nei prossimi mesi possa chiudersi l'ampio sconto cui tratta l'azione IGD rispetto al Net Asset Value

netto, pari al 43% circa in rapporto al prezzo di 1,457 euro del titolo a fine 2010, alla luce della maggiore visibilità sugli obiettivi del Piano Strategico che i risultati 2010 hanno provato. Più in generale, ci auguriamo che la nostra trasparenza e coerenza nelle politiche di investimento, nell'execution del Piano e nel rapporto con la comunità finanziaria ci permettano di avere un profilo di rischio percepito sulla gestione del nostro business più contenuto di quanto non sia stato in passato.

Desideriamo infine evidenziare che il 2010 vede la redazione del primo Bilancio di Sostenibilità di IGD. La Sostenibilità è parte integrante del nostro DNA, considerata l'identità cooperativa dei nostri azionisti di riferimento e la cultura che pervade l'intera squadra di IGD.

L'impegno a soddisfare gli interessi di tutti i nostri stakeholder seguendo un percorso di crescita sostenibile è un impegno che abbiamo da sempre dichiarato e che ci ha sempre orientato. Da quest'anno troverà nel nuovo strumento del Bilancio di Sostenibilità un adeguato spazio di presentazione e di rendicontazione.

Siamo convinti che un'analisi attenta delle politiche che seguiamo in tema di Responsabilità Sociale, se da un lato ci condurrà a trarre forza dalla consapevolezza degli aspetti positivi che già ci possiamo ascrivere, d'altro lato ci imporrà immediatamente nuove sfide: è un esercizio che ci stimolerà, sicuramente, a puntare più in alto.

Il Presidente  
Gilberto Coffari

L'Amministratore Delegato  
Claudio Albertini



## Analizziamo i risultati dell'esercizio 2010

### I ricavi crescono del 2% circa...

I ricavi totali dell'esercizio 2010 sono cresciuti del 2,33%: hanno infatti raggiunto i 119,7 milioni di euro rispetto ai 122,4 milioni di euro dell'esercizio precedente. L'espansione è stata guidata dal contributo positivo del consolidamento per 12 mesi dei ricavi dei centri commerciali acquisiti nel corso del 2009 (pari a 6,7 milioni addizionali) e del nuovo apporto derivante dai due centri aperti nell'ultima parte del 2010 (pari a 1,8 milioni). La dinamica dei ricavi consolidati è stata negativamente condizionata dalla riduzione di ricavi (-4,0 milioni) della controllata rumena Winmarkt Magazine SA; tale contrazione riflette l'impatto del processo di consolidamento del portafoglio in atto, che coincide con un momento ancora critico per il contesto di consumi del mercato rumeno.

### ...mentre l'EBITDA cresce a ritmi più sostenuti, del 7,6% circa

La crescita del 2,84% dei ricavi gestionali si confronta con un'espansione del 7,6% dell'EBITDA: il che determina un miglioramento del profilo di redditività operativa lorda, con l'EBITDA margin che cresce dal 67,9% del 2010 al 71,0%.

Ancora più ampio di quello dell'EBITDA il progresso annuo a livello di EBIT, che si espande del 19,1%. Se nel 2009 la somma di ammortamenti, svalutazioni e variazioni del Fair Value degli immobili aveva raggiunto i 19,2 milioni, nel 2010 la somma delle stesse voci è stata più contenuta, essendo pari a 14,0 milioni, in particolare per effetto di contrazione del Fair Value del portafoglio immobiliare di IGD inferiore di 5 milioni rispetto al 2009.

L'utile ante imposte ha messo a segno una crescita di proporzioni ancora maggiori di quella dell'EBIT, pari al 40,4%, grazie a un costo medio dell'indebitamento finanziario che è rimasto molto contenuto, pari al 3,5%: il che ha permesso agli oneri finanziari netti di limitare la propria crescita all'1,95%.

L'utile netto, che si è attestato a 29,3 milioni di euro, mostra un incremento di 8,9 milioni di euro rispetto all'esercizio precedente.

Alla luce dei soddisfacenti risultati economico-finanziari, che confermano come IGD sia sul percorso giusto per cogliere gli obiettivi del Piano Strategico, il Consiglio di Amministrazione proporrà all'Assemblea degli Azionisti di approvare la distribuzione di un dividendo record di 0,075 euro per azione, in crescita del 50% rispetto al dividendo di 0,05 euro per azione distribuito sull'utile dell'esercizio 2009.

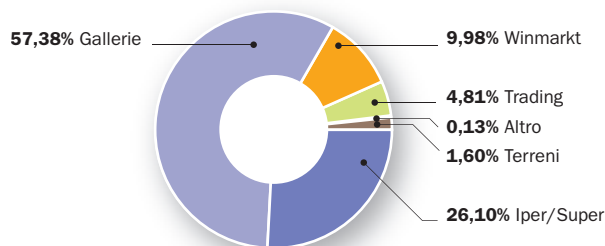
Conto Economico Consolidato (mn€)	FY2009	FY2010
Ricavi da immobili di proprietà	97.8	101.9
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	8.7	8.2
Ricavi da servizi	6.2	5.9
<b>Totale ricavi gestionali</b>	<b>112.8</b>	<b>116.0</b>
Altri ricavi	6.9	6.5
<b>Totale ricavi</b>	<b>119.7</b>	<b>122.4</b>
-Acquisti di materiali e servizi esterni	-33.5	-30.0
-Spese Generali	-9.6	-10.2
<b>EBITDA</b>	<b>76.5</b>	<b>82.3</b>
-Ammortamenti e svalutazioni	-5.5	-5.3
-Variazione Fair Value	-13.7	-8.7
<b>EBIT</b>	<b>57.3</b>	<b>68.3</b>
Gestione partecipazioni	0.0	-1.1
Gestione finanziaria netta	-34.7	-35.3
<b>Utile ante imposte</b>	<b>22.6</b>	<b>31.8</b>
Imposte	-2.2	-2.5
<b>Utile netto</b>	<b>20.4</b>	<b>29.3</b>

Il Market Value del portafoglio del Gruppo IGD a fine 2010, secondo la perizia indipendente di CB Richard Ellis, era complessivamente pari a 1.803,98 milioni di euro (1.724,86 milioni di euro al 31 dicembre 2009). Durante il 2010 il valore equo del patrimonio immobiliare di IGD si è ampliato per effetto delle seguenti acquisizioni:

- galleria commerciale "La Torre" di Palermo" di circa 14.400 mq di GLA,
- galleria commerciale con annesso retail park "Coné" di Conegliano Veneto, di complessivi 17.500 mq di GLA,
- e due locali del centro commerciale "Millennium" di Rovereto.

Al 31 dicembre 2010 il portafoglio di IGD risulta così articolato:

### Ripartizione del portafoglio



Tipologia	Valore equo (€)
Ipermercati Italia	470,9
Gallerie Italia	1.035,1
Estero	180,1
Imm.trading	86,7
Terreni	28,8
Altro	2,4
<b>Totale</b>	<b>1.803,98</b>

	Ipermercati	Gallerie Commerciali Italia	Gallerie Commerciali Romania
Tasso di occupazione	100%	95,59%	83,00%
Rendimento medio ponderato	6,41%	6,55%	8,65%
Market Value al 31/12/2010 (mn€)	470,9	1.035,1	175,9

### L'indebitamento di IGD rimane stabile e sostenibile

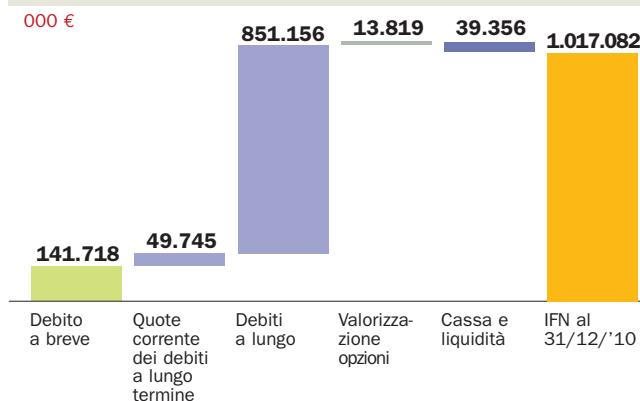
L'indebitamento finanziario netto nei 12 mesi è rimasto sostanzialmente stabile, essendo passato da 1.027,8 milioni di fine 2009 a 1.017,1 milioni di fine 2010.

Il gearing ratio (rapporto mezzi di terzi / mezzi propri) scende da 1,37 a 1,31; anche il Loan-to-Value (indebitamento finanziario netto / Market Value) mostra una lieve riduzione, scendendo dal 56,9% al 56,4%.

L'indebitamento risulta ampiamente rappresentato da debiti a lungo termine (84%).

	FY 2009	FY 2010
Indebitamento finanziario netto (mn€)	1.027,82	1.017,08
Patrimonio netto (mn€)	747,53	773,45
Loan to value (%)	56,88%	56,38%
Livello di hedging (%)	57,78%	65,97%
Costo medio del debito (%)	3,53%	3,53%

### Composizione dell'indebitamento finanziario netto al 31.12.2010



Il **Net Asset Value** per azione, basato sul valore di mercato degli immobili di proprietà e calcolato al netto dell'effetto fiscale, cresce da 2,47 euro di fine 2009 a 2,55 euro di fine 2010.

NNAV	31/12/'10	31/12/'09
Market value Immobili di Proprietà, terreni e iniziative di sviluppo dirette	a 1.803,98	1.724,86
Investimenti Immobiliari, terreni, iniziative di sviluppo dirette	b 1.804,01	1.726,02
<b>Plusvalenza/(minusvalenza) potenziale</b>	<b>c=a-b (0,03)</b>	<b>(1,17)</b>
Patrimonio netto (inclusi terzi)	773,45	747,53
Valore azioni proprie (incl. Commissioni)	22,25	22,25
<b>Patrimonio netto rettificato</b>	<b>h 795,71</b>	<b>769,79</b>
<b>Prezzo corrente azione IGD</b>	<b>1,46</b>	<b>1,56</b>
<b>Plusvalenza/(minusvalenza) potenziale su azioni proprie</b>	<b>d (6,12)</b>	<b>(5,02)</b>
<b>Totale plusvalore</b>	<b>e=c+d (6,15)</b>	<b>(6,18)</b>
<b>NAV</b>	<b>f=e+h 789,56</b>	<b>763,60</b>
Numero azioni	g 309,25	309,25
<b>NAV per azione</b>	<b>f/g 2,55</b>	<b>2,47</b>
Tax rate su plus/minus da immobili	27,7%	27,9%
<b>Totale Plusvalore/(minusvalore) netto</b>	<b>i (6,14)</b>	<b>(5,86)</b>
<b>NNAV</b>	<b>l=h+i 789,57</b>	<b>763,93</b>
<b>NNAV per azione</b>	<b>m=l/g 2,55</b>	<b>2,47</b>





## Sei nuove aperture negli ultimi due anni

A fine novembre 2010 inaugurati i due nuovi centri commerciali di Palermo e Conegliano Veneto

Con la stagione natalizia alle porte, IGD ha inaugurato a pochi giorni di distanza l'uno dall'altro due importanti centri commerciali.

Il primo, il centro commerciale "La Torre" di Palermo, ha aperto i battenti il 23 novembre. In questo centro IGD è proprietaria della galleria commerciale, di mq 14.410 di GLA (Gross Leasable Area), costituita da 62 negozi, tra cui 5 medie superfici. Il centro presenta un'ancora alimentare estesa su una superficie di 6.049 mq di superficie di vendita, di proprietà di Ipercoop Sicilia.

Oltre ai 25 negozi della galleria, il centro conta anche su una media superficie interna e su 5 medie superfici esterne.

IGD ha investito nel progetto di Palermo 54,1 milioni di euro.

La seconda apertura, che ha avuto luogo il 25 novembre scorso, riguarda invece il centro commerciale e l'annesso retail park di Conegliano.

Il centro "Coné" si estende su una superficie lorda complessiva (GLA) pari a 27.400 mq e può contare su un parcheggio con una disponibilità di 1.550 posti auto.

IGD, che nel centro "Coné" ha effettuato un investimento complessivo di 71 milioni di euro, è proprietaria della galleria con 59 negozi e del retail park con tre medie superfici esterne. Il centro conta anche sulla presenza di un ipermercato a marchio Ipercoop.

La commercializzazione realizzata da IGD ha permesso l'inserimento di marchi, anche internazionali, di grande richiamo, tra i quali Euronics nel settore dell'elettronica, Maison Du Monde nel settore dell'arredo, Cisalfa, H&M, Conbipel, Stradivarius, Alcott, Foot Locker, Jack&Jones e Marella per l'abbigliamento. La galleria vede inoltre la presenza di Librerie.Coop.

La nostra ultima Newsletter era stata pubblicata il 15 novembre 2010. Nell'ultima parte dell'anno si sono verificati due eventi significativi rispettivamente sotto il profilo organizzativo della Società e dello sviluppo del patrimonio immobiliare:

### Il 15 dicembre 2009 ha ceduto due centri commerciali a Beni Stabili

Una delle linee-guida del Piano Strategico 2009-2013, il cui aggiornamento è stato presentato lo scorso novembre, prevede una rotazione degli immobili in portafoglio, al fine di perseguire un'efficiente allocazione del patrimonio.

La vendita a Beni Stabili della quota del 50% nei centri commerciali di Beinasco e Nerviano, realizzata attraverso la cessione della partecipazione che IGD aveva nella joint venture RGD (50% IGD/50% Beni Stabili), va decisamente in questa direzione.

Il terzo centro commerciale che fa parte del portafoglio RGD, ovvero il centro "Darsena City" di Ferrara, rimane invece in proprietà con Beni Stabili.

L'effetto netto della cessione del 50% dei centri di Beinasco e Nerviano e del riacquisto del 50% di Darsena, successivamente all'uscita di IGD dalla JV RGD, incide positivamente sulla posizione finanziaria netta di IGD per circa 65 milioni di euro.

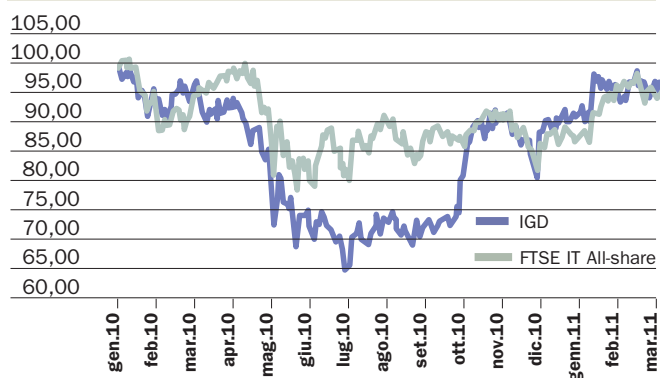




## Il titolo azionario

Se confrontiamo l'andamento dell'indice del mercato azionario italiano con quello del prezzo del titolo IGD, verificiamo che la sottoperformance registrata tra marzo e settembre è stata in seguito completamente recuperata, grazie soprattutto al movimento al rialzo delle quotazioni di IGD nel mese di ottobre. Negli ultimi due mesi l'andamento del titolo IGD è stato simile a quello del FTSE Italia All-share Index, che ha seguito un movimento laterale.

Grafico azione IGD vs. indice FTSEMIB a 3 mesi

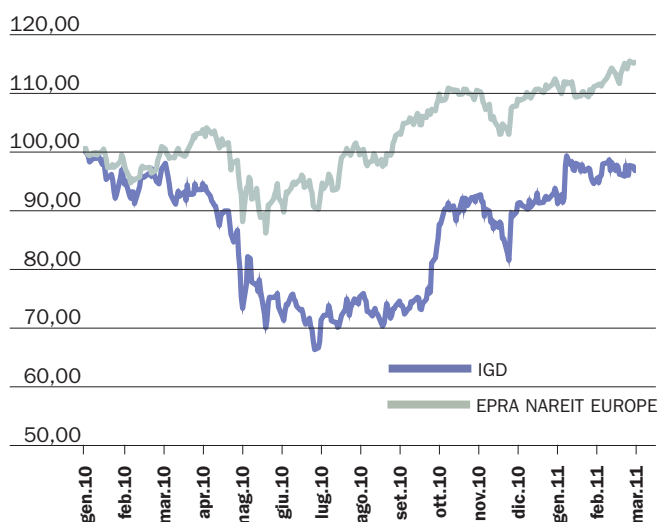


Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

IGD ha performato in linea con l'andamento dell'indice europeo nei primi due mesi del 2010; da marzo ha invece sottoperformato, principalmente a causa della disaffezione degli investitori esteri per i titoli immobiliari italiani e in conseguenza dell'uscita del titolo dall'indice GPR REIT 250, in ragione della ridotta liquidità. In settembre, mentre l'indice recuperava oltre il 10%, il titolo IGD risentiva probabilmente anche delle vendite da parte di alcuni 'investitori REIT' che si andavano a posizionare su Beni Stabili, in vista della imminente trasformazione in SIIQ della Società. Buona parte della sottoperformance rispetto all'indice - come del resto abbiamo visto sopra, nel

l'analisi comparata rispetto all'andamento dell'indice del mercato azionario italiano - è stata colmata nel mese di ottobre, quando l'ingresso di investitori esteri nel capitale ha spinto rapidamente in alto le quotazioni, da livelli intorno a 1,20 euro fino a 1,45 euro. Il mese di novembre ha poi visto significative correzioni su tutti i principali mercati azionari europei, per il rischio più elevato collegato ai timori di crisi dei debiti sovrani di alcuni Paesi dell'area Euro: anche il titolo IGD ha ritracciato oltre metà dell'incremento di prezzo di ottobre, per poi recuperare altrettanto velocemente livelli intorno a 1,45 euro in dicembre. Nelle prime settimane del 2011 IGD ha poi ulteriormente ridotto la sottoperformance rispetto all'indice, portandosi su quotazioni intorno a 1,55 euro, mentre l'indice europeo continua a oscillare attorno ai livelli di chiusura d'anno.

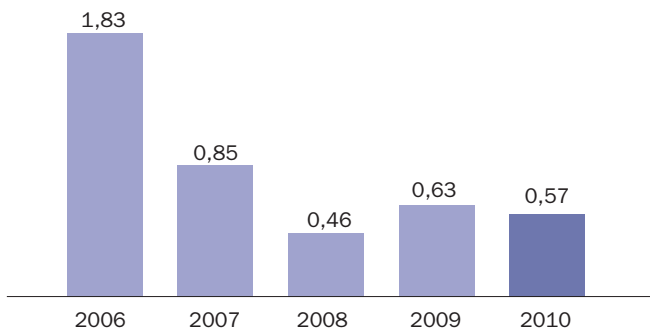
Grafico azione IGD vs. indice EPRA/NAREIT Europe da inizio 2010



Fonte: elaborazioni interne su dati EPRA

Anche nell'ultimo anno il titolo ha continuato a trattare fortemente a sconto rispetto al NNAV, come mostra il grafico seguente, che illustra l'andamento del rapporto tra il prezzo dell'ultimo giorno di ogni anno e il NNAV per azione dell'anno stesso.

#### Rapporto Prezzo/NAVA



Ai prezzi attuali (intorno a 1,54 euro) il titolo IGD rimane sottovalutato di circa il 7% rispetto al target price medio indicato dagli analisti in copertura, pari a 1,65 euro (fonte: ricerche broker).

#### Azionariato IGD

Per quanto riguarda la ripartizione dell'azionariato per quote che superino il 2% del capitale sociale, rispetto all'ultimo numero della newsletter registriamo la comparsa di un nuovo azionista internazionale, di elevato profilo: dal 14 febbraio 2011 AXA Investment Managers detiene infatti una quota pari al 2,01% del capitale sociale di IGD SpA.

#### Principali azionisti

41,50% Coop Adriatica Scarl

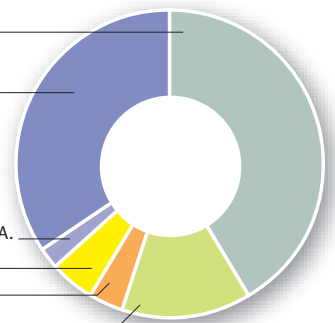
36,40% Mercato\*

2,01% Axa Investment Managers S.A.

4,90% European Investors Inc.

3,55% IGD azioni proprie

13,64% Unicoop Tirreno



\* (di cui 7.745.919 azioni ordinarie, pari al 2,505% sono detenute da Fondazione Cassa di Risparmio di Imola e Fondazione Cassa di Risparmio in Bologna).

#### Calendario finanziario 2011

**9 marzo 2011:** CdA per l'approvazione dei risultati dell'esercizio 2010

**20 aprile 2011:** Assemblea dei Soci per l'approvazione del Bilancio 2010 e distribuzione dividendo

**11 maggio 2011:** CdA per l'approvazione dei risultati del primo trimestre 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 euro

**Prezzo all'8 marzo 2011:** € 1,54

**Max-min (365 gg):** € 1,02 - 1,60

**N. azioni emesse:** 309.249.261

**Specialist:** Intermonte

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

**Prezzo target di consensus**

**(fonte Thomson Reuters):** € 1,65

## Dividendo 2010

**Dividendo proposto:** € 0,075

**Data stacco:** 23 maggio 2011

**Data pagamento:** 26 maggio 2011

## Assemblea ordinaria

20 aprile 2011

**Luogo:** presso la sede legale di IGD SIIQ SpA, a Ravenna in via Agro Pontino 13, con ingresso alla sala da Via Villa Glori, 4.

**Ordine del giorno:** Approvazione del Bilancio 2010 e distribuzione relativo dividendo.

## **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.