

igd newsletter



Claudio Albertini

Amministratore Delegato IGD

IL PUNTO DI VISTA DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO

Signori Azionisti,

I risultati conseguiti nel terzo trimestre del 2016 si pongono in sostanziale **continuità** rispetto alle performance registrate nei primi due trimestri. Ci permettono quindi di **confermare la guidance di FFO** (Funds From Operations) che avevamo espresso per l'intero esercizio **2016**. Vi ricorderete che, mentre inizialmente avevamo indicato di potere prevedere un risultato compreso tra il 13 e il 15%, dopo la chiusura del primo semestre avevamo reso la previsione ancora più sfidante, collocandola in un intervallo oscillante tra il **15** e il **16%**. I validi risultati consuntivati al 30 settembre rendono verosimile che l'FFO 2016 possa attestarsi nella parte più alta di tale forchetta.

Cosa significa potere confermare questa **guidance di FFO**? Fondamentalmente che nel 2016 stiamo realizzando in modo fedele e puntuale la **messa in atto del nostro Piano Strategico** e che **le azioni** che avevamo individuato a livello di **politica commerciale, patrimoniale e finanziaria** si sono rilevate quelle giuste per avanzare nel raggiungimento degli **obiettivi** di fine Piano. Nei primi nove mesi - per offrirvi un quadro delle performance degli indicatori più importanti - abbiamo visto un'espansione dei ricavi gestionali del 6,6% e un progresso dell'**EBITDA** a un **ritmo** praticamente **doppio rispetto a quello dei ricavi**, pari al 10,8%. L'**EBITDA Margin** della gestione caratteristica ha sfiorato così il 70%.

Grazie a un'**efficace gestione finanziaria**, che fa leva sulla stabilità di un equilibrato livello di indebitamento, abbiamo potuto **traslare pienamente i progressi della gestione operativa a utile netto**. L'ultima linea del conto economico mostra perciò un incremento del 22,1% rispetto al risultato dei primi nove mesi del 2015, mentre l'FFO cresce del 18,7%.

Questi **progressi degli indicatori** economico-finanziari indicano che **dietro** c'è una realtà in buone condizioni di salute, un'**organizzazione complessa** che dimostra di **funzionare in modo efficace** in tutte le sue parti. Funziona infatti la **crescita organica**, come provano gli upside del 2,4% sui nuovi contratti chiusi in

Numero 4, Anno 9
Newsletter chiusa con le
informazioni
all'8 novembre 2016

A pag. 12 di questa
newsletter trovate il
**Glossario dei termini
tecnici**





→ Segue Il punto di vista dell'Amministratore Delegato

Italia e quelli dell'1,3% registrati in Romania. Funziona la **crecita per linee esterne**, con un apporto di canoni di affitti per oltre 6 milioni di euro dagli ultimi asset entrati in portafoglio, che fa la differenza nel trend dei ricavi di Gruppo. Funziona anche la **gestione** sempre attenta nell'investire per mantenere **elevata la qualità del patrimonio** immobiliare, capace nel contempo tiene **sotto controllo i costi**. E ancora: funziona il buon merito di credito che siamo riusciti a farci riconoscere, soprattutto dopo che abbiamo ottenuto il rating di "investment grade" sul nostro debito, perché in una situazione di solido equilibrio patrimoniale – ne è testimone il rapporto di gearing che rimane sotto l'unità, a 0,95 volte – possiamo **ottimizzare gli oneri finanziari**. Funzionano infine le risorse che dedichiamo ai temi di **sostenibilità**, perché solo avendo centri nei quali le persone si trovano bene è possibile alimentare il flusso di ingressi.

La situazione dei **mercati finanziari** nell'ultimo periodo è stata dominata da notevoli elementi di **incertezza** sulle reali capacità delle politiche in atto di stimolare una valida **ripresa dell'economia reale**. Queste incertezze hanno portato a un atteggiamento avverso al rischio e **sfavorevole all'investimento**

azionario. In particolare i **più elevati rendimenti obbligazionari** hanno reso **meno interessanti** i titoli del **settore immobiliare**, che sono visti in qualche modo come proxy dei bond, mentre l'incerto esito **del prossimo referendum** sulla Riforma Costituzionale nel nostro Paese ha allontanato molti investitori dai **titoli italiani**. IGD ha risentito della combinazione di entrambi i fenomeni citati: questo ha **impedito** che nel **prezzo delle azioni IGD** si potessero riflettere i **miglioramenti** che concretamente si sono manifestati nei **fondamentali**. Il titolo, alla chiusura del 7 novembre, tratta a **sconto di circa il 44% sul NAV** che a fine giugno abbiamo calcolato secondo i criteri EPRA. Gli analisti che ci seguono in media hanno un **target price di 1,01 euro**: anche in questo caso lo sconto rispetto alle attuali quotazioni è molto ampio, nell'ordine del **32%**.

Nei prossimi mesi continueremo a lavorare per **realizzare** in modo coerente **il nostro Piano** e per **rendere visibili i buoni risultati** a tutta la comunità finanziaria, in modo da creare le premesse per potere dare **piena soddisfazione ai nostri azionisti**, non solo attraverso la distribuzione di dividendi ma anche attraverso un'adeguata valorizzazione del titolo.

L'Amministratore Delegato
Claudio Albertini



ANALIZZIAMO I RISULTATI DEI PRIMI NOVE MESI 2016

I RICAVI LOCATIVI CRESCONO DELL'8%

Nei primi nove mesi del 2016 i **ricavi gestionali** del Gruppo IGD hanno mostrato un progresso del 6,6%, attestandosi a 102 milioni di euro. Tale incremento è attribuibile al sensibile espansione dei **ricavi da attività locativa** (+7,2 milioni di euro; +8,0%), trainati in particolare dall'apporto incrementale delle due ultime realtà **entrate in portafoglio**, ovvero il Clodi Retail Park inaugurato nel maggio 2015 e la galleria puntadiffero acquisita nel dicembre 2015. Un contributo positivo alla crescita dei ricavi è stato offerto anche dai maggiori **ricavi a rete omogenea** (+1,4 milioni di euro in Italia), grazie al progresso dei ricavi locativi delle gallerie (+2,6%), particolarmente evidente nei centri commerciali che erano stati oggetto di recenti restyling e ampliamenti. La controllata rumena Winmarkt ha inoltre messo a segno un incremento dei ricavi del 2,2%. In confronto ai primi nove mesi del 2015 sono invece venuti meno 659 mila euro di ricavi, essenzialmente relativi al Palazzo di via Rizzoli, nel centro storico di Bologna, ceduto nel maggio 2015.

I **ricavi da servizi**, pari a 3,8 milioni di euro, sono risultati in crescita del 2,3%; quelli da **trading** invece si attestano a 590 mila euro, grazie alla vendita di due unità residenziali con relative pertinenze, a fronte di 1,6 milioni di ricavi conseguiti nei primi nove mesi del 2015.

L'EBITDA MIGLIORA DEL 10,8%

L'**EBITDA consolidato** nei primi nove mesi del 2016 ha raggiunto i **70 milioni di euro**, con un miglioramento del 10,8% rispetto allo stesso periodo del 2015. Grazie a una crescita dei costi diretti e delle spese generali più contenuta di quella registrata dai ricavi, l'**EBITDA margin consolidato** migliora dal 66,1% dei primi nove mesi del 2015 al **68,6%**. A livello di sola **gestione caratteristica**, l'EBITDA margin progredisce invece dal 67,7% al **69,5%**.

L'incremento del 12,9% dell'**EBIT** riflette la performance positiva dell'EBITDA, oltre a un significativo ridimensionamento della voce "Svalutazione e adeguamento fair value" (da -1,7 milioni di euro dei primi nove mesi del 2015 a -0,8 milioni di euro).

Il saldo della **gestione finanziaria**, pari a **30,3 milioni di euro** subisce un lieve incremento (**+1,1%**), come riflesso del maggiore indebitamento finanziario medio nel periodo e per effetto delle recenti operazioni che hanno portato alla sostituzione di linee di credito a breve termine con obbligazioni a medio-lungo termine, il cui costo risulta più oneroso. Il **costo del debito** risulta comunque in riduzione, dal 3,8% dei primi nove mesi del 2015, al **3,3%**.

L'**impatto fiscale** nei primi nove mesi 2016 è in forte aumento rispetto al medesimo periodo dello scorso esercizio: risulta infatti pari a **804 mila euro**, rispetto ai 19 mila euro dei primi nove mesi del 2015.

L'**utile netto del Gruppo** raggiunge i **37,2 milioni di euro**, con un miglioramento del **22,1%** rispetto ai primi nove mesi del 2015. Anche l'**FFO della gestione caratteristica**, pari a 39,9 milioni di euro, è in sensibile crescita (+18,7%) rispetto ai primi nove mesi dell'esercizio precedente.





→ Segue **Analizziamo i risultati dei primi nove mesi 2016**

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO (MN€)	9 MESI 2015	9 MESI 2016
RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETÀ	81,04	88,27
RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETÀ DI TERZI	9,23	9,23
RICAVI DA SERVIZI	3,81	3,90
RICAVI DA TRADING	1,57	0,59
TOTALE RICAVI GESTIONALI	95,65	101,99
-COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI	-1,47	-0,59
-COSTI DIRETTI	-23,19	-23,48
-SPESE GENERALI	-7,81	-7,93
EBITDA	63,18	70,00
-ALTRI ACCANTONAMENTI	-0,16	-0,15
-SVALUTAZIONI E ADEGUAMENTO FAIR VALUE	-1,72	-0,84
-AMMORTAMENTI	-0,94	-0,84
EBIT	60,35	68,17
GESTIONE FINANZIARIA NETTA	-29,98	-30,31
GESTIONE PARTECIPAZIONI E STRAORDINARIA	-0,14	-0,26
UTILE ANTE IMPOSTE	30,24	37,60
IMPOSTE	-0,02	-0,80
UTILE NETTO	30,22	36,79
UTILE DI PERTINENZA DI TERZI	0,22	0,36
UTILE NETTO DI GRUPPO	30,43	37,16

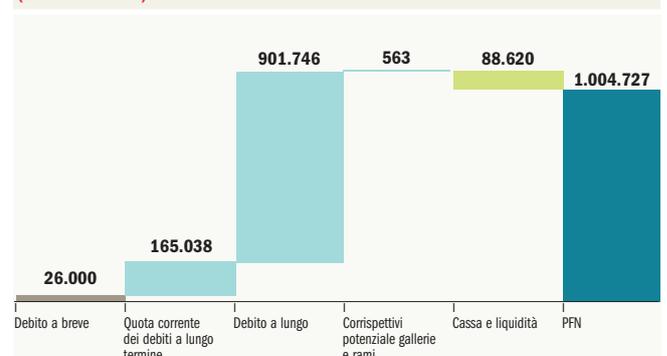
IL LIEVE INCREMENTO DELL'INDEBITAMENTO DI IGD NON MUTA IL BUON EQUILIBRIO PATRIMONIALE RAGGIUNTO

La **Posizione Finanziaria Netta**, che a fine dicembre 2015 era negativa per 984,84 milioni di euro, al 30 settembre 2016 si è attestata a -1.004,7 milioni di euro. Il marginale incremento nel livello di indebitamento finanziario netto non cambia il quadro di buon equilibrio patrimoniale raggiunto a fine 2015 dal Gruppo IGD, come prova il gearing ratio, che a fine settembre 2016 resta al di sotto dell'unità, risultando pari a 0,95x. Anche il Loan-to-Value, che si attesta al 48,0%, subisce una variazione contenuta (era 47,3% a fine 2015).

L'indebitamento è rappresentato in misura preponderante da debito a lungo termine (901,7 milioni), per rispecchiare l'elevato grado di immobilizzazione dell'attivo.

	31/12/2015	30/09/2016
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (mn€)	984,8	1.004,7
PATRIMONIO NETTO (mn€)	1.022,1	1.035,8
LOAN TO VALUE (%)	47,3	48,0
GEARING RATIO	0,93	0,95
LIVELLO DI HEDGING COMPLESSIVO (%)	91,6	94,3

COMPOSIZIONE DELLA POSIZIONE FINANZIARIA NETTA AL 30/09/2016 (DATI IN 000 €)





SOTTO LALENTE - MAREMÀ E MAPIC, LE NOVITÀ SOTTO IL PROFILO DELL'ATTIVITÀ COMMERCIALE

UNA NUOVA PROMETTENTE APERTURA IN MAREMMA E LE OPPORTUNITÀ DEL PROSSIMO APPUNTAMENTO CON IL MAPIC AL CENTRO DELL'ATTIVITÀ DEL TEAM DEL COMMERCIALE DI IGD

IL 27 OTTOBRE SCORSO IGD HA INAUGURATO IL NUOVO CENTRO COMMERCIALE MAREMÀ DI GROSSETO, DEL QUALE ENTRO FINE ANNO ACQUISIRÀ LA GALLERIA DI OLTRE 17 MILA METRI QUADRATI, CON UN INVESTIMENTO COMPLESSIVO DI CIRCA 47 MILIONI DI EURO. DI SEGUITO APPROFONDIAMO LE OPPORTUNITÀ LEGATE A QUESTO NUOVO ASSET, CHE FA IL PROPRIO INGRESSO NEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI GRUPPO, E ANALIZZIAMO, PIÙ IN GENERALE, I NUOVI PROGETTI SUL FRONTE DELLA GESTIONE COMMERCIALE A COLLOQUIO CON DANIELE CABULI, CHE IN IGD È DIRETTORE GENERALE ALLA GESTIONE.



DOTTOR CABULI, LE OLTRE 30.000 PRESENZE REGISTRATE ALL'APERTURA DEL CENTRO MAREMÀ FANNO RIVIVERE UN CLIMA CHE NON SI VEDEVA DA TEMPO. COME INTERPRETA QUESTO INTERESSE DA PARTE DEI VISITATORI?

E' vero: l'accoglienza riservata al nuovo centro commerciale – non solo al momento dell'apertura, ma anche nei giorni successivi, con 120.000 visi-

tatori presenti nell'arco di quattro giorni – ci riporta a quelli che io definisco "i tempi eroici dei centri commerciali", ovvero alle presenze registrate in occasione delle ultime aperture che abbiamo realizzato in Sicilia nel 2009-2010, per intenderci. Un successo che rende completa la nostra soddisfazione per il lavoro che abbiamo svolto su questo centro, prima nello sviluppare un certo "concept" e poi nel realizzarlo attraverso l'inserimento di insegne che fossero coerenti con quello specifico progetto commerciale. Maremà è una realtà che si

colloca in un'area che può attrarre circa 160 mila persone nel raggio di 40 minuti, quindi con un interessante bacino di utenza; nella bella stagione questa location potrà beneficiare peraltro di un notevole flusso di turismo di qualità, anche di matrice internazionale. Considerate simili potenzialità, abbiamo voluto dare a questo centro una precisa vocazione, in modo che potesse essere non un puro e semplice luogo per lo shopping, ma punto di riferimento e centro di aggregazione per la città di Grosseto e per il territorio circostante.

DAL PUNTO DI VISTA DELLA STRUTTURA COME È STATO PENSATO QUESTO NUOVO IMMOBILE?

Si tratta di un asset progettato in chiave di massima ecosostenibilità, realizzato con grande attenzione al design e nel rispetto dell'ambiente. I consumi energetici della struttura sono ottimizzati grazie ai pannelli fotovoltaici installati sulla copertura, all'illuminazione a led e all'impiego di materiali di ultima generazione.

E' stato fatto un notevole sforzo anche per rendere fluida la viabilità automobilistica - l'uscita dall'Aurelia è infatti molto comoda – e per consentire ai cittadini di Grosseto di raggiungere agevolmente anche in bicicletta il centro Maremà, grazie a una nuova pista ciclabile.





**IGD E' AL MAPIC
DAL 16 AL 18 NOVEMBRE 2016
CANNES, PALAIS DES FESTIVALS,
RIVIERA 7, STAND R7.M1**

→ Segue **Sotto la lente - Maremà e MAPIC, le novità sotto il profilo dell'attività commerciale**

Se poi guardiamo all'articolazione delle superfici, il centro ha un importante fulcro nell'Ipercoop, l'ipermercato da 4.200 mq che rimane di proprietà e in gestione a Unicoop Tirreno. La galleria, che si estende su 17.110 mq di GLA, cioè di superficie lorda affittabile, ospita 45 negozi e 7 medie superfici interne. Il centro è affiancato da un parco commerciale, con cinque medie superfici esterne, un distributore di carburante e un parcheggio da 3.000 posti auto. In Maremma non esiste un altro luogo che offra oltre 1.550 mq di ristorazione, con una scelta di genere altrettanto ampia. La struttura inoltre è stata molto apprezzata anche per l'impatto visivo che ha. Da molti riscontri raccolti, posso dire che è considerato davvero un "bel" centro.

CHE COSA HA GUIDATO IL VOSTRO PROGETTO DI COMMERCIALIZZAZIONE?

Come dicevo, abbiamo voluto offrire un'esperienza di shopping e intrattenimento di un certo respiro. Abbiamo puntato a realizzare un'offerta dedicata agli acquisti per tutta la famiglia, portando grandi insegne all'interno della galleria. Il fatto che gruppi come Inditex abbiano studiato le opportunità della location e abbiano deciso di essere presenti con ben quattro marchi - mi riferisco a Zara, Stradivarius, Bershka e Pull&Bear - significa che l'insieme del progetto IGD è stato convincente e che operatori di standing assoluto vedono come noi in questa location grandi potenzialità.

QUAL È PERCIÒ IL BILANCIO DAL VOSTRO PUNTO DI VISTA?

Il bilancio per la struttura commerciale di IGD è molto positivo, considerato che abbiamo sperimentato una vera e propria competizione tra le insegne per riuscire a essere presenti in galleria. Siamo vicini a raggiungere il 100% di spazi affittati: stiamo infatti definendo le contrattualizzazioni per le ultime due medie superfici, nelle quali apriranno uno studio dentistico e una palestra di 1.200 mq.

A PARTE L'INAUGURAZIONE DEL MAREMÀ, QUALI ALTRE NOVITÀ VI HANNO VISTI IMPEGNATI SUL FRONTE COMMERCIALE NEL PERIODO PIÙ RECENTE?

Abbiamo avviato un progetto pilota di "Click&Collect", ovvero di "Prenota&Ritira", presso il centro ESP di Ravenna, in una realtà che è indubbiamente importante per dimensioni, ma che presenta allo stesso tempo un certo grado di localismo nella proposta commerciale. Al progetto hanno aderito sia marchi che hanno già attivi i propri canali di e-commerce, come ad esempio Unieuro, sia operatori di piccola e media dimensione ai quali abbiamo dato l'opportunità di una nuova alternativa di vendita. Ancora una volta siamo convinti che per essere e rimanere leader occorra essere leader anche nell'innovazione. Per questo abbiamo voluto che ESP fosse in assoluto il primo centro in Italia a sperimentare la formula "Prenota&Ritira", che integra le logiche della vendita online con i benefici di stimolare il traffico nella galleria commerciale.

CI SPIEGHI CONCRETAMENTE COME FUNZIONA QUESTA INTEGRAZIONE...

Volentieri. Il visitatore che si collega al sito web del centro ESP, sul portale "Prenota&Ritira" si trova di fronte una vetrina di prodotti e servizi proposti dai tenant, alcuni dei quali in promozione e disponibili esclusivamente online. Con un click il visitatore seleziona ciò che desidera acquistare, per poi recarsi presso il centro commerciale a pagare e ritirare il suo acquisto in negozio nei giorni seguenti.

QUALE INTERESSE HA SUSCITATO QUESTA INIZIATIVA?

In questa fase iniziale, sul versante dell'offerta abbiamo già raccolto adesioni da oltre il 40% dei tenant presenti in galleria. Sul fronte della domanda, in poco più di un mese abbiamo avuto circa 7.600 pagine viste da circa 1.800 visitatori. Sono numeri interessanti, che continueremo a monitorare e ad analizzare.



→ Segue **Sotto la lente - Maremà e MAPIC, le novità sotto il profilo dell'attività commerciale**

SIETE IN PARTENZA PER IL MAPIC, IL PIÙ IMPORTANTE EVENTO EUROPEO NEL SETTORE DELL'IMMOBILIARE RETAIL IN EUROPEA. COME SI PRESENTERÀ IGD A QUEST'APPUNTAMENTO?

Premetto che IGD arriva a Cannes essendo finalista dei MAPIC Awards del 2016 per il "Best Redeveloped Shopping Centre", ovvero nella rosa delle quattro società immobiliari che meglio hanno saputo dare una seconda vita a un proprio centro commerciale, tra le quali il 17 novembre a Cannes sarà proclamata la vincitrice. La nostra nomination in questa categoria di riconoscimenti arriva grazie al successo della rivisitazione che abbiamo compiuto al Centro Sarca di Milano, dove abbiamo investito circa 10 milioni di euro per il refurbishment dell'immobile e il completo rinnovamento dell'esperienza di shopping.

L'anno scorso al MAPIC abbiamo avuto 110 appuntamenti: un numero molto elevato; anche quest'anno comunque promette bene. Abbiamo realizzato uno stand completamente nuovo, mantenendo i nostri colori corporate di base, ma creando un'ambientazione calda e conviviale, con un banco del bar e vari tavolini per gli incontri. Siamo pronti per cogliere al meglio le opportunità di questa vetrina internazionale.

CON QUALI PROGETTI VI PROPORRETE AGLI OPERATORI PRESENTI?

Sicuramente a Cannes entrerà nel vivo della commercializzazione l'ampliamento del centro commerciale ESP di Ravenna, che porterà a un raddoppio delle superfici. Poi daremo rilievo all'area delle Officine Storiche nell'ambito del progetto multifunzionale di Livorno, soprattutto per le idee innovative di lay out che stiamo sviluppando negli spazi dedicati alla ristorazione, oltre che per la proposta più tradizionale per lo

shopping. Dedicheremo anche una certa attenzione ai lavori che ad Ascoli ci porteranno a ridurre la superficie dell'ipermercato e a realizzare una nuova galleria, che si unisce a quella esistente, acquisita alla fine del 2014.

NON VI PREOCCUPANO QUINDI I SEGNALI ALTALENANTI CHE VENGONO DALLE RILEVAZIONI DEGLI ULTIMI MESI SULL'ANDAMENTO DEI CONSUMI?

Veniamo da una serie ininterrotta di 10 trimestri consecutivi di crescita delle vendite degli operatori presenti nei nostri centri commerciali. Qualche settimana di battuta d'arresto dei consumi in una stagione peraltro anomala rispetto alle temperature medie stagionali non credo possano costituire una seria minaccia di inversione del trend. Le presenze nei nostri centri commerciali tengono: questo è un fatto che ci rassicura. Certamente il tema della debolezza delle vendite negli ipermercati resta degno di attenzione; ancora una volta però va ricordato che il fatturato che perde l'ipermercato nel tessile e nell'elettronica è assorbito dalle vendite di marchi specializzati e di qualità presenti in galleria. La nostra esperienza nel ridisegnare gli spazi, riducendo le superfici dell'ipermercato e riorientando i flussi del traffico in galleria, è stata un'esperienza di completo successo ad Afragola. Ci avviamo, come dicevo, a proporre questo stesso modello nel centro Città delle Stelle di Ascoli. Non ci limitiamo perciò a essere un soggetto passivo rispetto all'andamento dei consumi. La nostra capacità di adattamento a nuovi scenari può realmente fare la differenza nelle performance. E abbiamo tutta l'intenzione di metterla all'opera.

GRAZIE E BUON LAVORO.





FOCUS: SOSTENIBILITÀ EPRA RICONOSCE L'ELEVATA QUALITÀ DELL'INFORMATIVA PRESENTATA NEI BILANCI DI IGD

CONQUISTATI L'EPRA SBPR GOLD AWARD PER IL BILANCIO DI SOSTENIBILITÀ 2015 E L'EPRA BPR SILVER AWARD PER IL BILANCIO ANNUALE 2015

Nel settembre scorso IGD ha ricevuto due prestigiosi riconoscimenti da EPRA (European Public Real Estate Association), l'Associazione delle Società Europee Quotate del Settore Immobiliare. Il processo di valutazione, che è stato condotto valutando i bilanci di 117 società del Real Estate, ha riconosciuto a IGD elevati livelli di compliance - ossia di conformità - alle Best Practice Recommendations di EPRA per quanto attiene i contenuti della reportistica aziendale.

In particolare IGD ha ricevuto, come già per la prima volta nel 2015, l'EPRA sBPR Gold Award relativo al Bilancio di Sostenibilità. La Società è stata inoltre insignita dell'EPRA BPR Silver Award

relativo al Bilancio Annuale 2016, con un progresso rispetto al Bronze Award ricevuto nel 2015.

I due riconoscimenti testimoniano il continuo sforzo di IGD nel migliorare il proprio grado di trasparenza e qualità della comunicazione verso tutti gli stakeholder. Gli EPRA Awards contribuiscono inoltre a incoraggiare l'interesse della comunità finanziaria verso le azioni IGD: gli investitori infatti sanno, nel caso di una società premiata, di potere contare su una rappresentazione degli indicatori di performance allineata ai migliori standard raccomandati da EPRA e sulla comparabilità dei dati fra le diverse realtà quotate che seguono tali criteri.

IL CENTRO SARCA ECCELLE ANCHE PER SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

OTTENUTA LA CERTIFICAZIONE BREEAM

Concluso l'intervento di restyling alla fine del 2015 e superato con successo un articolato processo di valutazione dell'immobile, il Centro Sarca di Milano ha ottenuto nel luglio 2016 la certificazione ambientale BREEAM.

Si tratta di uno dei primi casi in cui in Italia un asset operativo già da tempo (il centro è stato aperto nel 2003) sia riuscito a ottenere questo tipo di certificazione, a riprova della radicale ristrutturazione che IGD ha compiuto all'interno e all'esterno della struttura, ad esempio attraverso l'installazione di nuovi impianti di illuminazione a LED e la realizzazione di nuova pi-

sta ciclabile, che ne migliora la raggiungibilità.

L'obiettivo di seguire i migliori standard di sostenibilità oggi possibili si è espresso nel design del progetto, nella scelta dei materiali e delle apparecchiature, oltre che nella gestione del cantiere nella fase operativa della ristrutturazione, con un'attenta differenziazione dei rifiuti prodotti e un successivo adeguato smaltimento degli stessi. Uno sforzo compiuto da IGD nell'intento di accrescere il valore della struttura, di creare le condizioni più efficienti per l'utilizzo delle risorse e di migliorare il benessere di chi visita il centro commerciale o



BREEAM®

→ Segue **Focus: Sostenibilità**

lavora al suo interno. BREEAM, organizzazione attiva in 70 Paesi, ha valutato oltre 2,25 milioni di edifici da quando è stata creata nel 1990; la certificazione BREEAM gode perciò di un vasto riconoscimento a livello internazionale.

Il Centro Sarca aveva già ottenuto nel 2013 la certificazione UNI EN ISO 14001, nell'ambito del piano di IGD che mira ad avere il 90% del portafoglio certificato entro il 2018. Si tratta del primo centro italiano ad avere entrambe le certificazioni.

LA LEGALITÀ DI IGD OTTIENE IL MASSIMO RATING POSSIBILE

A IGD È STATO RICONOSCIUTO DALL'AUTORITÀ IL RATING DI LEGALITÀ CON IL PUNTEGGIO DI TRE 'STELLETTE'

Il 6 settembre scorso IGD ha ottenuto dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (AGCM) il Rating di Legalità, con il punteggio massimo possibile, pari a tre 'stellette', che resterà valido per i prossimi due anni, per poi essere in seguito rinnovabile.

IGD entra così nell'elenco delle imprese che dispongono del Rating di Legalità: un elenco che l'Autorità mantiene costantemente aggiornato sul proprio sito, indicando le realtà cui il Rating è stato attribuito, sospeso o revocato, con la relativa decorrenza.

Il processo di attribuzione del Rating si basa sulle dichiarazioni delle aziende stesse che lo richiedono, verificate tramite controlli incrociati con i dati in possesso delle Pubbliche Amministrazioni interessate.

L'iniziativa, promossa in accordo con il Ministero dell'Interno e con il Ministero della Giustizia, riconosce l'impegno delle Società a rispettare la legalità nelle diverse aree di attività e ad adeguare la propria organizzazione ai più elevati standard etico/sociali e di governance.

Il tema dell'Integrità nel Business e nella Gestione è una delle cinque direttrici con impatto rilevante sulle performance aziendali su cui si fonda la Strategia di Sostenibilità del Gruppo.

Il riconoscimento ottenuto attraverso l'attribuzione del Rating con il massimo livello di 'stellette' possibile, oltre ad avere un'indubbia ricaduta positiva sulla reputazione aziendale, favorisce anche migliori condizioni di accesso ai finanziamenti pubblici e al credito bancario.

IL TITOLO AZIONARIO

ANDAMENTO ASSOLUTO DEL PREZZO DELL'AZIONE IGD (DAL 04/01/2016)

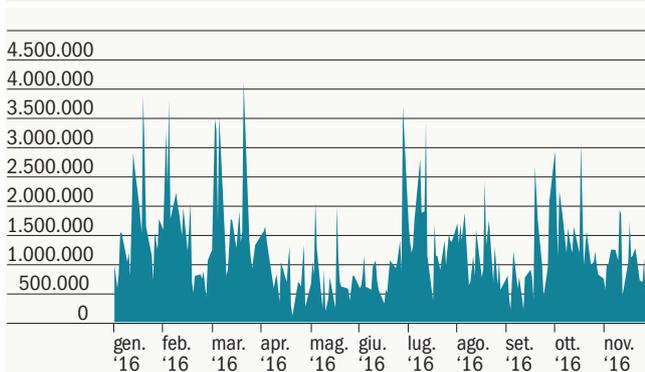


Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Alla chiusura del 7 novembre (0,685 euro) il prezzo del titolo IGD mostra una variazione negativa del 22,7% rispetto al livello di fine 2015 (0,887 euro).

Nel mettere a fuoco i movimenti più recenti, è possibile osservare come dalla data di pubblicazione dell'ultima newsletter (6 agosto 2016) a oggi il prezzo dell'azione IGD abbia seguito un andamento erratico, caratterizzato da una correzione che, nel periodo luglio-agosto l'ha condotto su minimi intorno a 0,65 euro. Da metà ottobre in poi il titolo ha recuperato livelli superiori a 0,7 euro, per poi ritracciare, nei primi giorni di novembre, una parte di tale recupero.

VOLUMI GIORNALIERI AZIONE IGD (DAL 04/01/2016)

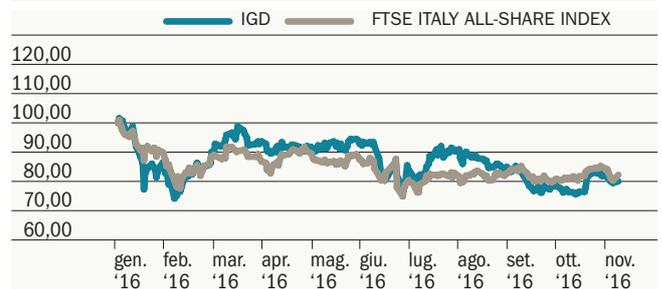


Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Nel periodo 4 gennaio – 7 novembre dell'anno in corso **gli scambi medi giornalieri** sull'azione IGD sono stati pari a **1,3 milioni**; inferiori, quindi, alla media degli scambi registrati nel corso del 2015, corrispondente a 1,7 milioni. Da segnalare che il picco

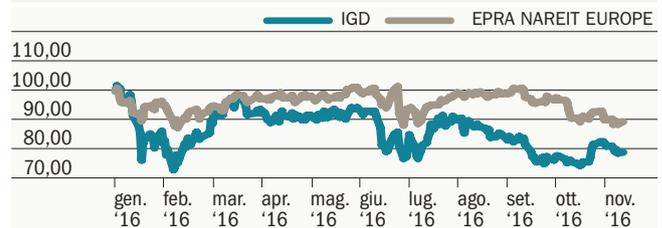
assoluto del 2016 è stato toccato il 18 marzo, con 4,1 milioni di pezzi scambiati, nella seduta in cui il prezzo dell'azione IGD raggiungeva il massimo di periodo, pari a 0,855 euro. Nuovi picchi si sono poi verificati in giugno, mentre i mercati finanziari esprimevano nel loro complesso una notevole volatilità – e similmente l'azione IGD - a causa delle temute ricadute negative del referendum inglese, che ha poi effettivamente decretato la futura uscita del Paese dall'Unione Europea. I volumi superiori alla media, che si sono sviluppati infine anche nel mese di settembre (1,61 milioni di pezzi), hanno guidato il movimento di correzione che ha portato il prezzo del titolo a testare nuovi minimi intorno a 0,65 euro.

GRAFICO PREZZO AZIONE IGD VS. INDICE FTSE ITALY ALL-SHARE DAL 04/01/2016 Base 04/01/2016 = 100



Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

GRAFICO AZIONE IGD VS. INDICE EPRA/NAREIT EUROPE DAL 04/01/2016 Base 04/01/2016 = 100



Fonte: elaborazioni IGD su dati EPRA

L'andamento comparato del prezzo dell'azione IGD con gli indici di riferimento evidenzia che nel 2016, sino al momento attuale, il titolo **sottoperforma** rispetto **all'indice europeo di settore**, l'EPRA NAREIT Europe, **mentre ha una performance simile a quella del listino italiano**, rappresentato dal FTSE Italy All-Share Index.

Questo fatto avvalorava l'ipotesi che sull'andamento del prezzo di IGD abbia inciso significativamente la percezione del **rischio-Paese**, che si è acuita in particolare nel periodo più recente, a causa di timori di instabilità politica che potrebbero derivare da un esito negativo del prossimo referendum costi-

tuzionale, in calendario per il 4 dicembre, causando ulteriori ritardi nel processo di riforme che gli investitori internazionali reputano siano essenziali per alimentare una nuova fase di crescita in Italia.

Non è tuttavia questo l'unico fattore che ha influenzato la performance borsistica di IGD nell'anno in corso. Va ricordato che durante la primavera scorsa il **Quantitative Easing** ha in generale rappresentato un sostegno per le quotazioni dei titoli azionari europei, favorendo anche il comparto del **real estate**, in quanto **assimilabile a quello obbligazionario** per via del livello di rendimento che può offrire nel caso della maggior parte dei titoli. Il **taglio delle stime di crescita del PIL** in Europa che ha fatto seguito alla decisione di una prossima **Brexit** ha avuto un impatto negativo sulle **aspettative di crescita del valore degli asset immobiliari**, con ricadute negative sul prezzo dei titoli del settore.

Nello specifico poi nel **segmento retail** del comparto real estate il taglio delle stime sulla crescita del PIL si è tradotto in un **ridimensionamento** delle aspettative di **crescita dei canoni di affitto**, a causa della minor crescita attesa nei consumi, in un contesto in cui peraltro il reddito disponibile sembra non avere più grandi opportunità di essere sostenuto da ulteriori discese del prezzo del petrolio e dei tassi d'interesse.

L'affermarsi di uno scenario in cui il supporto del **QE della BCE** sembra **non sarà protratto oltre il primo trimestre del 2017** ha infatti sospinto rapidamente al rialzo i rendimenti obbligazionari.

I titoli del **real estate**, dopo avere raggiunto un punto di massimo a inizio settembre 2016, sono stati oggetto di pesanti vendite nelle ultime settimane, nell'ambito di una tendenza generalizzata, da parte dei gestori internazionali, **ad alleggerire i titoli più "difensivi"**.

In generale perciò i **titoli immobiliari**, come efficacemente illustra l'andamento dell'EPRA NAREIT Index, **sono tornati** ai livelli di quotazione dell'**ultima settimana di giugno**, immedia-

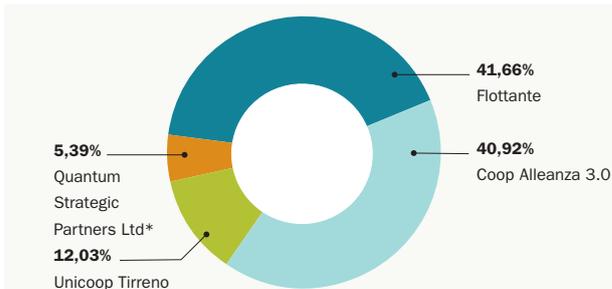
tamente seguente la consultazione sulle permanenze della Gran Bretagna nell'UE.

In questo quadro esterno che nell'ultimo periodo è stato perciò generalmente sfavorevole all'investimento sia in titoli italiani e sia nei titoli europei del settore immobiliare, l'azione **IGD**, che mantiene un **target price di consensus** degli analisti pari a **1,01 euro**, evidenzia un **potenziale di rivalutazione superiore al 47%**. Le conferme provenienti dalla pubblicazione di validi risultati fondamentali, come del resto quelle dei primi mesi del 2016, potranno rendere ancora più visibile questa discrepanza tra valore attribuito al titolo e valutazione borsistica attuale.

AZIONARIATO IGD

Il quadro dei principali azionisti di IGD è rimasto invariato rispetto all'ultima newsletter.

AZIONARIATO



Fonte: Monitoraggio diretto IGD - aggiornamento dell'8 gennaio 2016

* Libro soci IGD SIIQ SpA

ULTIMO DIVIDENDO DISTRIBUITO (ESERCIZIO 2015)

Dividendo: **0,04 euro per azione**

Data stacco cedola: **23 maggio 2016**

L'AZIONE IGD

Mercato: Borsa Italiana - Segmento STAR

Codice ISIN: IT0003745889

Lotto minimo di scambio: € 1

Prezzo all'8 novembre 2016: € 0,682

Max-min (365 gg): € 0,99 - 0,63

N. azioni emesse: 813.045.631

Specialist: Intermonte

Indici dei quali è componente: FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index, FTSE All-Share Capped, FTSE Italia All-Share, FTSE Italia Mid Cap, FTSE Italia STAR, FTSE Italia Finanza, FTSE Italia Beni Immobili, FTSE ECPI Italia SRI Benchmark.

Prezzo target di consensus: € 1,01

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: E' 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.