



## MONDO IMMOBILIARE | FINANZA

### SOCIETÀ QUOTATE

# Trimestre positivo per Igd Siiq

La società specializzata nell'immobiliare della Gdo beneficia della qualità del portafoglio e registra conti stabili

**Maria Adelaide Marchesoni**

■ In un contesto macroeconomico che non mostra ancora cenni di miglioramento e con i consumi che rimangono sempre deboli, Igd Siiq, gruppo immobiliare quotato in Borsa e attivo nel segmento retail, è riuscito a chiudere i conti del primo trimestre del 2013 con ricavi e risultati operativi, misurati dal Funds from operations (Ffo), sostanzialmente stabili rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente.

Un vero successo che va attribuito sicuramente alla qualità del portafoglio immobiliare del gruppo che ha permesso di generare ricavi gestionali stabili a 30,4 milioni di euro. Il fatturato derivante dalle locazioni ha registrato un calo dell'1,1% a quota 29,19 milioni per la riduzione

del giro d'affari nelle strutture italiane calcolato a perimetro omogeneo (-0,4%).

L'analisi dell'andamento sul territorio domestico ha confermato la tenuta dei canoni di locazione degli ipermercati (+4,3%) per l'indicizzazione e la progressiva entrata a regime dei canoni dopo la fase di start-up.

L'attuale situazione congiunturale ha invece penalizzato le gallerie (-3,2%) per l'aumento del tasso medio di vacancy. Nel periodo, l'incremento maggiore in termini di ricavi è stato conseguito da alcuni centri commer-

### Tengono gli ipermercati, mentre le Gallerie soffrono il calo dei consumi

ciali come Conè, che ha beneficiato di un numero maggiore di giornate di apertura (6), Katanè in ripresa dopo un 2012 abbastanza critico e, infine, Fonti del Corallo.

La situazione in Romania (che rappresenta il 9% del valore di mercato del patrimonio immobiliare) è stata più difficile e il gruppo ha dovuto fare i conti

con il deciso calo dei ricavi di locazione (-4,9%) per effetto della vacancy programmata, ma anche in relazione al downside registrato in occasione del rinnovo dei contratti nel secondo semestre 2012. In Romania i rinnovi hanno interessato 63 contratti, con un downside del 3,7%, che rappresentano il 10,8% del totale dei ricavi Winmarkt mentre sono stati sottoscritti 59 nuovi contratti. Nelle gallerie commerciali in Romania, a fronte di ingressi stabili rispetto all'anno scorso, le vendite, quelle monitorate, hanno consolidato il trend del 2012 con la continua contrazione nel segmento dell'elettronica di consumo e nell'abbigliamento, mentre sono in aumento le vendite di prodotti alimentari che hanno registrato uno sviluppo del 5% circa a perimetro omogeneo.

In Italia, sempre nelle gallerie del gruppo, gli ingressi sono rimasti stabili rispetto allo scorso anno nonostante due giornate in meno di apertura. Dopo un gennaio fortemente negativo (-4,3%) gli ingressi hanno registrato una ripresa nei mesi successivi. L'andamento delle vendite rimane tuttavia problemati-



co con un calo del 5,9% a perimetro omogeneo con il proseguimento del trend negativo per alcune categorie merceologiche come l'abbigliamento, la ristorazione, mentre è in miglioramento l'elettronica.

Il gruppo Igd Siiq nei primi tre mesi dell'anno ha rinnovato in Italia 31 contratti con un upside medio del 2% attribuibile principalmente al rinnovo di un operatore presso il Centro d'Abruzzo.

Il calo dei ricavi e l'aumento dei costi diretti (+7,2%, principalmente per l'Imu) e delle spese generali (+3,3%) hanno determinato il calo dell'Ebitda della gestione caratteristica (-3,9% a 21,3 milioni) con una marginalità che si attesta al 70,1% rispetto al 72,1% di un anno prima.

Il Funds from operations, indice di performance dei flussi generati dalla gestione ricorrente, è pari a 9,5 milioni, in linea con il dato dell'esercizio precedente (-0,1%), registrando una variazione inferiore rispetto a quella dell'utile netto (-1,41% a 8,2 milioni).

Alla chiusura del primo trimestre dell'esercizio 2013 il gearing ratio, ottenuto considerando il "patrimonio netto rettificato" e la posizione finanziaria netta (che escludono gli effetti meramente contabili e non monetari derivanti dalla valutazione al fair value dei derivati), è pari a 1,36 volte, in leggero miglioramento rispetto a 1,38 volte di fine 2012.

Il titolo di Igd in Borsa nel corso degli ultimi sei mesi ha messo a segno una performance del 21% circa e viaggia intorno a 0,88 euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LA PAROLA CHIAVE

### Fund from operations

L'aggregato misura la performance della gestione ricorrente di un gruppo immobiliare. Si calcola rettificando l'utile ante imposte (utile del periodo) dalle poste non monetarie (imposte differite, svalutazioni, adeguamento del fair value, ammortamenti e altre), nonché dall'impatto della gestione straordinaria e dei profitti relativi alle cessioni di immobili.