

This communication does not constitute an offer or an invitation to subscribe for or purchase any securities. The securities referred to herein have not been registered and will not be registered in the United States under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act"), or in Australia, Canada or Japan or any other jurisdiction where such an offer or solicitation would require the approval of local authorities or otherwise be unlawful. The securities may not be offered or sold in the United States or to U.S. persons unless such securities are registered under the Securities Act, or an exemption from the registration requirements of the Securities Act is available. Copies of this announcement are not being made and may not be distributed or sent into the United States, Canada, Australia or Japan.

COMUNICATO STAMPA

IGD SIIQ SPA: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA IL PROGETTO DI BILANCIO D'ESERCIZIO E IL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2012

Nonostante un quadro macro-economico particolarmente critico, il Gruppo IGD chiude l'esercizio 2012 con positivi risultati in termini di tenuta dei ricavi e di Ebitda della gestione caratteristica (stabile escludendo l'impatto dell'IMU):

- **Ricavi della gestione caratteristica¹: 123,3 milioni di euro (121,2 milioni di euro al 31 dicembre 2011)**
- **Ricavi a rete omogenea Italia: 101,9 milioni di euro (101,3 milioni di euro al 31 dicembre 2011)**
- **Margine Operativo Lordo (EBITDA) della gestione caratteristica: 85,8 milioni di euro (88,1 milioni di euro al 31 dicembre 2011)**
- **Utile Netto del Gruppo: 11,3 milioni di euro (30,1 milioni di euro al 31 dicembre 2011), influenzato prevalentemente dalle variazioni di Fair Value degli immobili**

Per quanto riguarda gli indicatori patrimoniali:

- **Posizione Finanziaria Netta: - 1.089,6 milioni di euro (in calo rispetto ai - 1.094,4 milioni di euro al 31 dicembre 2011)**
- **Gearing ratio: 1,38 invariato rispetto al 31 dicembre 2011**
- **Market Value del portafoglio immobiliare di proprietà: 1.906,6 milioni di euro (sostanzialmente in linea rispetto ai 1.924,6 milioni di euro al 31 dicembre 2011)**
- **Proposto un dividendo pari a 0,07 euro per azione (in linea con la politica di distribuzione degli utili del Piano Strategico 2012-2015), con data di stacco della cedola il 20 maggio 2013 e messa in pagamento a partire dal 23 maggio 2013**

Altre delibere:

- **Approvata la proposta di un aumento di capitale, con esclusione del diritto di opzione, riservato esclusivamente agli Azionisti che incasseranno il dividendo relativo al 2012 (c.d. *Dividend Reinvestment Option*)**
- **Ulteriori proposte di delibera: autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie; conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per il periodo 2013-2021; modifica degli articoli 16, 26 e 31 dello Statuto Sociale**

¹ Si segnala che, con l'obiettivo di dare evidenza alla propria gestione caratteristica, la Società ha proceduto a separarla da quella relativa al progetto "Porta a Mare" di Livorno.

- **Approvata la Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Remunerazione**

Bologna, 28 febbraio 2013 - Il Consiglio di Amministrazione di **IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.** (“IGD” o la “Società”), quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana, riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di **Gilberto Coffari**, ha esaminato e approvato il **Progetto di Bilancio d’Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2012.**

“Pur in un contesto esterno molto complesso, il Gruppo IGD chiude l’esercizio 2012 con un EBITDA della gestione caratteristica di 85,8 milioni di euro e un utile netto di 11,3 milioni di euro. Tali risultati risultano ancora più significativi in quanto conseguiti nell’anno più difficile della storia di IGD: la crisi economica, che in Italia – il nostro principale mercato – perdura quasi ininterrotta dal 2008, quest’anno ha, infatti, assunto contorni ancora più duri. I risultati operativi ci consentono di mantenere un buon livello di dividendo, in linea con le linee guida del Piano Industriale 2012-2015 approvato lo scorso ottobre.” ha dichiarato **Claudio Albertini, Amministratore Delegato di IGD – Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.** *“Siamo quindi molto orgogliosi dall’essere riusciti a fronteggiare questo scenario facendo leva sulla buona qualità del nostro portafoglio immobiliare, concentrato nel segmento retail e caratterizzato peraltro dalla presenza di solide ancòre alimentari, sulla lunga durata ed elevata copertura del rischio tasso sul debito e sul tradizionale approccio alla sostenibilità di lungo termine nelle politiche commerciali. Si tratta di aspetti che da sempre connotano il nostro modello di business e che, ancora una volta, si sono rivelati fondamentali per dare stabilità alle nostre performance”.*

Conto economico gestionale al 31 dicembre 2012

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	31/12/2011	31/12/2012	%	31/12/2011	31/12/2012	%	31/12/2011	31/12/2012	%
Ricavi da immobili di proprietà	107.369	109.555	2,0%	107.369	109.548	2,0%	0	7	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	8.537	8.573	0,4%	8.537	8.573	0,4%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	5.284	5.136	-2,8%	5.284	5.136	-2,8%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	1.726	0	n.a.	0	0	n.a.	1.726	0	n.a.
Ricavi gestionali	122.916	123.264	0,3%	121.190	123.257	1,7%	1.726	7	-99,6%
Costi Diretti	(20.186)	(24.410)	20,9%	(20.036)	(24.076)	20,2%	(150)	(334)	122,8%
Personale Diretto	(3.483)	(3.665)	5,2%	(3.483)	(3.665)	5,2%	0	0	n.a.
Incrementi, costo del venduto e altri costi	(731)	663	n.a.	0	0	n.a.	(731)	663	n.a.
Margine lordo divisionale	98.516	95.852	-2,7%	97.671	95.516	-2,2%	845	336	-60,2%
Spese Generali	(4.564)	(4.373)	-4,2%	(4.144)	(4.014)	-3,1%	(420)	(359)	-14,6%
Personale Sede	(5.443)	(5.745)	5,6%	(5.408)	(5.719)	5,8%	(35)	(26)	-27,1%
EBITDA	88.509	85.734	-3,1%	88.119	85.783	-2,7%	390	(49)	n.a.
<i>Ebitda Margin</i>				72,7%	69,6%		<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	
Ammortamenti	(1.109)	(1.327)	19,7%						
Svalutazioni	28	(1.211)	n.a.						
Variazione Fair Value	(14.150)	(29.383)	n.a.						
Altri accantonamenti	238	(375)	n.a.						
EBIT	73.516	53.438	-27,3%						
Proventi finanziari	809	554	-31,5%						
Oneri finanziari	(44.296)	(48.279)	9,0%						
Gestione finanziaria	(43.487)	(47.725)	9,7%						
Gestione partecipazioni	(887)	(746)	-15,9%						
UTILE ANTE IMPOSTE	29.142	4.966	-83,0%						
Imposte sul reddito del periodo	876	6.185	n.a.						
UTILE NETTO	30.018	11.152	-62,9%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	39	136	n.a.						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	30.057	11.288	-62,4%						

Principali Risultati Consolidati al 31 dicembre 2012

Al 31 dicembre 2012, il Gruppo IGD ha realizzato **Ricavi relativi alla gestione caratteristica** pari a **123,3 milioni di euro, in crescita del 1,7%** rispetto ai 121,2 milioni di euro registrati nel 2011. In particolare, i ricavi da attività immobiliare locativa della gestione caratteristica sono cresciuti del 1,9%, rispetto all'esercizio 2011, grazie principalmente all'impatto delle acquisizioni avvenute nell'esercizio precedente² che hanno prodotto pieno effetto nell'esercizio 2012 (in particolare i due piani che completano la proprietà della palazzina dove ha sede il Gruppo, l'edificio di via Rizzoli "City Center" a Bologna e gli Ipermercati di Conegliano e Palermo).

Positiva la *performance* anche a livello di perimetro omogeneo (+0,52%).

I **costi diretti** della gestione caratteristica, comprensivi del costo del personale, al 31 dicembre 2012 sono pari a 27,7 milioni di euro, in crescita del 17,9% rispetto all'esercizio precedente. Tale incremento è principalmente riconducibile all'aumento dei costi relativi all'imposta IMU (imposta introdotta in Italia in sostituzione dell'ICI) che rappresentano circa il 26% del totale costi diretti (nel 2011 l'impatto era del 19% circa) oltre che all'incremento degli accantonamenti per svalutazione crediti, alle spese condominiali e alle spese per manutenzioni ordinarie. L'incidenza di tali costi sui ricavi è pari al 22,5%, in crescita rispetto

² Si segnala che, diversamente da quanto rilevato sino al 31 marzo 2012, gli accantonamenti relativi ai canoni di locazione della galleria Darsena City sono stati imputati direttamente in diminuzione dei relativi ricavi, pertanto anche la situazione al 31 dicembre 2011 è stata conseguentemente riclassificata.

all'anno precedente ma in linea con il primo semestre 2012, quando già erano state recepite le prime delibere dei Comuni in tema di aliquote IMU sugli immobili commerciali. In linea con gli esercizi precedenti, anche nel 2012 l'attività di presidio delle spese generali è stata efficace: nella gestione caratteristica, le spese generali, comprensive dei costi del personale di sede, sono risultate pari a 9,7 milioni di euro, in linea rispetto ai 9,6 milioni di euro al 31 dicembre 2011 e stabili in incidenza (7,9%).

Il **Margine Operativo Lordo (EBITDA) della gestione caratteristica** nell'esercizio 2012 è pari a 85,8 milioni di euro, in leggera flessione del 2,6% rispetto agli 88,1 milioni di euro dell'esercizio precedente, mentre l'EBITDA complessivo è pari a 85,7 milioni di euro, in calo del 3,1%.

L'**EBITDA Margin** della gestione caratteristica al 31 dicembre 2012 del Gruppo IGD è pari al 69,6%, con una flessione, rispetto al 2011, dovuta all'aumento più che proporzionale dei costi diretti rispetto ai ricavi.

Il **Risultato Operativo (EBIT)** del Gruppo IGD al 31 dicembre 2012 è pari a **53,4 milioni di euro, in calo del 27,3%** rispetto ai 73,5 milioni di euro registrati al 31 dicembre 2011. Tale variazione è tra l'altro imputabile alle svalutazioni e adeguamento del *fair value* degli immobili, per un totale pari a 30,6 milioni di euro. L'effetto è quasi completamente riconducibile al perimetro italiano (in Romania, infatti, le perizie hanno sostanzialmente confermato il valore degli immobili del 2011), ed è frutto dell'incremento dei costi diretti (soprattutto di natura fiscale, come l'IMU) e di un lieve rialzo dell'*exit cap rate* medio.

L'**Utile Netto** di competenza del Gruppo al 31 dicembre 2012 è pari a **11,3 milioni di euro**, rispetto ai 30,1 milioni di euro registrati nell'esercizio 2011. Tale risultato riflette, a fronte della sostanziale tenuta dell'EBITDA, l'impatto della variazione negativa del valore equo degli immobili e l'incremento degli oneri finanziari netti, principalmente legato all'incremento del costo del denaro.

Più significativo l'andamento del **Funds From Operations ("FFO")³** che al 31 dicembre 2012 è pari a 35,9 milioni di euro, rispetto ai 42,6 milioni di euro dell'esercizio 2011 in flessione del 15,7% quasi interamente riconducibile alle componenti relative a IMU e gestione finanziaria⁴.

Nel corso del 2012 il **gearing ratio** è pari a 1,38, invariato rispetto al valore registrato al 31 dicembre 2011. Il **costo medio del debito** (al netto degli oneri figurativi del *bond*) passa al 3,91% da 3,71% del 31/12/2011.

La **Posizione Finanziaria Netta** al 31 dicembre 2012 del Gruppo IGD è pari a - **1.089,6 milioni di euro**, in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2011, quando era pari a - 1.094,4milioni di euro.

³ Indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS).

⁴ Si segnala che sino al 31 dicembre 2011 nel calcolo erano incluse anche le componenti straordinarie e i profitti relativi alle cessioni; per dare maggiore evidenza dei flussi della gestione caratteristica (che genera prevalentemente gli utili destinati alla distribuzione dei dividendi) si è scelto di escludere l'impatto delle suddette gestioni. Coerentemente anche il dato relativo al 31 dicembre 2011 è stato rettificato.

Portafoglio Immobiliare al 31 dicembre 2012

Al 31 dicembre 2012, il patrimonio immobiliare del Gruppo IGD ha raggiunto un **valore di mercato**, stimato dai periti indipendenti CB Richard Ellis e Reag, **pari a 1.906,6 milioni di euro, sostanzialmente in linea** rispetto ai 1.924,6 milioni di euro al 31 dicembre 2011, a testimonianza della stabilità delle valutazioni nel segmento degli ipermercati (+0,15%) e nel portafoglio rumeno (-0,06%), anche a fronte di una riduzione pari al 2,51% del segmento delle gallerie. In particolare, grazie agli *stepped rent* previsti nei contratti con gli ipermercati di recente apertura in Italia e alla definizione di nuovi contratti (per step e variabili) con operatori internazionali, che hanno migliorato le previsioni di ricavi in Romania, il Gruppo IGD è riuscito a compensare parzialmente l'effetto negativo dei costi fissi di natura fiscale legato all'IMU. A dimostrazione dell'efficacia delle azioni intraprese dal Gruppo nell'esercizio 2012 il dato di occupancy è pari al 96,3% in Italia e all'89,4% in Romania.

Al 31 dicembre 2012 il valore di mercato del portafoglio immobiliare del Gruppo IGD a rete omogenea in Italia è 1.576,6 rispetto all'esercizio 2011 (- 1,55%), impatto negativo sulle valutazione a fair value derivante dall'introduzione nel dicembre 2011 dell'IMU, mentre in Romania sostanzialmente stabile (-0,06%).

Altre Delibere - Convocazione dell'Assemblea degli Azionisti

Il Consiglio di Amministrazione di IGD ha inoltre deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti della Società per il giorno 18 aprile 2013, alle ore 10,00, presso la sede operativa della Società in Bologna, in prima convocazione e, occorrendo, per il giorno 19 aprile 2013, stessa ora e luogo, in seconda convocazione.

In ragione della qualità dei risultati conseguiti pur in un contesto particolarmente difficile, il Consiglio di Amministrazione di IGD proporrà all'Assemblea Ordinaria degli Azionisti il pagamento di un dividendo, con esclusione delle n. 10.976.592 azioni proprie in portafoglio, pari a 0,07 euro per azione in linea con la politica di distribuzione degli utili del Piano Strategico 2012-2015. Il livello di rendimento legato a tale dividendo per chi ha acquistato azioni di IGD a fine 2012, (ad un prezzo di 0,82 euro) si attesterà al 8,5% e si prospetta ancora più interessante per chi, nel giugno 2012, ha deciso di cogliere l'opportunità della Dividend Reinvestment Option, utilizzando il dividendo maturato sull'esercizio 2011 per sottoscrivere nuove azioni ad un prezzo pari a 0,64 euro, con un rendimento che è stato pari al 10,9%.

La prima data utile per lo stacco della cedola sarà il 20 maggio 2013, con pagamento a decorrere dal 23 maggio 2013. Ai sensi dell'art. 83-*terdecies* del D.Lgs. del 24 febbraio 1998 n. 58, avranno diritto al dividendo coloro che risulteranno Azionisti di IGD al termine della giornata contabile del 22 maggio 2013 (c.d. *record date*).

In sede ordinaria, gli Azionisti saranno chiamati, in primo luogo, a deliberare sull'approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012 e sulla destinazione dell'utile.

Gli Azionisti saranno inoltre chiamati a deliberare in merito all'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie secondo le seguenti modalità:

- Motivazioni: effettuare operazioni (i) di negoziazione e copertura e (ii) d'investimento di liquidità e consentire l'utilizzo delle azioni proprie nell'ambito di operazioni connesse alla gestione corrente e di progetti industriali coerenti con le linee strategiche che la Società intende perseguire, in relazione ai quali si concretizzi l'opportunità di scambio, permuta, conferimento o altri atti di disposizione delle azioni;
- Numero massimo di azioni proprie acquistabili: gli acquisti potranno essere effettuati in una o più volte sino al massimo consentito per legge.
- Periodo di validità dell'autorizzazione assembleare; l'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie è richiesta per un periodo 18 mesi a far data dalla delibera assembleare di autorizzazione; l'autorizzazione alla disposizione è richiesta senza limiti temporali.
- Modalità e prezzo di acquisto delle azioni proprie: gli acquisti saranno effettuate in conformità a quanto previsto nell'art. 132 del D.Lgs. 58/1998, nell'art. 144-bis del Regolamento Emittenti e di ogni altra normativa applicabile, nonché delle prassi di mercato ammesse riconosciute dalla Consob e dovranno essere effettuati a condizioni di prezzo conformi a quanto previsto dall'art. 5, comma 1 del Regolamento (CE) n. 2273/2003 della Commissione Europea del 22 dicembre 2003.
- Ammontare di azioni proprie detenute da IGD: alla data odierna IGD detiene n. 10.976.592 azioni proprie rappresentative del 3,33% del capitale sociale.

L'Assemblea Ordinaria sarà altresì chiamata a deliberare riguardo al conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per il periodo 2013-2021, tenuto conto della scadenza dell'incarico affidato a Reconta Ernst & Young S.p.A. in coincidenza con l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2012.

In sede straordinaria, gli Azionisti saranno chiamati a deliberare sulla proposta di aumento di capitale sociale a pagamento, ai sensi dell'art. 2441, comma 4, secondo periodo, c.c., con esclusione del diritto di opzione nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente della Società, riservato esclusivamente ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2012. Gli Azionisti che decideranno di aderire avranno la possibilità di reinvestire una parte, non superiore all'80%, del dividendo lordo spettante.

Più in dettaglio, l'Operazione, c.d. *Dividend Reinvestment Option*, che sarà sottoposta all'approvazione dell'Assemblea degli Azionisti, sarà così strutturata:

- Gli Azionisti che detengono le azioni IGD alla *record date*, come sopra indicata, avranno il diritto di partecipare all'offerta di azioni IGD.
- Il controvalore complessivo massimo dell'aumento di capitale sarà pari all'80% del monte dividendi per l'esercizio 2012 e quindi a Euro 17.866.726,70.
- Ogni Azionista potrà partecipare per un importo massimo fino all'80% del dividendo lordo spettante.
- L'Assemblea degli Azionisti fisserà i criteri di determinazione del prezzo di sottoscrizione delle nuove azioni, sulla base della proposta del CdA e delle prassi di mercato in operazioni analoghe, considerando il prezzo medio rilevato durante gli 8 giorni di borsa aperta antecedenti alla data di fissazione del prezzo a cui andrà sottratto l'importo del *dividend cash* 2012 ed applicato uno sconto fino a un massimo del 10%. Il prezzo di emissione delle nuove azioni non potrà comunque essere inferiore a Euro 0,61 (pari alla media aritmetica dei prezzi ufficiali dell'azione IGD rilevati nei 6 mesi antecedenti alla data del 28 febbraio 2013 a cui è stato sottratto l'importo del *dividend cash* 2012 e

applicato uno sconto del 15%). Un successivo CdA delibererà, in prossimità dell'avvio dell'offerta, il prezzo di sottoscrizione finale sulla base dei suddetti criteri.

I dettagli dell'operazione saranno comunicati al mercato successivamente all'Assemblea e prima dell'avvio dell'operazione.

Obiettivo dell'operazione, in linea con le pratiche diffuse e adottate da numerosi REIT europei, è lasciare agli azionisti che incasseranno il dividendo 2012 l'opportunità di reinvestire nella Società e al Gruppo IGD di ricapitalizzarsi. La Società intende dare esecuzione all'aumento di capitale, subordinatamente al rilascio delle autorizzazioni da parte delle competenti Autorità, in concomitanza con la data di pagamento del dividendo relativo all'esercizio 2012 e comunque entro il termine ultimo del 30 settembre 2013.

Nell'ambito dell'operazione, IGD ha nominato Mediobanca – Banca di Credito Finanziario quale *advisor* finanziario e Chiomenti Studio Legale quale *advisor* legale.

Infine, gli Azionisti di IGD saranno chiamati a deliberare in sede straordinaria sulla proposta di modifica degli articoli 16, 26 e 31 dello Statuto Sociale al fine di completare l'adeguamento del medesimo Statuto Sociale alle disposizioni introdotte dalla Legge 12 luglio 2011, n. 120 in materia di rispetto delle quote di genere nella composizione degli organi di amministrazione e controllo delle società quotate, già avviato in occasione dell'Assemblea degli Azionisti in data 19 aprile 2012.

Il Consiglio di Amministrazione, in aderenza ai Principi del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana, ha altresì valutato, sulla base delle dichiarazioni ricevute dagli interessati, la persistenza del requisito di indipendenza in capo agli Amministratori.

Relazioni sulla Corporate Governance e sulla Remunerazione

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione 2012 sul Governo societario e sugli Assetti proprietari, che costituisce parte integrante della documentazione del bilancio, nonché la Relazione annuale sulla Remunerazione che sarà sottoposta, relativamente alla prima sezione, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del D.Lgs. 58/98, al voto consultivo della prossima Assemblea degli Azionisti.



Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, dottoressa Grazia Margherita Piolanti, dichiara ai sensi dell'articolo 154-bis, comma 2, del D. Lgs. n. 58/1998 ("Testo Unico della Finanza") che l'informativa contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Si evidenzia inoltre che nel presente comunicato, in aggiunta agli indicatori finanziari convenzionali previsti dagli IFRS, sono presentati alcuni indicatori alternativi di performance (ad esempio EBITDA) al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione economico-finanziaria. Tali indicatori sono calcolati secondo le usuali prassi di mercato.



La presente comunicazione non costituisce un'offerta o un invito a sottoscrivere o acquistare titoli. I titoli non sono stati e non saranno registrati negli Stati Uniti ai sensi dell' United States Securities Act of 1933 (come successivamente modificato) (the "Securities Act"), o in Australia, Canada o Giappone nonché in qualsiasi altro Paese in cui tale offerta o sollecitazione sia soggetta all'autorizzazione da parte di autorità locali o comunque vietata ai sensi di legge. I titoli ivi indicati non possono essere offerti o venduti negli Stati Uniti o a U.S. persons salvo che siano registrati ai sensi del Securities Act o in presenza di un'esenzione alla registrazione applicabile ai sensi del Securities Act. Copie di questo annuncio non vengono preparate né possono essere distribuite o inoltrate negli Stati Uniti, in Canada, Australia o Giappone.



Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2012, con la Relazione sulla Gestione, le Relazioni degli Amministratori per gli argomenti all'ordine del giorno dell'Assemblea, la Relazione del Collegio Sindacale e le Relazioni della società di revisione nonché il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2012, la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari e la Relazione sulla Remunerazione saranno messi a disposizione di chiunque ne faccia richiesta presso la sede sociale e Borsa Italiana S.p.A. e saranno inoltre consultabili nella sezione "Investitori" del sito internet della Società www.gruppoigd.it nei termini di legge.



IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. è uno dei principali *player* in Italia nel settore immobiliare della grande distribuzione organizzata: sviluppa e gestisce centri commerciali su tutto il territorio nazionale e vanta una presenza importante nella distribuzione retail in Romania. La società è quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana ed è stata la prima ad entrare nel regime SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare di IGD, valutato in circa 1.906,56 milioni di euro al 31 dicembre 2012, comprende in Italia: 19 tra ipermercati e supermercati, 19 tra gallerie commerciali e retail park, 1 city center, 4 terreni oggetto di sviluppo diretto, 1 immobile per trading e 7 ulteriori proprietà immobiliari. Attraverso la controllata Winmarkt Magazine SA, il Gruppo può inoltre contare in Romania su 15 centri commerciali e un edificio a uso ufficio ubicati in 13 città rumene del Paese. Presenza capillare sul territorio, solidità patrimoniale, capacità di elaborazione, controllo e gestione di tutte le fasi del ciclo di vita dei centri, leadership nel settore immobiliare della grande distribuzione organizzata: questi, in sintesi, i punti di forza IGD.
www.gruppoigd.it

↗ CONTATTI INVESTOR RELATIONS

CLAUDIA CONTARINI
Investor Relations
+39 051 509213
claudia.contarini@gruppoigd.it

ELISA ZANICHEL
IR Assistant
+39 051 509242
elisa.zanicheli@gruppoigd.it

↗ CONTATTI MEDIA RELATIONS

IMAGE BUILDING
Simona Raffaelli, Alfredo Mele, Valentina Bergamelli
+39 02 89011300
igd@imagebuilding.it

Il comunicato è disponibile anche sul sito www.gruppoigd.it, nella sezione Investor Relations, e sul sito www.imagebuilding.it, nella sezione Sala Stampa.



Si riportano di seguito gli schemi di conto economico, situazione patrimoniale-finanziaria, rendiconto finanziario e posizione finanziaria netta consolidata e lo schema di conto economico gestionale del Gruppo IGD al 31 dicembre 2012.

Conto economico consolidato al 31 dicembre 2012

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	31/12/2012 (A)	31/12/2011 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi:	117.979	115.800	2.179
- ricavi vs. terzi	81.778	82.336	(558)
- ricavi vs. parti correlate	36.201	33.464	2.737
Altri proventi:	5.278	5.447	(169)
- altri proventi	3.799	4.095	(296)
- altri proventi da correlate	1.479	1.352	127
Ricavi da vendita immobili	0	1.726	(1.726)
Totale ricavi e proventi operativi	123.257	122.973	284
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	7.976	7.356	620
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	131.233	130.329	904
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	7.313	8.061	(748)
Costi per servizi	19.451	18.305	1.146
- costi per servizi	15.981	14.794	1.187
- costi per servizi vs. parti correlate	3.470	3.511	(41)
Costi del personale	8.217	7.850	367
Altri costi operativi	8.511	5.734	2.777
Totale costi operativi	43.492	39.950	3.542
(Ammortamenti e accantonamenti)	(3.864)	(2.893)	(971)
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	(1.211)	28	(1.239)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(29.383)	(14.150)	(15.233)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(34.458)	(17.015)	(17.443)
RISULTATO OPERATIVO	53.283	73.364	(20.081)
Risultato Gestione partecipazioni	(746)	(887)	141
Risultato Gestione partecipazioni	(746)	(887)	141
Proventi finanziari:	554	809	(255)
- verso terzi	545	782	(237)
- verso parti correlate	9	27	(18)
Oneri finanziari:	48.124	44.144	3.980
- verso terzi	45.887	42.997	2.890
- verso parti correlate	2.237	1.147	1.090
Saldo della gestione finanziaria	(47.570)	(43.335)	(4.235)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	4.967	29.142	(24.175)
Imposte sul reddito del periodo	(6.185)	(876)	(5.309)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	11.152	30.018	(18.866)
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	136	39	97
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	11.288	30.057	(18.769)
- utile base per azione	0,036	0,101	
- utile diluito per azione	0,062	0,112	

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2012

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	31/12/2012 (A)	31/12/2011 (B)	Variazioni (A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	98	78	20
Avviamento	11.427	11.427	0
	11.525	11.505	20
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	1.754.550	1.779.445	(24.895)
Fabbricato	9.349	9.592	(243)
Impianti e Macchinari	1.271	1.388	(117)
Attrezzatura e altri beni	2.179	2.467	(288)
Migliorie su beni di terzi	1.317	1.460	(143)
Immobilizzazioni in corso	76.376	69.834	6.542
	1.845.042	1.864.186	(19.144)
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate	29.280	19.888	9.392
Crediti vari e altre attività non correnti	3.828	1.965	1.863
Partecipazioni	304	212	92
Attività finanziarie non correnti	25	41	(16)
Attività per strumenti derivati	150	202	(52)
	33.587	22.308	11.279
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.890.154	1.897.999	(7.845)
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze per lavori in corso e acconti	78.039	71.152	6.887
Rimanenze	-	7	(7)
Crediti commerciali e altri crediti	14.441	13.101	1.340
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	531	983	(452)
Altre attività correnti	3.144	11.393	(8.249)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	734	1.426	(692)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	41	278	(237)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	7.545	14.433	(6.888)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	104.475	112.773	(8.298)
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	1.994.629	2.010.772	(16.143)
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale Sociale	311.569	298.273	13.296
Riserva sovrapprezzo azioni	147.730	147.730	0
Altre Riserve	240.938	252.347	(11.409)
Utili del gruppo	41.653	56.891	(15.238)
Totale patrimonio netto di gruppo	741.890	755.241	(13.351)
quota di pertinenza di terzi	11.676	11.812	(136)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	753.566	767.053	(13.487)
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti derivati	54.125	34.773	19.352
Passività finanziarie non correnti	559.359	860.659	(301.300)
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000	15.000	0
Fondo TFR	1.191	796	395
Passività per imposte differite	45.422	48.366	(2.944)
Fondi per rischi ed oneri futuri	1.667	1.386	281
Debiti vari e altre passività non correnti	7.398	7.325	73
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	12.842	12.771	71
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	697.004	981.076	(284.072)
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	501.834	184.447	317.387
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	21.783	50.469	(28.686)
Debiti commerciali e altri debiti	8.287	11.215	(2.928)
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	4.359	2.643	1.716
Passività per imposte correnti	836	7.869	(7.033)
Altre passività correnti	6.946	5.982	964
Altre passività correnti vs parti correlate	14	18	(4)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	544.059	262.643	281.416
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.241.063	1.243.719	(2.656)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	1.994.629	2.010.772	(16.143)

Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2012

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	31/12/2012	31/12/2011
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	4.967	29.142
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Poste non monetarie	8.186	6.343
(Ammortamenti e accantonamenti)	3.864	2.893
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	1.211	(29)
(svalutazione delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione)	0	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	29.383	14.150
Gestione di partecipazioni	746	528
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	48.357	53.027
Imposte sul reddito correnti	(1.270)	(1.049)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	47.087	51.978
Variazione delle rimanenze	(6.880)	(6.863)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	(6.15)	22.242
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	2.164	(2.546)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	(1.486)	(4.324)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	71	833
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	34.841	61.320
(Investimenti) in immobilizzazioni	(13.805)	(127.905)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	30	385
Disinvestimenti in Partecipazioni	0	0
(Investimenti) in Partecipazioni	(108)	-
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	(13.883)	(127.520)
Variazione di attività finanziarie non correnti	15	(22)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso terzi	237	5.695
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	692	(335)
Dividend reinvestment option	12.712	0
Distribuzione di dividendi	(23.862)	(22.370)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	317.387	(2.889)
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	(28.686)	46.342
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	(306.298)	21.961
Variazione indebitamento finanziario non corrente vs parti correlate	0	0
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	(27.803)	48.382
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(43)	(13)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	(6.888)	(17.831)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	14.433	32.264
DISPONIBILITA' LIQUIDE DISMESSE CON LA CESSIONE DI PARTECIPAZIONI	0	0
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	7.545	14.433

Posizione finanziaria netta consolidata al 31 dicembre 2012

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
	31/12/2012	31/12/2011
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(7.545)	(14.433)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(734)	(1.426)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(41)	(278)
LIQUIDITA'	(8.320)	(16.137)
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	21.783	50.469
Passività finanziarie correnti	160.038	146.841
Quota corrente mutui	116.836	35.398
Passività per leasing finanziari quota corrente	275	2.142
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	224.685	66
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	523.617	234.916
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	515.297	218.778
Attività finanziarie non correnti	(25)	(41)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	8.081	25.170
Passività per leasing finanziari quota non corrente	5.444	5.719
Passività finanziarie non correnti	545.834	610.304
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000	15.000
Prestito obbligazionario convertibile	0	219.466
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	574.334	875.618
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	1.089.631	1.094.397

Prospetto di conto economico della Capogruppo IGD SIQ S.p.A. al 31 dicembre 2012

Conto economico (importi in Euro)	31/12/2012 (A)	31/12/2011 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi:	89.371.465	87.104.192	2.267.273
- ricavi vs. terzi	50.332.436	51.366.793	(1.034.357)
- ricavi vs. parti correlate	39.039.029	35.737.399	3.301.630
Altri proventi:	589.001	574.703	14.298
- altri proventi	161.436	147.185	14.251
- altri proventi da correlate	427.565	427.518	47
Totale ricavi e proventi operativi	89.960.466	87.678.895	2.281.571
Costi per servizi	9.911.125	8.974.272	936.853
- costi per servizi	6.442.829	5.503.637	939.192
- costi per servizi vs. parti correlate	3.468.296	3.470.635	(2.339)
Costi del personale	4.452.931	4.121.646	331.285
Altri costi operativi	6.746.138	4.217.161	2.528.977
Totale costi operativi	21.110.194	17.313.079	3.797.115
(Ammortamenti e accantonamenti)	(2.136.728)	(1.658.331)	(478.397)
(svalutazione)/ripristini immobilizzazioni in corso	(1.210.894)	27.689	(1.238.583)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(22.306.162)	(6.155.893)	(16.150.269)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(25.653.784)	(7.786.535)	(17.867.249)
RISULTATO OPERATIVO	43.196.488	62.579.281	(19.382.793)
Risultato Gestione partecipazioni	6.000	5.727	273
Risultato Gestione partecipazioni	6.000	5.727	273
Proventi finanziari	585.208	984.587	(399.379)
- verso terzi	66.493	344.994	(278.501)
- verso parti correlate	518.715	639.593	(120.878)
Oneri finanziari	40.319.126	36.119.717	4.199.409
- verso terzi	38.906.349	35.085.313	3.821.036
- verso parti correlate	1.412.777	1.034.404	378.373
Saldo della gestione finanziaria	(39.733.918)	(35.135.130)	(4.598.788)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	3.468.570	27.449.878	(23.981.308)
Imposte sul reddito del periodo	(7.057.759)	(2.517.648)	(4.540.111)
UTILE DEL PERIODO	10.526.329	29.967.526	(19.441.197)

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2012

Situazione patrimoniale - finanziaria (Importi in Euro)	31/12/2012 (A)	31/12/2011 (B)	Variazioni (A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
- Attività immateriali a vita definita	61.645	34.400	27.245
- Avviamento	64.828	64.828	0
	126.473	99.228	27.245
Attività materiali			
- Investimenti immobiliari	1.426.655.000	1.446.945.000	(20.290.000)
- Fabbricato	9.348.508	9.592.014	(243.506)
- Impianti e Macchinari	266.311	59.935	206.376
- Attrezzatura e altri beni	1.329.150	1.607.763	(278.613)
- Migliorie su beni di terzi	3.777	7.554	(3.777)
- Immobilizzazioni in corso	58.628.646	50.185.824	8.442.822
	1.496.231.392	1.508.398.090	(12.166.698)
Altre attività non correnti			
- Attività per imposte anticipate	25.025.450	16.466.404	8.559.046
- Crediti vari e altre attività non correnti	3.806.392	1.939.561	1.866.831
Partecipazioni	185.454.524	184.802.048	652.476
Attività per strumenti derivati	149.898	201.843	(51.945)
	214.436.264	203.409.856	11.026.408
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.710.794.129	1.711.907.174	(1.113.045)
ATTIVITA' CORRENTI:			
Crediti commerciali e altri crediti	9.563.318	8.315.030	1.248.288
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	251.566	349.552	(97.986)
Altre attività correnti	1.301.113	6.737.255	(5.436.142)
Altre attività correnti vs parti correlate	339.955	473.898	(133.943)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	16.439.510	17.034.187	(594.677)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	21.425	277.819	(256.394)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	3.278.922	2.846.961	431.961
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	31.195.809	36.034.702	(4.838.893)
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	1.741.989.938	1.747.941.876	(5.951.938)
Capitale Sociale	311.569.323	298.272.669	13.296.654
Riserva sovrapprezzo azioni	147.730.288	147.730.288	0
Altre Riserve	254.505.055	264.613.326	(10.108.271)
Utili	23.695.055	39.694.374	(15.999.319)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	737.499.721	750.310.657	(12.810.936)
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti derivati	40.442.792	22.711.645	17.731.147
Passività finanziarie non correnti	467.716.364	743.861.058	(276.144.694)
Passività finanziarie non correnti vs. parti correlate	15.000.200	15.000.200	0
Fondo TFR	756.511	513.718	242.793
Passività per imposte differite	16.801.875	19.818.687	(3.016.812)
Fondi per rischi ed oneri futuri	1.362.549	1.138.545	224.004
Debiti vari e altre passività non correnti	10.713	10.713	0
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	12.842.278	12.770.665	71.613
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	554.933.282	815.825.231	(260.891.949)
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	438.062.350	138.353.893	299.708.457
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	207.819	25.389.539	(25.181.720)
Debiti commerciali e altri debiti	3.408.166	4.915.849	(1.507.683)
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	4.369.975	2.656.717	1.713.258
Passività per imposte correnti	334.497	7.292.422	(6.957.925)
Altre passività correnti	2.923.708	2.948.787	(25.079)
Altre passività correnti vs correlate	250.420	248.781	1.639
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	449.556.935	181.805.988	267.750.947
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.004.490.217	997.631.219	6.858.998
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	1.741.989.938	1.747.941.876	(5.951.938)

Rendiconto finanziario di IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2012

RENDICONTO FINANZIARIO	31/12/2012	31/12/2011
<i>(In unità di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	3.468.570	27.449.878
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Poste non monetarie	7.972.052	6.492.353
(Ammortamenti e accantonamenti)	2.136.728	1.658.331
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	1210.894	(27.689)
(svalutazione delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione)	0	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	22.306.162	6.155.893
Gestione di partecipazioni	0	1.273
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	37.094.406	41.730.039
Imposte sul reddito correnti	154.380	625.881
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	37.248.786	42.355.920
Variazione delle rimanenze	0	0
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	(7.285.276)	14.095.159
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	1.923.122	(950.828)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	(1.733.534)	(4.301.509)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	7.1613	832.967
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	30.224.711	52.031.709
(Investimenti) in immobilizzazioni	(13.363.892)	(112.066.046)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	12.720	0
Disinvestimenti in Partecipazioni		
(Investimenti) in Partecipazioni	(257.476)	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	(13.608.648)	(112.066.046)
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	0
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso terzi	256.394	5.723.666
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	594.677	2.198.226
Dividend reinvestment option	12.711.893	0
Distribuzione di dividendi	(23.861.814)	(22.370.451)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	299.708.638	14.877.649
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	(25.181.720)	21.539.993
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	(280.412.170)	18.011.615
Variazione indebitamento finanziario non corrente vs parti correlate	0	0
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	(16.184.102)	39.980.698
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	431.961	(20.053.639)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	2.846.961	22.900.600
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	3.278.922	2.846.961