

COMUNICATO STAMPA

IGD SIIQ SPA: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA LA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2013

Nonostante la perdurante contrazione dei consumi IGD chiude il primo semestre 2013 con una generazione di cassa (FFO) sostanzialmente stabile rispetto al primo semestre 2012 e con un gearing ratio invariato rispetto alla fine dello scorso esercizio

- Ricavi gestionali consolidati: 60,5 milioni di euro (61,6 milioni di euro nel primo semestre 2012)
- Margine Operativo Lordo (EBITDA) della gestione caratteristica: 41,6 milioni di euro (43,1 milioni di euro nel primo semestre 2012)
- Utile Netto del Gruppo: 4 milioni di euro; la variazione rispetto al primo semestre 2012 (8,3 milioni di euro) deriva principalmente dagli effetti degli adeguamenti del fair value degli immobili
- Funds from Operations (FFO): 17,6 milioni di euro sostanzialmente stabile rispetto al 30 giugno 2012 (18 milioni di euro)
- Posizione Finanziaria Netta: stabile a 1,086 miliardi di euro (rispetto a 1,089 miliardi di euro al 31 dicembre 2012); "gearing ratio" pari a 1,38, invariato rispetto al 31 dicembre 2012

Bologna, 7 agosto 2013. Il Consiglio di Amministrazione di **IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.** ("IGD" o la "Società"), uno dei principali *player* in Italia nella proprietà e gestione di Centri Commerciali della Grande Distribuzione Organizzata e quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana, riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di **Gilberto Coffari**, ha esaminato e approvato la **Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2013**.

*"In un contesto di mercato ancora difficile e caratterizzato dal permanere di una generale situazione di crisi, il nostro Gruppo è riuscito a registrare una sostanziale tenuta dei fondamentali economico-finanziari, mostrando una generazione di cassa dalla nostra attività caratteristica in linea con lo scorso anno" ha dichiarato **Claudio Albertini**, Amministratore Delegato di IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. "Continueremo ad essere al fianco dei nostri tenant in linea con gli obiettivi di sostenibilità a cui si ispira il nostro modello di business. Visto il momento di transizione e considerate le continue pressioni provenienti dal contesto esterno, continueremo a lavorare per rafforzare la nostra struttura patrimoniale e per tenere sotto controllo la gestione finanziaria, come del resto testimonia la riduzione degli oneri finanziari che ha consentito di compensare parzialmente il calo del risultato della gestione operativa".*

Conto economico gestionale al 30 giugno 2013

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"			
	€/000	30/06/2012	30/06/2013	%	30/06/2012	30/06/2013	%	30/06/2012	30/06/2013	%
Ricavi da immobili di proprietà		54.731	53.831	(1,6)%	54.731	53.790	(1,7)%	0	41	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi		4.262	4.201	(1,4)%	4.262	4.201	(1,4)%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi		2.620	2.514	(4,0)%	2.620	2.514	(4,0)%	0	0	n.a.
Ricavi da trading		0	0	n.a.	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Ricavi gestionali		61.613	60.546	(1,7)%	61.613	60.505	(1,8)%	0	41	n.a.
Costi Diretti		(12.077)	(12.441)	3,0%	(11.948)	(12.231)	2,4%	(129)	(209)	62,0%
Personale Diretto		(1.818)	(1.816)	(0,1)%	(1.818)	(1.816)	(0,1)%	0	0	n.a.
Incrementi, costo del venduto e altri costi		367	0	(100,0)%	0	0	n.a.	367	0	(100,0)%
Margine lordo divisionale		48.085	46.289	(3,7)%	47.847	46.457	(2,9)%	238	(168)	(170,6)%
Spese Generali		(2.039)	(2.072)	1,6%	(1.866)	(1.848)	(1,0)%	(173)	(225)	30,2%
Personale Sede		(2.859)	(2.999)	4,9%	(2.848)	(2.966)	4,1%	(11)	(33)	205,8%
EBITDA		43.187	41.218	(4,6)%	43.133	41.644	(3,5)%	54	(426)	n.a.
<i>Ebitda Margin</i>					70,0%	68,8%				
Ammortamenti		(651)	(660)	1,3%						
Svalutazioni/Ripristini imm. In corso e rimanenze		(771)	(316)	(59,0)%						
Variazione Fair Value		(10.923)	(16.015)	46,6%						
Altri accantonamenti		0	(63)	n.a.						
EBIT		30.842	24.164	(21,7)%						
Proventi finanziari		227	262	15,3%						
Oneri finanziari		(24.252)	(23.201)	(4,3)%						
Gestione finanziaria		(24.025)	(22.939)	(4,5)%						
Gestione partecipazioni		(367)	(490)	33,3%						
UTILE ANTE IMPOSTE		6.450	735	(88,6)%						
Imposte sul reddito del periodo		1.735	3.017	73,9%						
UTILE NETTO		8.185	3.752	(54,2)%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi		107	304	185,1%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO		8.292	4.056	(51,1)%						

N.B.: Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili (si rimanda all'informativa per settori operativi).

Principali Risultati Consolidati al 30 giugno 2013

Nel primo semestre 2013, il Gruppo IGD ha realizzato **ricavi gestionali consolidati** pari a circa **60,5 milioni di euro**, in leggera flessione rispetto ai 61,6 milioni di euro registrati nel primo semestre 2012. In Italia (-1,2% a perimetro omogeneo), in particolare, la generale situazione di crisi ha generato i suoi maggiori effetti sulle gallerie (-3,7%) determinando un incremento della *vacancy*; in alcuni casi, quali Tiburtino, la *vacancy* è strumentale alle nuove aperture previste nel secondo semestre dell'anno in corso. In Romania, prosegue nel secondo trimestre un calo dei ricavi (-5,4%) a causa principalmente dell'effetto di trascinamento dei downside al rinnovo del secondo semestre dello scorso anno e della *vacancy* strumentale per lavori (di cui ca. 1.500 mq sul locale H&M aperto a Buzau a maggio), con l'obiettivo nel medio periodo di attrarre nuovi brand internazionali.

I ricavi da attività di servizi ammontano a 2,5 milioni di euro, in flessione (-4,0%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, principalmente per la chiusura di due mandati di gestione.

Il **Margine Operativo Lordo (EBITDA)** della gestione caratteristica nel primo semestre 2013 del Gruppo IGD è pari a **41,6 milioni di euro**, in flessione del 3,5% rispetto ai 43,1 milioni di euro registrati al 30 giugno 2012. Tale andamento deriva dal calo dei ricavi e dall'incremento del 2,0% dei costi diretti della gestione caratteristica (14 milioni di euro al 30 giugno 2013); in particolare si è registrato un ulteriore incremento dell'IMU che ha raggiunto un'incidenza di circa il 27% del totale costi diretti (nel primo semestre 2012 l'impatto era di circa il 24%). Nel periodo, a causa di una maggiore vacancy media, si è registrato anche un incremento delle spese condominiali (+9,3%).

L'**Ebitda Margin** della gestione caratteristica è pari al **68,8%**, in leggera flessione rispetto al 70,0% al 30 giugno 2012, per l'effetto combinato della flessione dei ricavi e dell'aumento dei costi diretti.

Il **Risultato Operativo (EBIT)** del Gruppo IGD al 30 giugno 2013 è pari a **24,2 milioni di euro**, rispetto ai 30,8 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente; tale variazione deriva dall'effetto negativo degli adeguamenti del *fair value* degli immobili, oltre che dalla diminuzione dell'Ebitda.

Nel corso del semestre si è registrato un miglioramento della gestione finanziaria (-4,5%), grazie a una diminuzione degli oneri finanziari, passati da 24,2 milioni di euro al 30 giugno 2012 a 23,2 milioni alla fine di giugno dell'esercizio corrente.

L'**Utile Netto** del periodo di competenza del Gruppo al 30 giugno 2013 risulta pari a **4 milioni di euro**, a fronte di 8,3 milioni di euro nel primo semestre del 2012, principalmente per effetto delle svalutazioni da fair value.

Il **Funds From Operations (FFO)**, è pari a **17,6 milioni di euro** al 30 giugno 2013, rispetto a 18 milioni alla fine del primo semestre dell'esercizio precedente e ciò riflette capacità di generazione di cassa.

La **Posizione Finanziaria Netta** al 30 giugno 2013 del Gruppo IGD è pari a **1,086 miliardi di euro**, sostanzialmente in linea con il dato di fine 2012 (1,089 miliardi di euro).

Alla chiusura del primo semestre 2013 il *gearing ratio*, dato dal rapporto tra posizione finanziaria netta e patrimonio netto, è rimasto invariato a 1,38, rispetto al 31 dicembre 2012.

Portafoglio Immobiliare al 30 giugno 2013

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IGD – costituito da 51 unità immobiliari in Italia e 16 in Romania - ha raggiunto un **valore di mercato**, stimato dai periti indipendenti CBRE e Reag Advisory, **pari a 1.895,9 milioni di euro**, sostanzialmente in linea (- 0,56%) rispetto a quello al 31 dicembre 2012 quando era pari a 1.906,6 milioni di euro.

Al 30 giugno 2013 il valore di mercato del portafoglio immobiliare del gruppo a rete omogenea in Italia è pari a 1.559,2 milioni di euro (-1,11%), sul quale hanno avuto impatto negativo un ulteriore incremento dell'aliquota IMU, un aumento medio dei tassi di capitalizzazione e le ridotte previsioni di crescita dell'inflazione nei prossimi anni.

La financial occupancy media in Italia è pari al 96,9% (97,5% al 31/12/2012), mentre i rendimenti medi lordi sono del 6,64% sugli ipermercati e 6,59% sulle gallerie commerciali.

In Romania il valore del patrimonio immobiliare al 30 giugno 2013 è pari a 176,9 milioni di euro (-0,56%). La financial occupancy è pari al 88,3% e la redditività media lorda è stata del 7,14%.



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 Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2013 sarà messa a disposizione di chiunque ne faccia richiesta presso la sede sociale e sarà inoltre consultabile 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 il principale 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 1.895,9 milioni di euro al 30 giugno 2013, 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. Dall'acquisizione di Winmarkt Magazine SA, nel 2008, il Gruppo può contare su 15 centri commerciali e un edificio a uso ufficio ubicati in 13 città rumene. 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
Cristina Fossati, Federica Corbeddu
+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 30 giugno 2013.

Conto economico consolidato al 30 giugno 2013

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	30/06/2013 (A)	30/06/2012 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi:	58.032	58.993	(961)
- ricavi vs. terzi	39.571	41.044	(1.473)
- ricavi vs. parti correlate	18.461	17.949	512
Altri proventi:	2.514	2.620	(106)
- altri proventi	1.765	1.874	(109)
- altri proventi da correlate	749	746	3
Totale ricavi e proventi operativi	60.546	61.613	(1.067)
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	3.501	3.903	(402)
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	64.047	65.516	(1.469)
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	3.501	3.536	(35)
Costi per servizi	9.459	9.596	(137)
- costi per servizi	7.833	7.920	(87)
- costi per servizi vs. parti correlate	1.626	1.676	(50)
Costi del personale	4.237	4.027	210
Altri costi operativi	4.538	4.009	529
Totale costi operativi	21.735	21.168	567
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.906)	(1.888)	(18)
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e Rimanenze	(316)	(771)	455
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(16.015)	(10.923)	(5.092)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(18.237)	(13.582)	(4.655)
RISULTATO OPERATIVO	24.075	30.766	(6.691)
Risultato Gestione partecipazioni	(490)	(367)	(123)
Risultato Gestione partecipazioni	(490)	(367)	(123)
Proventi finanziari:	262	227	35
- verso terzi	262	219	43
- verso parti correlate	0	8	(8)
Oneri finanziari:	23.112	24.176	(1.064)
- verso terzi	22.436	22.938	(502)
- verso parti correlate	676	1.238	(562)
Saldo della gestione finanziaria	(22.850)	(23.949)	1.099
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	735	6.450	(5.715)
Imposte sul reddito del periodo	(3.017)	(1.735)	(1.282)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	3.752	8.185	(4.433)
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	304	107	197
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	4.056	8.292	(4.236)
- utile base per azione	0,013	0,028	
- utile diluito per azione	0,024	0,038	

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2013

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata	30/06/2013	31/12/2012	Variazioni
(Importi in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	102	98	4
Avviamento	11.427	11.427	0
	11.529	11.525	4
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	1.736.115	1.754.550	(18.435)
Fabbricato	9.228	9.349	(121)
Impianti e Macchinari	1.353	1.271	82
Attrezzatura e altri beni	1.947	2.179	(232)
Migliorie su beni di terzi	1.399	1.317	82
Immobilizzazioni in corso	82.937	76.376	6.561
	1.832.979	1.845.042	(12.063)
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate	27.514	29.280	(1.766)
Crediti vari e altre attività non correnti	2.899	3.828	(929)
Partecipazioni	306	304	2
Attività finanziarie non correnti	793	25	768
Attività per strumenti derivati	125	150	(25)
	31.637	33.587	(1.950)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.876.145	1.890.154	(14.009)
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze per lavori in corso e acconti	80.122	78.039	2.083
Crediti commerciali e altri crediti	14.437	14.441	(4)
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	831	531	300
Altre attività correnti	4.279	3.144	1.135
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	260	734	(474)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	93	41	52
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	9.289	7.545	1.744
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	109.311	104.475	4.836
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	1.985.456	1.994.629	(9.173)
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale Sociale	325.052	311.569	13.483
Riserva sovrapprezzo azioni	147.730	147.730	0
Altre Riserve	241.744	240.938	806
Utili del gruppo	32.211	41.653	(9.442)
Totale patrimonio netto di gruppo	746.737	741.890	4.847
quota di pertinenza di terzi	11.372	11.676	(304)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	758.109	753.566	4.543
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti derivati	40.289	54.125	(13.836)
Passività finanziarie non correnti	751.225	559.359	191.866
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000	15.000	0
Fondo TFR	1.322	1.191	131
Passività per imposte differite	43.797	45.422	(1.625)
Fondi per rischi ed oneri futuri	1.373	1.667	(294)
Debiti vari e altre passività non correnti	7.577	7.398	179
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	12.878	12.842	36
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	873.461	697.004	176.457
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	326.918	501.834	(174.916)
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	3.480	21.783	(18.303)
Debiti commerciali e altri debiti	9.537	8.287	1.250
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	3.617	4.359	(742)
Passività per imposte correnti	2.839	836	2.003
Altre passività correnti	7.481	6.946	535
Altre passività correnti vs parti correlate	14	14	0
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	353.886	544.059	(190.173)
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.227.347	1.241.063	(13.716)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	1.985.456	1.994.629	(9.173)

Rendiconto finanziario consolidato al 30 giugno 2013

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	30/06/2013	30/06/2012
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	735	6.450
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Poste non monetarie	4.431	3.425
Ammortamenti e accantonamenti	1.906	1.888
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso Rimanenze	316	771
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	16.015	10.923
Gestione di partecipazioni	3	8
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	23.406	23.465
Imposte sul reddito correnti	(655)	(742)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	22.751	22.723
Variazione delle rimanenze	(3.274)	(3.578)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	340	(1.825)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	(1.043)	(735)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	895	714
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	36	35
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	19.705	17.335
(Investimenti) in immobilizzazioni	(7.638)	(6.000)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	0	240
(Investimenti) in Partecipazioni	(5)	(108)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	(7.643)	(5.868)
Variazione di attività finanziarie non correnti	(768)	16
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso terzi	(52)	(2.625)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	474	(68)
Dividend reinvestment option	13.101	12.714
Distribuzione di dividendi	(22.333)	(23.862)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	(175.799)	31.902
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	(18.303)	(415)
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	193.376	(32.657)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	(10.304)	(14.995)
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(14)	(51)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	1.744	(3.579)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	7.545	14.433
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	9.289	10.854

Posizione finanziaria netta consolidata al 30 giugno 2013

	30/06/2013	31/12/2012
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(9.289)	(7.545)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(260)	(734)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(93)	(41)
LIQUIDITA'	(9.642)	(8.320)
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	3.480	21.783
Passività finanziarie correnti	177.629	160.038
Quota corrente mutui	42.236	116.836
Passività per leasing finanziari quota corrente	279	275
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	106.774	224.685
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	330.398	523.617
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	320.756	515.297
Attività finanziarie non correnti	(793)	(25)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	4.366	8.081
Passività per leasing finanziari quota non corrente	5.303	5.444
Passività finanziarie non correnti	599.932	545.834
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000	15.000
Prestito obbligazionario convertibile	141.624	0
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	765.432	574.334
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	1.086.188	1.089.631