

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 RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2012

In crescita i risultati consolidati della gestione caratteristica nel primo trimestre dell'esercizio 2012 (vs. primo trimestre dell'esercizio 2011), nonostante il difficile contesto macroeconomico:

- Ricavi della gestione caratteristica¹: 30,9 milioni di euro (in aumento del 4,2% rispetto ai 29,7 milioni di euro del primo trimestre 2011)
- Crescita ricavi a rete omogenea Italia: +1,9%
- Margine Operativo Lordo (EBITDA) della gestione caratteristica: 22,2 milioni di euro (in crescita dell' 1,6% dai 21,8 milioni di euro del primo trimestre 2011)
- Utile Netto del periodo di competenza del Gruppo: 8,4 milioni di euro (rispetto ai 10,4 milioni di euro del primo trimestre 2011, prevalentemente per effetto della gestione finanziaria a supporto degli investimenti del Gruppo effettuati nel corso del 2011)
- Indebitamento finanziario netto: 1,124 miliardi di euro (in miglioramento rispetto a 1,129 miliardi di euro al 31 dicembre 2011); "gearing rettificato" pari a 1,36 in miglioramento rispetto a 1,38 del 31 dicembre 2011)

Bologna, 10 maggio 2012. 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 il **Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2012**.

"I risultati consolidati conseguiti dal Gruppo IGD al 31 marzo 2012 nell'ambito della propria gestione caratteristica, nonostante un netto peggioramento del contesto macro economico e dei consumi, evidenziano una crescita dei principali indicatori economici della Gestione Caratteristica, quali Ricavi e Ebitda, e finanziari, con un miglioramento del gearing. Peraltro, il saldo della gestione finanziaria, in crescita di circa 2 milioni di euro, risente degli oltre 100 milioni di euro di investimenti effettuati nella prima parte del 2011 e di un inasprimento delle condizioni creditizie". ha dichiarato **Claudio Albertini, Amministratore Delegato di IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.** *"Continuerà l'attenzione alla sostenibilità dei nostri tenants e il nostro impegno al mantenimento di una struttura finanziaria equilibrata orientata al lungo termine".*

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.

Conto economico gestionale al 31 marzo 2012

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	31/03/2011	31/03/2012	%	31/03/2011	31/03/2012	%	31/03/2011	31/03/2012	%
Ricavi da immobili di proprietà	26.316	27.455	4,3%	26.316	27.455	4,3%	0	0	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	2.101	2.167	3,1%	2.101	2.167	3,1%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	1.267	1.303	2,8%	1.267	1.303	2,8%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	1.726	0	-100,0%	0	0	n.a.	1.726	0	(100,0)%
Ricavi gestionali	31.410	30.925	-1,5%	29.684	30.925	4,2%	1.726	0	(100,0)%
Costi Diretti	(4.984)	(5.695)	14,3%	(4.934)	(5.634)	14,2%	(50)	(61)	22,7%
Personale Diretto	(825)	(896)	8,6%	(825)	(896)	8,6%	0	0	n.a.
Incrementi, costo del venduto e altri costi	(1.159)	183	n.a.	0	0	n.a.	(1.159)	183	n.a.
Margine lordo divisionale	24.442	24.517	0,3%	23.925	24.395	2,0%	517	122	n.a.
Spese Generali	(943)	(881)	-6,6%	(799)	(789)	-1,3%	(144)	(92)	n.a.
Personale Sede	(1.321)	(1.443)	9,3%	(1.311)	(1.440)	9,9%	(10)	(3)	(71,5)%
EBITDA	22.178	22.193	0,1%	21.815	22.166	1,6%	363	27	n.a.
<i>Ebitda Margin</i>				73,5%	71,7%		<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	
Ammortamenti	(236)	(323)	37,1%						
Svalutazioni	0	0	n.a.						
Variazione Fair Value	(397)	(483)	21,7%						
Altri accantonamenti	0	0	n.a.						
EBIT	21.545	21.387	-0,7%						
Proventi finanziari	146	96	-34,4%						
Oneri finanziari	(10.253)	(12.251)	19,5%						
Gestione finanziaria	(10.107)	(12.155)	20,3%						
Gestione partecipazioni	(200)	(173)	n.a.						
UTILE ANTE IMPOSTE	11.238	9.059	-19,4%						
Imposte sul reddito del periodo	(829)	(733)	-11,6%						
<i>Tax rate</i>	7,4%	8,1%							
UTILE NETTO	10.409	8.326	-20,0%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	(34)	29	-184,5%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	10.375	8.355	-19,5%						

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. In particolare sono stati riclassificati nel saldo della gestione finanziaria i costi per commissioni bancarie.

Principali Risultati Consolidati al 31 marzo 2012

Nel primo trimestre 2012, il Gruppo IGD ha realizzato **Ricavi relativi alla gestione caratteristica** pari a **30,9 milioni di euro, in crescita del 4,2%** rispetto ai 29,7 milioni di euro registrati nel primo trimestre 2011, grazie all'impatto positivo delle nuove acquisizioni avvenute successivamente alla chiusura del primo trimestre 2011. In particolare, i ricavi da attività locativa sono incrementati del 4,2% nel primo trimestre 2011, mentre i ricavi da servizi sono aumentati del 2,8%. Non sono invece stati rilevati ricavi da trading. La crescita a perimetro omogeneo dei ricavi da attività locativa in Italia al 31 marzo 2012 ammonta a 0,5 milioni di euro, pari al 1,9%.

Il **Margine Operativo Lordo (EBITDA)** della gestione caratteristica nel primo trimestre 2012 del Gruppo IGD è pari a **22,2 milioni di euro, in crescita del 1,6%** rispetto ai 21,8 milioni di euro registrati nel primo trimestre 2011.

I **costi diretti** della gestione caratteristica, comprensivi del costo del personale, sono pari a 6,5 milioni di euro, in crescita del 13,4% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente. Tale variazione è principalmente riconducibile all'incremento degli accantonamenti su crediti e alla stima di un maggior costo per IMU (introdotta in sostituzione dell'ICI). L'incidenza di tali costi sui ricavi è pari al 21,1%. Le **spese generali** della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 2,2 milioni di euro rispetto a 2,1 milioni di euro al 31 marzo 2011 dell'esercizio precedente, con un incremento dovuto

principalmente ai costi relativi al personale per il rafforzamento della struttura organizzativa. L'incidenza delle spese generali sui ricavi della gestione caratteristica risulta pari al 7,2%.

L'**Ebitda Margin** della gestione caratteristica è pari al **71,7%**, in calo rispetto al primo trimestre 2011 quando era pari al 73,5%, principalmente per effetto dell'incremento più che proporzionale dei costi diretti rispetto ai ricavi.

Sempre al 31 marzo 2012, il carico fiscale, corrente e differito, risulta pari a 733 rispetto con un tax rate che si attesta al 8,1% rispetto al 7,4% del 31 marzo 2011. L'incremento dello 0,7% è principalmente da ascrivere al venir meno di costi deducibili per ammortamenti fiscali.

L'**Utile Netto** del periodo di competenza del Gruppo nel trimestre è pari a **8,4 milioni di euro**, rispetto al primo trimestre dell'esercizio 2011 quando era pari a 10,4 milioni di euro, per effetto prevalentemente dell'incremento degli oneri finanziari derivanti da finanziamenti a supporto degli investimenti di sviluppo effettuati dal Gruppo nel corso del 2011.

Il **Funds From Operations (FFO)**, indice di misurazione delle performance, ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate, che definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente², passa da 11,1 milioni di euro al 31 marzo 2011 ai circa **9,5 milioni di euro al 31 marzo 2012**.

Alla chiusura del primo trimestre 2012 il *gearing ratio adjusted*, ottenuto considerando il "patrimonio netto rettificato" e l'"indebitamento finanziario netto rettificato" (che escludono gli effetti meramente contabili e non monetari derivanti dalla valutazione al fair value dei derivati), è pari a 1,36 in miglioramento rispetto ad un valore pari a 1,38 al 31 dicembre 2011, e il costo medio ponderato del debito, si attesta a 4,4 % rispetto al 4,1% del 31 dicembre 2011.

L'**Indebitamento Finanziario Netto** al 31 marzo 2012 del Gruppo IGD è pari a **1,124 miliardi di euro** in lieve miglioramento rispetto al 31 dicembre 2011, quando era pari a 1,129 miliardi di euro.

Inoltre nella seduta odierna del Consiglio di Amministrazione è stato presentato il secondo Bilancio di Sostenibilità relativo all'esercizio 2011 che sarà a disposizione sul sito della Società: www.gruppoigd.it/Sostenibilita

↗ ↗ ↗

² Tale indicatore è costruito rettificando l'utile ante-imposte dalle poste non monetarie (imposte differite, svalutazioni, adeguamento del fair value, ammortamenti e altre), nonché dall'impatto del risultato della gestione delle partecipazioni e dei profitti relativi alle cessioni di immobili. Si precisa, tuttavia, che sino al 31 dicembre 2011 nel calcolo erano incluse anche le componenti straordinarie e i profitti relativi alle cessioni, mentre dall'esercizio 2012, per dare maggiore evidenza dei flussi della gestione caratteristica si è scelto di escludere l'impatto delle suddette gestioni. Anche il dato relativo al primo trimestre 2011 è stato conseguentemente rettificato.

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 Rendiconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2012 sarà messo 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 1.924,65 milioni di euro al 31 dicembre 2011, 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
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 marzo 2012³.

³ Il Resoconto Intermedio di Gestione ed i prospetti contabili consolidati del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 31 marzo 2012 non sono sottoposti a revisione contabile.

Conto economico consolidato al 31 marzo 2012

	31/03/2012	31/03/2011	Variazioni
(importi in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(A-B)
Ricavi	29.655	28.399	1.256
Altri proventi	2.418	2.825	(407)
Ricavi da vendita immobili	0	1.726	(1.726)
Totale ricavi e proventi operativi	32.073	32.950	(877)
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	1.750	658	1.092
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	33.823	33.608	215
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	1.567	1.778	(211)
Acquisti di materiali e servizi esterni	5.558	5.730	(172)
Costi del personale	2.028	1.885	143
Altri costi operativi	1.777	1.440	337
Totale costi operativi	10.930	10.833	97
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.061)	(875)	(186)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(483)	(397)	(86)
Totale Am m.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(1.544)	(1.272)	(272)
RISULTATO OPERATIVO	21.349	21.503	(154)
Risultato Gestione partecipazioni	(173)	(200)	27
Risultato Gestione partecipazioni	(173)	(200)	27
Proventi finanziari	96	146	(50)
Oneri finanziari	12.213	10.211	2.002
Saldo della gestione finanziaria	(12.117)	(10.065)	(2.052)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	9.059	11.238	(2.179)
Imposte sul reddito del periodo	733	829	(96)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	8.326	10.409	(2.083)
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	29	(34)	63
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	8.355	10.375	(2.020)

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 marzo 2012

	31/03/2012	31/12/2011	Variazioni
(Importi in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
- Attività immateriali a vita definita	73	78	(5)
- Avviamento	11.427	11.427	0
	11.500	11.505	(5)
Attività materiali			
- Investimenti immobiliari	1.779.445	1.779.445	0
- Fabbricato	9.531	9.592	(61)
- Impianti e Macchinari	1.303	1.388	(85)
- Attrezzatura e altri beni	2.424	2.467	(43)
- Migliorie su beni di terzi	1.416	1.460	(44)
- Immobilizzazioni in corso	71.490	69.834	1.656
	1.865.609	1.864.186	1.423
Altre attività non correnti			
- Attività per imposte anticipate	20.950	19.888	1.062
- Crediti vari e altre attività non correnti	1.688	2.177	(489)
- Attività finanziarie non correnti	214	243	(29)
	22.852	22.308	544
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.899.961	1.897.999	1.962
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze per lavori in corso e acconti	72.759	71.152	1.607
Rimanenze	5	7	(2)
Crediti commerciali e altri crediti	14.351	14.084	267
Altre attività correnti	6.721	11.393	(4.672)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	4.393	1.704	2.689
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	16.799	14.433	2.366
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	115.028	112.773	2.255
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	2.014.989	2.010.772	4.217
PATRIMONIO NETTO:			
quota di pertinenza della Capogruppo	760.661	755.241	5.420
quota di pertinenza di terzi	11.783	11.812	(29)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	772.444	767.053	5.391
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività finanziarie non correnti	920.999	910.432	10.567
Fondo TFR	840	796	44
Passività per imposte differite	48.813	48.366	447
Fondi per rischi ed oneri futuri	1.413	1.386	27
Debiti vari e altre passività non correnti	20.114	20.096	18
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	992.179	981.076	11.103
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	224.777	234.916	(10.139)
Debiti commerciali e altri debiti	10.143	13.858	(3.715)
Passività per imposte correnti	9.361	7.869	1.492
Altre passività correnti	6.085	6.000	85
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	250.366	262.643	(12.277)
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.242.545	1.243.719	(1.174)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	2.014.989	2.010.772	4.217

Rendiconto finanziario consolidato al 31 marzo 2012

	31/03/2012	31/03/2011
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO:		
Utile dell'esercizio	8.326	10.409
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
(Plusvalenze) minusvalenze e altre poste non monetarie	3.546	3.260
Ammortamenti e accantonamenti	1.061	875
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	505	368
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	483	397
Variazione delle rimanenze	(1.605)	(197)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	1.375	3.317
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	576	681
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (a)	14.267	19.110
(Investimenti) in immobilizzazioni	(2.219)	(12.190)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	108	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	(2.111)	(12.190)
Variazione di attività finanziarie non correnti	15	(0)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	(2.726)	(4.178)
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(23)	65
Variazione indebitamento finanziario corrente	(12.140)	(16.975)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	5.084	(7.210)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	(9.790)	(28.298)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	2.366	(21.378)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	14.433	32.264
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	16.799	10.886

Posizione finanziaria netta consolidata al 31 marzo 2012

	31/03/2012	31/12/2011
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(16.799)	(14.433)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(4.393)	(1.704)
LIQUIDITA'	(21.192)	(16.137)
Passività finanziarie correnti	183.134	197.310
Quota corrente mutui	37.500	35.398
Passività per leasing finanziari quota corrente	2.076	2.142
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	2.067	66
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	224.777	234.916
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	203.585	218.778
Attività finanziarie non correnti	(25)	(41)
Derivati- Attività	(189)	(202)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	10.156	25.170
Passività per leasing finanziari quota non corrente	5.651	5.719
Passività finanziarie non correnti	645.595	625.304
Prestito obbligazionario convertibile	220.728	219.466
Derivati- Passività	38.869	34.773
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	920.785	910.189
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO TOTALE come da comunicazione Consob n. DEM/6064293/2006	1.124.370	1.128.968
storno effetto derivati CFH	(38.680)	(34.571)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO TOTALE RETTIFICATO	1.085.690	1.094.397