

COMUNICATO STAMPA

IGD SIIQ SPA: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2011

Risultati consolidati in crescita nel primo trimestre dell'esercizio 2011 (vs. primo trimestre dell'esercizio 2010):

- Ricavi totali gestionali: 31,4 milioni di euro (+ 11,9% rispetto al 31 marzo 2010)
- Ricavi della gestione caratteristica¹: 29,7 milioni di euro (in aumento del 5,7% rispetto ai 28,1 milioni di euro al 31 marzo 2010)
- Margine Operativo Lordo (EBITDA) della gestione caratteristica: 21,8 milioni di euro (in incremento del 8,3% rispetto ai 20,1 milioni di euro al 31 marzo 2010)
- EBITDA MARGIN della gestione caratteristica: 73,5% (in crescita di 1,7 punti percentuali rispetto al 71,8% al 31 marzo 2010)
- Utile Netto del periodo di competenza del Gruppo: 10,4 milioni di euro (in crescita del 22,7% rispetto agli 8,5 milioni di euro al 31 marzo 2010)
- Funds From Operations (FFO): 11,8 milioni di euro (+ 18,9% rispetto al 31 marzo 2010)
- Indebitamento finanziario netto: 1,003 miliardi di euro (in miglioramento rispetto ai 1,017 miliardi di euro al 31 dicembre 2010)

Bologna, 11 maggio 2011. Il Consiglio di Amministrazione di **IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.** ("IGD" o la "Società"), leader 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 2011**, che registra un **Utile del periodo di competenza del Gruppo** pari a **10,4 milioni di euro (+22,7%** rispetto al 31 marzo 2010).

Premessa

Con il Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2011 IGD ha proceduto per la prima volta a separare la propria gestione caratteristica da quella relativa al Progetto "Porta a Mare" - Livorno che, a seguito della vendita di una porzione di immobili a uso ufficio, ha registrato i primi ricavi.

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 che, a partire dal primo trimestre 2011, ha registrato i primi ricavi connessi alla vendita di uffici.

Conto economico gestionale al 31 marzo 2011

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"			
	€/000	1Q 2010	1Q 2011	%	1Q 2010	1Q 2011	%	1Q 2010	1Q 2011	%
Ricavi da immobili di proprietà		24.885	26.316	5,8%	24.885	26.316	5,8%	0	0	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi		2.031	2.101	3,5%	2.031	2.101	3,5%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi		1.166	1.267	8,7%	1.166	1.267	8,7%	0	0	n.a.
Ricavi da trading		0	1.726	n.a.	0	0	n.a.	0	1.726	n.a.
Ricavi gestionali		28.082	31.410	11,9%	28.082	29.684	5,7%	0	1.726	n.a.
Costi Diretti		(4.989)	(4.984)	(0,1)%	(4.938)	(4.934)	-0,1%	(51)	(50)	(1,1)%
Personale Diretto		(831)	(825)	(0,7)%	(831)	(825)	-0,7%	0	0	n.a.
Costo del venduto e altri costi		66	(1.159)	n.a.	0	0	n.a.	66	(1.159)	n.a.
Margine lordo divisionale		22.328	24.442	9,5%	22.313	23.925	7,2%	15	517	n.a.
Spese Generali		(902)	(943)	4,6%	(869)	(799)	-8,0%	(33)	(144)	n.a.
Personale Sede		(1.296)	(1.321)	1,9%	(1.296)	(1.311)	1,1%	0	(10)	n.a.
EBITDA		20.130	22.178	10,2%	20.148	21.815	8,3%	(18)	363	n.a.
<i>Ebitda Margin</i>					71,7%	73,5%		n.a.	21,0%	
Ammortamenti		(214)	(236)	10,1%						
Svalutazioni		0	0	n.a.						
Variazione Fair Value		(269)	(397)	47,3%						
Altri accantonamenti		0	0	n.a.						
EBIT		19.647	21.545	9,7%						
Proventi finanziari		103	146	42,1%						
Oneri finanziari		(9.987)	(10.253)	2,7%						
Gestione finanziaria		(9.884)	(10.107)	2,3%						
Gestione partecipazioni		0	(200)	n.a.						
UTILE ANTE IMPOSTE		9.763	11.238	15,1%						
Imposte sul reddito del periodo		(1.308)	(829)	(36,6)%						
<i>Tax rate</i>		13,4%	7,4%							
UTILE NETTO		8.455	10.409	23,1%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi		0	(34)	n.a.						
UTILE NETTO DEL GRUPPO		8.455	10.375	22,7%						

NB: Dal punto di vista gestionale non sono riportati né i ricavi né i costi da rifatturazione, che trovano piena compensazione tra loro, oltre alla diversa collocazione di alcune voci di costo, ragione degli scostamenti rispetto a quanto rilevato nei prospetti contabili.

Principali Risultati Consolidati relativi al primo trimestre dell'esercizio 2011

Al 31 marzo 2011, il Gruppo IGD ha realizzato **Ricavi relativi alla gestione caratteristica** pari a **29,7 milioni di euro, in crescita del 5,7%** rispetto ai 28,1 milioni di euro registrati nel primo trimestre 2010. In particolare, i ricavi da attività locativa nel primo trimestre del 2011 sono incrementati del 5,6%, mentre i ricavi da servizi sono risultati in aumento dell'8,7% sempre rispetto al 31 marzo 2010. Inoltre, nel primo trimestre 2011, il Gruppo IGD ha registrato per la prima volta ricavi da vendita di immobili relativi al progetto polifunzionale di Livorno pari a 1,7 milioni di euro e, pertanto i Ricavi Gestionali Complessivi al 31 marzo 2011 sono pari a 31,4 milioni di euro, in aumento rispetto al primo trimestre dell'esercizio precedente dell'11,9%.

Il **Margine Operativo Lordo (EBITDA)** della gestione caratteristica al 31 marzo 2011 del Gruppo IGD è pari a **21,8 milioni di euro**, con un **incremento del 8,3%** rispetto ai 20,1 milioni di euro registrati nel primo trimestre 2010. Il margine sugli immobili di proprietà registra un incremento del 7,1%, il margine su immobili di proprietà di terzi registra un incremento del 9,9%, mentre il margine da attività di servizi consegue un

aumento sempre rispetto al 31 marzo 2010 del 10,9%. Il Margine Operativo Lordo (EBITDA) totale nel primo trimestre 2011, per effetto della suddetta vendita di uffici relativi al progetto polifunzionale di Livorno, è pari a 22,2 milioni di euro, con un incremento del 10,2%.

I **costi diretti** della gestione caratteristica, comprensivi del costo del personale, sono pari a 5,8 milioni di euro, in linea rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Tali costi hanno un'incidenza pari al 19,4% sui ricavi della gestione caratteristica. Le **spese generali** della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, al 31 marzo 2011 sono pari a 2,1 milioni di euro, con una riduzione del 2,5%. Tali costi hanno un'incidenza del 7,1% sui ricavi della gestione caratteristica.

L'**Ebitda Margin** della gestione caratteristica è **pari al 73,5%, in crescita di 1,7 punti percentuali** rispetto al dato relativo al primo trimestre 2010 che era pari al 71,8%. La crescita conferma il buon andamento della gestione, che ha raggiunto una struttura di costi sostanzialmente stabile.

Al 31 marzo 2011, l'**EBIT** è pari a **21,6 milioni di euro, in aumento del 9,7%** rispetto ai 19,6 milioni di euro registrati al 31 marzo 2010, per effetto principalmente della crescita dell'EBITDA.

L'**Utile ante imposte** al 31 marzo 2011 del Gruppo IGD registra un **incremento del 15,1%** rispetto al risultato ante imposte dell'esercizio precedente, passando da 9,8 milioni di euro al 31 marzo 2010 agli 11,2 **milioni di euro** al 31 marzo 2011.

Sempre al 31 marzo 2011, il carico fiscale, corrente e differito, del Gruppo IGD, pari a 829 mila euro, presenta un'incidenza sul risultato prima delle imposte pari al **7,4%**, in miglioramento rispetto al 13,4% dell'analogo periodo dell'esercizio precedente, principalmente per effetto della fusione per incorporazione della società controllata Faenza Sviluppo Area Marcucci s.r.l. in IGD SIIQ S.p.A., avvenuto in data 28/06/2010.

L'**Utile Netto** del periodo di competenza del Gruppo al 31 marzo 2011 è pari a **10,4 milioni di euro, in crescita del 22,7%** rispetto agli 8,5 milioni di euro registrati nel primo trimestre 2010.

Il **Funds From Operations (FFO)**, indicatore di riferimento utilizzato nel mercato del real estate che definisce il cash flow partendo dall'utile, al netto delle imposte correnti, delle svalutazioni, del *fair value* e degli ammortamenti, passa da 9,9 milioni di euro al 31 marzo 2010 ai circa **11,8 milioni di euro al 31 marzo 2011**, con un **incremento del 18,9%**.

L'**indebitamento Finanziario Netto** al 31 marzo 2011 del Gruppo IGD è pari a **1,003 miliardi di euro**, in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2010, quando era pari a 1,017 miliardi di euro, grazie a un minore impatto della gestione dei derivati (IRS) rispetto al periodo precedente ed a una diminuzione delle passività finanziarie non correnti in relazione alle quote di capitale rimborsate nel trimestre.

Alla chiusura del primo trimestre 2011 il *gearing ratio* – calcolato come rapporto tra mezzi di terzi e mezzi propri – si attesta a **1,27** rispetto ad un valore pari all'1,31 al 31 dicembre 2010. Nel corso del primo trimestre 2011 IGD ha inoltre confermato la capacità di mantenere un costo del denaro ancora molto contenuto che, al 31 marzo, si è attestato a 3,91%.

“I risultati conseguiti nel corso del primo trimestre 2011, confermano che siamo sulla strada giusta per raggiungere gli obiettivi economico-finanziari presentati al mercato lo scorso novembre 2010, con l'aggiornamento del piano industriale 2009-2013” ha dichiarato Claudio Albertini, Amministratore Delegato di IGD – Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.,”In particolare il Gruppo IGD per l'esercizio 2011 prevede una crescita di tutti i principali indicatori economico-finanziari quali Ricavi, Ebitda, Ebitda margin per effetto delle nuove aperture che andranno a regime nel corso dell'anno e del rendimento medio del patrimonio immobiliare, oltre al mantenimento dell'indebitamento sotto il livello di *gearing* di 1,5x”.



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.



Il Rendiconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2011 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 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 1.804 milioni di euro al 31 dicembre 2010, comprende in Italia: 17 tra ipermercati e supermercati, 19 tra gallerie commerciali e retail park, 3 terreni oggetto di sviluppo diretto, 1 immobile per trading e 6 ulteriori proprietà immobiliari. Dall'acquisizione di Winmarket 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 allegano di seguito gli schemi di conto economico, situazione patrimoniale-finanziaria, rendiconto finanziario e posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo IGD al 31 marzo 2011².

² Il Resoconto Intermedio di Gestione ed i prospetti contabili consolidati del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 31 marzo 2011 non sono sottoposti a revisione contabile.

Conto economico consolidato al 31 marzo 2011

importi in migliaia di €uro	31/03/2011 (A)	31/03/2010 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi	28.399	26.882	1.517
Altri proventi	2.825	3.020	(195)
Ricavi da vendita immobili	1.726	0	1.726
Totale ricavi e proventi operativi	32.950	29.902	3.048
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	658	1.368	(710)
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	33.608	31.270	2.338
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	1.778	1.302	476
Acquisti di materiali e servizi esterni	5.730	6.114	(384)
Costi del personale	1.885	1.858	27
Altri costi operativi	1.440	1.316	124
Totale costi operativi	10.833	10.590	243
(Ammortamenti e accantonamenti)	(875)	(793)	(82)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(397)	(269)	(128)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(1.272)	(1.062)	(210)
RISULTATO OPERATIVO	21.503	19.618	1.885
Risultato Gestione partecipazioni	(200)	0	(200)
Risultato Gestione partecipazioni	(200)	0	(200)
Proventi finanziari	146	103	43
Oneri finanziari	10.211	9.958	253
Saldo della gestione finanziaria	(10.065)	(9.855)	(210)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	11.238	9.763	1.475
Imposte sul reddito del periodo	829	1.308	(479)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	10.409	8.455	1.954
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	(34)	0	(34)
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	10.375	8.455	1.920

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 marzo 2011

Importi in migliaia di €uro	31/03/2011 (A)	31/12/2010 (B)	Variazioni (A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
- Attività immateriali a vita definita	95	69	26
- Avviamento	11.427	11.427	0
	11.522	11.496	26
Attività materiali			
- Investimenti immobiliari	1.671.664	1.666.630	5.034
- Fabbricato	7.621	7.668	(47)
- Impianti e Macchinari	1.079	1.130	(51)
- Attrezzatura e altri beni	1.492	1.549	(57)
- Migliorie su beni di terzi	1.596	1.640	(44)
- Immobilizzazioni in corso	81.004	74.291	6.713
	1.764.456	1.752.908	11.548
Altre attività non correnti			
- Attività per imposte anticipate	10.821	13.104	(2.283)
- Crediti vari e altre attività non correnti	3.918	4.581	(663)
- Attività finanziarie non correnti	6.506	4.399	2.107
	21.245	22.084	(839)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.797.223	1.786.488	10.735
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze per lavori in corso di costruzione	64.487	64.289	198
Rimanenze	6	7	(1)
Crediti commerciali e altri crediti	12.154	12.979	(825)
Altre attività correnti	34.037	43.812	(9.775)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	11.412	7.092	4.320
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	10.886	32.264	(21.378)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	132.982	160.443	(27.461)
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	1.930.205	1.946.931	(16.726)
PATRIMONIO NETTO:			
quota di pertinenza della Capogruppo	780.048	761.603	18.445
quota di pertinenza di terzi	11.885	11.851	34
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	791.933	773.454	18.479
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività finanziarie non correnti	855.176	869.374	(14.198)
Fondo TFR	605	612	(7)
Passività per imposte differite	49.552	48.910	642
Fondi per rischi ed oneri futuri	1.835	1.645	190
Debiti vari e altre passività non correnti	25.542	25.625	(83)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	932.710	946.166	(13.456)
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	176.484	191.463	(14.979)
Debiti commerciali e altri debiti	13.525	20.657	(7.132)
Passività per imposte correnti	9.801	8.266	1.535
Altre passività correnti	5.752	6.925	(1.173)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	205.562	227.311	(21.749)
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.138.272	1.173.477	(35.205)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	1.930.205	1.946.931	(16.726)

Rendiconto finanziario consolidato al 31 marzo 2011

	31/03/2011	31/03/2010
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Utile del periodo	10.409	8.455
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
(Plusvalenze) minusvalenze e altre poste non monetarie	3.260	2.850
Ammortamenti e accantonamenti	875	793
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	368	567
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	397	269
Variazione delle rimanenze e lavori in corso di costruzione	(197)	(1.368)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	3.317	889
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	681	1.183
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (a)	19.110	13.638
(Investimenti) in immobilizzazioni	(12.190)	(5.789)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	(12.190)	(5.789)
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	(1)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	(4.178)	(1.268)
Differenze cambio di conversione	65	66
Variazione indebitamento finanziario corrente	(16.975)	(20.580)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	(7.210)	194
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	(28.298)	(21.589)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	(21.378)	(13.740)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	32.264	35.856
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	10.886	22.116

Posizione finanziaria netta consolidata al 31 marzo 2011

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
	31/03/2011	31/12/2010
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(10.886)	(32.264)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(11.412)	(7.092)
LIQUIDITA'	(22.298)	(39.356)
Passività finanziarie correnti	123.801	141.718
Quota corrente mutui	49.364	48.431
Passività per leasing finanziari quota corrente	1.257	1.248
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	2.062	66
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	176.484	191.463
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	154.186	152.107
Attività finanziarie non correnti	(20)	(19)
Derivati- attività	(6.486)	(4.380)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	21.905	21.497
Passività per leasing finanziari quota non corrente	7.545	7.863
Passività finanziarie non correnti	598.424	605.707
Prestito obbligazionario convertibile	215.802	214.642
Derivati- passività	11.500	19.665
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	848.670	864.975
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO TOTALE	1.002.856	1.017.082