

COMUNICATO STAMPA

IGD SIIQ SPA: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA LA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2010

Margini e Utile netto in crescita anche nel corso primo semestre del 2010:

- Ricavi Totali: 59,53 milioni di euro (in lieve flessione dell'1,26% rispetto ai 60,29 milioni di euro al 30 giugno 2009)
- Margine Operativo Lordo (EBITDA): 39,78 milioni di euro (in crescita del 7,53% rispetto ai 36,99 milioni di euro al 30 giugno 2009)
- EBITDA MARGIN: 70,81% (in aumento di 5,8 punti percentuali rispetto al 65,04% al 30 giugno 2009)
- Risultato Operativo (EBIT): 32,27 milioni di euro (in incremento del 29,92% rispetto ai 24,84 milioni di euro al 30 giugno 2009)
- Utile Netto: 14,03 milioni di euro (in crescita del 96,86% rispetto ai 7,13 milioni di euro al 30 giugno 2009)
- Indebitamento finanziario netto: 1,023 miliardi di euro (1,027 miliardi di euro al 31 dicembre 2009)
- Market Value: 1.776,86 milioni di euro (1.724,86 milioni di euro al 31 dicembre 2009)

Bologna, 26 agosto 2010. Il Consiglio di Amministrazione di **IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ("IGD" o la "Società")**, attiva nel settore immobiliare della grande distribuzione 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 2010**, che ha registrato un **Utile Netto** consolidato pari a **14,03 milioni di euro (+96,86%** rispetto al 30 giugno 2009).

Principali Risultati al 30 giugno 2010

Al 30 giugno 2010, il Gruppo IGD ha realizzato **Ricavi Totali** pari a **59,53 milioni di euro**, in lieve flessione dell'1,26% rispetto ai 60,29 milioni di euro registrati nel corso del primo semestre dell'esercizio 2009, che beneficiavano di poste di carattere non ricorrente legate alle aperture di due nuovi centri commerciali. Nel corso dei primi sei mesi dell'esercizio 2010, infatti, il Gruppo IGD ha confermato il trend di crescita di tutti i ricavi ricorrenti quali: locazioni, affitti d'azienda e *facility management*. In particolare, i ricavi totali da attività locativa crescono dell'1,39% rispetto allo stesso periodo del 2009, per effetto delle nuove aperture e acquisizioni effettuate nel 2009 (quali il Centro commerciale Tiburtino, aperto il 2 aprile 2009, il Centro commerciale Katanè, aperto il 5 maggio 2009, il centro commerciale Le Maioliche, acquisito l'8 ottobre 2009 e la galleria commerciale I Bricchi, aperta il 3 dicembre 2009) che hanno, tra l'altro, compensato il calo dei ricavi della controllata rumena Winmarkt e l'assenza, per circa 3 milioni di euro, dei ricavi una tantum realizzati in occasione delle nuove aperture del primo semestre 2009.

Il **Margine Operativo Lordo (EBITDA)** al 30 giugno 2010 del Gruppo IGD è pari a **39,78 milioni di euro**, con un **incremento del 7,53%** rispetto ai 36,99 milioni di euro registrati al 30 giugno 2009.

I costi diretti, comprensivi dei costi del personale diretto, nei primi sei mesi dell'esercizio 2010 sono pari a 11,44 milioni di euro, in diminuzione del 17,77% rispetto al 30 giugno 2009, a ulteriore conferma della

strategia di recupero di efficienza intrapresa dal Gruppo. Tali costi hanno un'incidenza pari al 20,37% sui ricavi gestionali. Le spese generali, comprensive dei costi del personale di sede, al 30 giugno 2010, sono pari a 5,09 milioni di euro, in leggero calo del 2% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente.

L'**Ebitda Margin**, calcolato sui ricavi gestionali, è pari al **70,81%**, in crescita di **+ 5,8 punti percentuali** rispetto al primo semestre dell'esercizio 2009, quando era pari al 65,04%.

Al 30 giugno 2010, il **Risultato Operativo (EBIT)** del Gruppo IGD è pari a **32,27 milioni di euro**, in crescita del **29,92%** rispetto ai 24,84 milioni di euro registrati al 30 giugno 2009. Tale risultato beneficia dell'andamento positivo dell'EBITDA e conferma la qualità e la buona tenuta dei valori del portafoglio immobiliare del Gruppo.

Il **Risultato ante imposte** relativo al primo semestre dell'esercizio 2010 del Gruppo IGD è pari a **15,53 milioni di euro**, rispetto ai 7,67 milioni di euro al 30 giugno 2009, con un **incremento di 7,86 milioni di euro** (+102,5%).

Il carico fiscale corrente e differito, pari a 1,52 milioni di euro al 30 giugno 2010, presenta un'incidenza sul risultato prima delle imposte e al netto delle sopravvenienze pari al 8,22%, grazie agli effetti positivi dovuti all'ingresso nel regime SIIQ.

L'**Utile Netto** consolidato al 30 giugno 2010 è pari a **14,03 milioni di euro**, in crescita del **96,86%** rispetto ai 7,13 milioni di euro registrati al 30 giugno 2009, grazie alla buona qualità e alla tenuta del valore del portafoglio immobiliare del Gruppo, oltre che all'incremento dell'EBITDA.

Il **Funds from Operations (FFO)**¹, indicatore significativo per la valutazione della performance delle società immobiliari in regime SIIQ, al 30 giugno 2010 è pari a 21,89 milioni di euro, con un incremento del 18,90%, rispetto al 30 giugno 2009, quando era pari a 18,41 milioni di euro.

L'**indebitamento Finanziario Netto** al 30 giugno 2010 del Gruppo IGD è pari a **1,023 miliardi di euro**, in leggero miglioramento rispetto al 31 dicembre 2009, quando era pari a 1,027 miliardi di euro.

Il *Gearing Ratio* (rapporto tra indebitamento e mezzi propri) è pari a 1,37, invariato rispetto al 31 dicembre 2009.

Portafoglio Immobiliare

Al 30 giugno 2010, il patrimonio immobiliare del Gruppo IGD ha raggiunto un **valore di mercato**, stimato dal perito indipendente CB Richard Ellis, **pari a 1.776,86 milioni di euro**, **comprensivo del 50% di RGD** (joint

¹ Indice di riferimento usato nel mercato del *real estate* che definisce il *cash flow* partendo dall'utile, al netto delle imposte, delle svalutazioni, del *fair value* e degli ammortamenti.

venture paritetica con il Gruppo Beni Stabili), rispetto a un valore pari a 1.724,86 milioni di euro al 31 dicembre 2009. Esclusa la quota del 50% di RGD, il market value al 30 giugno 2010 del patrimonio immobiliare del Gruppo IGD ammonta a 1.704,9 milioni di euro, rispetto a un valore pari a 1.651,39 milioni di euro registrato al 31 dicembre 2009. L'incremento del valore portafoglio, che risulta principalmente composto da immobili con destinazione d'uso commerciale (retail) distribuiti sul territorio italiano e sul territorio rumeno e da immobilizzazioni in corso derivanti da iniziative immobiliari in fase di realizzazione sul territorio italiano, è stato prevalentemente generato dall'acquisto di un immobile in fase di ultimazione destinato a Galleria Commerciale in Palermo (48,7 milioni di euro), dall'acquisto di due ulteriori rami d'azienda nel centro commerciale Millennium Center in Rovereto (Tn). Peraltro il portafoglio ha subito una svalutazione complessiva pari a 7,1 milioni di euro come saldo tra una crescita dello 0,55% per la categoria "ipermercati/supermercati (che rappresentano il 26,3% del totale portafoglio), una leggera flessione pari a - 0,04% per la categoria "gallerie commerciali" (che rappresenta il 49,7% del portafoglio), una svalutazione pari -36,9% per la categoria "altro" (che rappresenta lo 0,14% del portafoglio) oltre a una riduzione pari a -2,03% per il portafoglio Rumeno (che rappresenta il 10,3% del portafoglio) e - 2% per gli immobili RGD al 50% (che rappresenta il 4,05% del portafoglio).

Nel patrimonio immobiliare del Gruppo IGD sono inoltre compresi immobili per trading del valore pari a 82,43 milioni di euro relativi allo sviluppo di un progetto multifunzionale a Livorno, oltre che terreni per futuri ampliamenti e/o nuove iniziative commerciali che al 30 giugno 2010 sono valutati pari a 36,31 milioni di euro.

"I brillanti risultati ottenuti nel corso del primo semestre 2010, con tutti gli indicatori di redditività in crescita, confermano ancora una volta la validità del Piano Industriale del nostro Gruppo, presentato alla comunità finanziaria nel novembre 2009, che prevede, tra l'altro, l'apertura entro la fine dell'esercizio di due nuove Gallerie Commerciali, già in gran parte commercializzate, a Palermo e a Conegliano Veneto" ha dichiarato **Claudio Albertini, Amministratore Delegato di IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.**

»»»

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 2010 verrà messa a disposizione di chiunque ne faccia richiesta presso la sede sociale e Borsa Italiana S.p.A. e sarà inoltre consultabile nella sezione Investor Relations 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: sviluppa e gestisce centri commerciali su tutto il territorio nazionale e vanta una presenza importante nella distribuzione retail in Romania. Il Gruppo è quotato sul segmento STAR di Borsa Italiana ed è ad oggi l'unica SIIQ (società di investimento immobiliare quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare di Igd, valutato in 1.776,86 milioni di euro al 30 giugno 2010, comprende in Italia: 17 ipermercati, 16 gallerie commerciali, 4 terreni oggetto di sviluppo diretto, un immobile per trading, 6 ulteriori proprietà immobiliari, 1 immobile in corso di ultimazione, nonché tre centri commerciali attraverso Rgd, joint venture al 50% con Beni Stabili. Dal momento dell'acquisizione della società Winmarkt Magazine SA, nella primavera 2008, si sono aggiunti 15 centri commerciali e un edificio a uso ufficio ubicati in 13 città rumene.

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 riclassificati di conto economico, stato patrimoniale e rendiconto finanziario del Gruppo IGD al 30 giugno 2010.

Conto economico consolidato

importi in migliaia di €uro	30/06/2010 (A)	30/06/2009 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi:	53.699	52.911	788
- ricavi vs. terzi	38.375	38.853	(478)
- ricavi vs. parti correlate	15.324	14.058	1.266
Altri proventi:	5.831	7.378	(1.547)
- altri proventi	5.528	7.189	(1.661)
- altri proventi da correlate	303	189	114
Totale ricavi e proventi operativi	59.530	60.289	(759)
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso	1.971	2.255	(284)
Costi di realizzazione lavori in corso	(1.830)	(3.023)	1.193
Risultato delle costruzioni in corso	141	(768)	909
Acquisti di materiali e servizi esterni:	12.350	14.483	(2.133)
- acquisti di materiali e servizi esterni	10.814	13.129	(2.315)
- acquisti di materiali e servizi esterni vs. parti correlate	1.536	1.354	182
Costi del personale	3.826	3.954	(128)
Altri costi operativi	3.718	4.093	(375)
Totale costi operativi	19.894	22.530	(2.636)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	39.777	36.991	2.786
(Ammortamenti)	(431)	(368)	(63)
(svalutazione)/ripristini per impairment	(2.907)	(3.792)	885
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(4.167)	(7.991)	3.824
Totale Amm.ti, svalutazioni e variazioni di fair value	(7.505)	(12.151)	4.646
RISULTATO OPERATIVO	32.272	24.840	7.432
Proventi finanziari	2.350	2.060	290
- verso terzi	2.339	2.039	300
- verso parti correlate	11	21	(10)
Oneri finanziari	19.091	19.233	(142)
- verso terzi	18.684	18.656	28
- verso parti correlate	407	577	(170)
Saldo della gestione finanziaria	(16.741)	(17.173)	432
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	15.531	7.667	7.864
Imposte sul reddito del periodo	1.522	540	982
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	14.009	7.127	6.882
Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	22	0	22
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	14.031	7.127	6.904
- utile base dell'esercizio	0,047	0,024	
- utile diluito dell'esercizio	0,053	0,038	

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Importi in migliaia di €uro	30/06/2010 (A)	31/12/2009 (B)	Variazioni (A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
<i>Attività immateriali</i>			
- Attività immateriali a vita definita	89	120	(31)
- Avviamento	12.469	12.016	453
	12.558	12.136	422
<i>Attività materiali</i>			
- Investimenti immobiliari	1.586.455	1.586.815	(360)
- Fabbricato	7.765	7.860	(95)
- Impianti e Macchinari	1.054	1.012	42
- Attrezzatura e altri beni	1.494	1.532	(38)
- Migliorie su beni di terzi	1.569	1.667	(98)
- Immobilizzazioni in corso	140.072	132.399	7.673
	1.738.409	1.731.285	7.124
<i>Altre attività non correnti</i>			
- Attività per imposte anticipate	17.725	12.160	5.565
- Crediti vari e altre attività non correnti	3.875	4.761	(886)
- Attività finanziarie non correnti	19	19	0
	21.619	16.940	4.679
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.772.586	1.760.361	12.225
ATTIVITA' CORRENTI:			
<i>Rimanenze per lavori in corso</i>			
Rimanenze	57.078	55.108	1.970
<i>Rimanenze</i>			
Rimanenze	7	7	0
<i>Crediti commerciali e altri crediti</i>			
Crediti commerciali e altri crediti	13.238	12.033	1.205
<i>Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate</i>			
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	412	284	128
<i>Altre attività correnti</i>			
Altre attività correnti	39.212	56.561	(17.349)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate</i>			
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	2.093	688	1.405
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti</i>			
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	24.250	-	24.250
<i>Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti</i>			
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14.614	35.856	(21.242)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	150.904	160.537	(9.633)
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	1.923.490	1.920.898	2.592
PATRIMONIO NETTO:			
<i>quota di pertinenza della Capogruppo</i>			
quota di pertinenza della Capogruppo	737.094	747.533	(10.439)
<i>quota di pertinenza di terzi</i>			
quota di pertinenza di terzi	11.897	-	11.897
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	748.991	747.533	1.458
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
<i>Passività finanziarie non correnti</i>			
Passività finanziarie non correnti	854.511	851.679	2.832
<i>Passività finanziarie non correnti vs parti correlate</i>			
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000	15.000	0
<i>Fondo TFR</i>			
Fondo TFR	574	552	22
<i>Passività per imposte differite</i>			
Passività per imposte differite	51.886	48.028	3.858
<i>Fondi per rischi ed oneri futuri</i>			
Fondi per rischi ed oneri futuri	972	972	0
<i>Debiti vari e altre passività non correnti</i>			
Debiti vari e altre passività non correnti	13.572	20.231	(6.659)
<i>Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate</i>			
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	12.073	11.709	364
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	948.588	948.171	417
PASSIVITA' CORRENTI:			
<i>Passività finanziarie correnti</i>			
Passività finanziarie correnti	168.952	171.960	(3.008)
<i>Passività finanziarie correnti vs. parti correlate</i>			
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	25.531	25.741	(210)
<i>Debiti commerciali e altri debiti</i>			
Debiti commerciali e altri debiti	10.991	12.277	(1.286)
<i>Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate</i>			
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	1.483	2.396	(913)
<i>Passività per imposte correnti</i>			
Passività per imposte correnti	9.911	7.508	2.403
<i>Altre passività correnti</i>			
Altre passività correnti	6.759	5.142	1.617
<i>Altre passività correnti vs parti correlate</i>			
Altre passività correnti vs parti correlate	2.284	170	2.114
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	225.911	225.194	717
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.174.499	1.173.365	1.134
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	1.923.490	1.920.898	2.592

Rendiconto finanziario consolidato

<i>Rendiconto finanziario</i>	<i>30/06/2010</i>	<i>30/06/2009</i>
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato netto del periodo	14.009	7.127
<i>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</i>		
(Plusvalenze) minusvalenze e altre poste non monetarie	791	1.637
Ammortamenti	431	368
Svalutazione di immobilizzazioni in corso/impairment test	2.907	3.792
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	122	(698)
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	4.167	7.991
Variazione delle rimanenze	(1.970)	(2.282)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	18.642	(39.821)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	1.078	3.334
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(5.753)	(10.017)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	364	49
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (a)	34.788	(28.521)
(Investimenti) in immobilizzazioni	(15.063)	(118.488)
(Investimenti)/Disinvestimenti in Partecipazioni in imprese controllate	13.120	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	(1.943)	(118.488)
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	0
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	(24.250)	3
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(2.278)	(234)
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(66)	(1.041)
Variazione del capitale di terzi	0	(61)
Distribuzione di dividendi	(14.914)	(10.440)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(122)	9.070
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	(210)	(24.446)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	(12.248)	124.573
Variazione indebitamento finanziario non corrente vs. parti correlate	0	0
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	(54.087)	97.423
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	(21.242)	(49.586)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	35.856	65.886
DISPONIBILITA' LIQUIDE ACQUISITE CON L'ACQUISIZIONE DI PARTECIPAZIONI CONSOLIDATE	0	0
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	14.614	16.300