



## **IGD SIIQ S.p.A.: Il Consiglio di Amministrazione approva i risultati positivi della gestione al 30 settembre 2008:**

- **Valore della Produzione a 73,14 milioni di € (+34,08% rispetto al 30 settembre 2007)**
- **Margine Operativo Lordo (EBITDA) a 45,06 milioni di € (+29,96% rispetto al 30 settembre 2007)**
- **FFO (Funds From Operations) a 26,37 milioni di € (+ 8,81% rispetto al 30 settembre 2007)**
- **Utile Netto a 41,08 milioni di € (+43,17% rispetto al 30 settembre 2007)**

Il Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ S.p.A. attiva nel settore immobiliare della grande distribuzione le cui azioni sono quotate al segmento STAR di Borsa Italiana, ha esaminato, oggi, i dati relativi al terzo trimestre 2008.

IGD SIIQ S.p.A. chiude i primi nove mesi del 2008 con risultati che esprimono una dinamica molto positiva tanto a livello di ricavi quanto di performance operativa, a conferma della validità degli investimenti realizzati nel corso degli ultimi anni.

I **Ricavi consolidati**, che si sono attestati a 73,14 milioni di €, sono in crescita del 34,08% rispetto ai 54,55 milioni di € del settembre 2007. A trainare tale espansione sono stati i ricavi da locazione degli immobili di proprietà, che sono cresciuti del 37,95% a 55,46 milioni di €, soprattutto grazie all'acquisizione, dal maggio 2008, della società rumena Winmarkt - che contribuisce per 8,34 milioni di € - e al pieno contributo, nel 2008, degli immobili di Mondovì e Rovereto (Mondovicino e Millennium Gallery), acquistati nel corso del 2007.

Sensibile anche il progresso dei ricavi da servizi, che passano dai 2,09 milioni di € del settembre 2007 ai 3,14 milioni di € del settembre 2008, con un incremento consistente della parte ricorrente dell'attività - il facility management - grazie all'acquisizione di nuovi mandati,.

Il Margine Operativo Lordo (**EBITDA**), che si è attestato a 45,06 milioni di €, mostra un incremento del 29,96% rispetto al 30 settembre 2007. A livello di redditività operativa lorda, il rapporto EBITDA/Ricavi Totali è pari al 61,61%, mentre il rapporto sui Ricavi Gestionali- al netto cioè dei ricavi da rifatturazione - raggiunge il 67,32%, mettendo a segno un incremento dello 0,75% rispetto al livello del 66,8% del 30 settembre 2007.

Il buon andamento della gestione è dimostrato dall'incremento dell'**FFO** (Ebitda- saldo della gestione finanziaria), che è passato dai 24,23 milioni di € del settembre 2007 ai 26,37 milioni di € del settembre 2008, con un incremento dell'8,81%, nonostante il saldo negativo della gestione finanziaria, aumentato di € 8,25 milioni, debba registrare gli effetti dell'andamento dei tassi d'interesse e dell'incremento dell'indebitamento finanziario netto.

L'utile netto è stato pari a 41,08 milioni di €, in crescita del 43,17% rispetto ai 28,70 milioni di € del settembre 2007. Sull'utile ha influito positivamente il recupero, per il passaggio al regime SIIQ, delle imposte differite passive stanziare sul maggior valore degli immobili.

L'indebitamento finanziario netto si è attestato a 642,10 milioni di €, rispetto ai 604,99 milioni di € del 30 giugno 2008; il gearing (Mezzi di terzi/Patrimonio netto) è quindi passato da 0,81x del 30 giugno scorso a 0,86x: un livello quindi ben lontano dai covenant legati ai debiti a lungo termine, pari a 2x e a 2,3x.

“I risultati positivi della gestione dei primi nove mesi del 2008 - commenta Filippo-Maria Carbonari, Amministratore Delegato di IGD SIQ S.p.A.- provano la validità e il timing corretto delle nostre scelte di investimento. Lo sviluppo in Italia, che fin qui abbiamo realizzato a ritmi molto sostenuti, e l'internazionalizzazione del gruppo, che abbiamo realizzato con un'operazione significativa per dimensioni e per rendimento iniziale, ci permettono oggi di mettere a segno interessanti incrementi a livello di prima linea del conto economico e di profittabilità.“

“Nel prossimo esercizio - prosegue Carbonari- i risultati potranno beneficiare, oltre che della crescita del portafoglio, anche degli effetti positivi delle rinegoziazioni dei contratti che abbiamo condotto in questi ultimi mesi in diverse gallerie. Ci attendiamo inoltre di potere avere ulteriori miglioramenti tangibili già nei conti del 2009 dai progetti di remodelling e di ristrutturazione che stanno interessando una fetta importante del nostro portafoglio”.

Bologna, 13 novembre '08

---

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Igd S.p.A. Dott.ssa Grazia Margherita Piolanti attesta – ai sensi dell'art 154-bis, TUF, comma 2– che l'informativa contabile relativa ai dati al 30 settembre 2008, come riportati nel presente comunicato stampa, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Di seguito allegati gli schemi di stato patrimoniale e del conto economico consolidato del Gruppo IGD al 30 settembre 2008.

**IGD- Immobiliare Grande Distribuzione – S.p.A.** è uno dei principali *player* del segmento *retail* del mercato immobiliare italiano, con un valore commerciale del patrimonio immobiliare del Gruppo pari a 1.259,01 milioni di euro al 30 giugno 2008, costituito da 10 gallerie commerciali, 14 ipermercati, 3 terreni oggetto di sviluppo in Italia, da 15 gallerie commerciali e una palazzina uffici in Romania, oltre a tre centri commerciali nella jv RGD. IGD, che offre agli operatori della grande distribuzione organizzata uno strumento per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare, gestisce anche gallerie commerciali di proprietà di terzi.

➤ **CONTATTI INVESTOR RELATIONS**

LOREDANA PISTONESI  
RESP.FINANZA ,CONTROLLO & IR  
loredana.pistonesi@gruppoigd.it

RAFFAELLA NICOTRA  
ASSISTENTE IR  
Raffaella.nicotra@gruppoigd.it  
+39 051 5069325  
+39 334 6801763

➤ **CONTATTI MEDIA RELATIONS**

FEDERICA PEZZI  
Barabino & Partners  
+ 39 02 72 02 35 35  
+39 3346589576  
f.pezzi@barabino.it

<b>Stato patrimoniale consolidato</b>	<b>30/09/2008</b>	<b>30/06/2008</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>Variazioni</b>	<b>Variazioni</b>
Importi in milioni di €uro	(A)	(B)	(C)	(A-B)	(A-C)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>					
<b>Attività immateriali</b>					
- Attività immateriali a vita definita	0,20	0,15	0,01	0,05	0,19
- Avviamento	30,34	29,97	26,67	0,37	3,67
	<b>30,54</b>	<b>30,12</b>	<b>26,68</b>	<b>0,42</b>	<b>3,86</b>
<b>Attività materiali</b>					
- Investimenti immobiliari	1.181,47	1.181,47	947,81	0,00	233,66
- Impianti e Macchinari	0,70	0,43	0,33	0,27	0,37
- Attrezzatura e altri beni	0,67	0,67	0,46	0,00	0,21
- Migliorie su beni di terzi	1,84	1,73	0,12	0,11	1,72
- Immobilizzazioni in corso	216,39	198,62	168,15	17,77	48,24
	<b>1.401,07</b>	<b>1.382,92</b>	<b>1.116,87</b>	<b>18,15</b>	<b>284,20</b>
<b>Altre attività non correnti</b>					
- Attività per imposte anticipate	5,23	5,37	2,88	(0,14)	2,35
- Crediti vari e altre attività non correnti	13,60	13,60	18,02	0,00	(4,42)
- Attività finanziarie non correnti	5,06	8,95	5,65	(3,89)	(0,59)
	<b>23,89</b>	<b>27,92</b>	<b>26,55</b>	<b>(4,03)</b>	<b>(2,66)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>1.455,50</b>	<b>1.440,96</b>	<b>1.170,10</b>	<b>14,54</b>	<b>285,40</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>					
Rimanenze per lavori in corso	52,37	52,37	0,00	0,00	52,37
Rimanenze	0,01	0,01	0,00	0,00	0,01
Crediti commerciali e altri crediti	9,19	9,49	9,65	(0,30)	(0,46)
Altre attività correnti	33,36	32,52	19,48	0,84	13,88
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0,68	0,17	40,51	0,51	(39,83)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	21,84	17,10	123,07	4,74	(101,23)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>117,45</b>	<b>111,66</b>	<b>192,71</b>	<b>5,79</b>	<b>(75,26)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B)</b>	<b>1.572,95</b>	<b>1.552,62</b>	<b>1.362,81</b>	<b>20,33</b>	<b>210,14</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>					
quota di pertinenza della Capogruppo	741,90	738,64	741,01	3,26	0,89
quota di pertinenza di terzi	8,05	8,05	0,16	0,00	7,89
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>749,95</b>	<b>746,69</b>	<b>741,17</b>	<b>3,26</b>	<b>8,78</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>					
Passività finanziarie non correnti	514,23	515,34	478,10	(1,11)	36,13
Fondo TFR	0,39	0,37	0,36	0,02	0,03
Passività per imposte differite	75,14	75,73	90,45	(0,59)	(15,31)
Fondi per rischi ed oneri futuri	0,75	0,57	0,64	0,18	0,11
Debiti vari e altre passività non correnti	37,64	37,50	11,74	0,14	25,90
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>628,15</b>	<b>629,51</b>	<b>581,29</b>	<b>(1,36)</b>	<b>46,86</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>					
Passività finanziarie correnti	155,45	115,87	32,77	39,58	122,68
Debiti commerciali e altri debiti	22,41	38,02	4,47	(15,61)	17,94
Passività per imposte correnti	9,05	7,68	0,94	1,37	8,11
Altre passività correnti	7,94	14,85	2,17	(6,91)	5,77
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>194,85</b>	<b>176,42</b>	<b>40,35</b>	<b>18,43</b>	<b>154,50</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)</b>	<b>823,00</b>	<b>805,93</b>	<b>621,64</b>	<b>17,07</b>	<b>201,36</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>1.572,95</b>	<b>1.552,62</b>	<b>1.362,81</b>	<b>20,33</b>	<b>210,14</b>

Conto economico consolidato	30/09/2008	30/09/2007	Variazioni	3Q 2008	3Q 2007	Variazioni
Importi in milioni di euro	(A)	(B)	(A-B)	3Q 2008	3Q 2007	(A-B)
Ricavi	63,57	49,53	14,04	24,09	16,67	7,42
Altri proventi	9,57	5,02	4,55	3,50	1,65	1,85
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>73,14</b>	<b>54,55</b>	<b>18,59</b>	<b>27,59</b>	<b>18,32</b>	<b>9,27</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso	52,12	0,00	52,12	0,00	0,00	0,00
Costi di realizzazione lavori in corso	(52,12)	0,00	(52,12)	0,00	0,00	0,00
<b>Risultato delle costruzioni in corso</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	20,19	14,72	5,47	7,38	4,89	2,49
Costi del personale	4,30	2,76	1,54	1,49	0,84	0,65
Altri costi operativi	3,59	2,50	1,09	1,55	0,88	0,67
Variazione delle rimanenze	0,00	(0,11)	0,11	0,00	(0,03)	0,03
<b>Totale costi operativi</b>	<b>28,08</b>	<b>19,87</b>	<b>8,21</b>	<b>10,42</b>	<b>6,58</b>	<b>3,84</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>45,06</b>	<b>34,68</b>	<b>10,38</b>	<b>17,17</b>	<b>11,74</b>	<b>5,43</b>
(Ammortamenti)	(0,41)	(0,23)	(0,18)	(0,21)	(0,08)	(0,13)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	7,14	24,36	(17,22)	(0,96)	(0,15)	(0,81)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>51,79</b>	<b>58,81</b>	<b>(7,02)</b>	<b>16,00</b>	<b>11,51</b>	<b>4,49</b>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>3,86</b>	<b>3,31</b>	<b>0,55</b>	<b>1,29</b>	<b>2,78</b>	<b>(1,49)</b>
<b>Oneri finanziari</b>	<b>22,56</b>	<b>13,76</b>	<b>8,80</b>	<b>8,41</b>	<b>6,40</b>	<b>2,01</b>
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(18,70)</b>	<b>(10,45)</b>	<b>(8,25)</b>	<b>(7,12)</b>	<b>(3,62)</b>	<b>(3,50)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>33,09</b>	<b>48,36</b>	<b>(15,27)</b>	<b>8,88</b>	<b>7,89</b>	<b>0,99</b>
Imposte sul reddito del periodo	(7,99)	19,66	(27,65)	2,03	3,23	(1,20)
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>41,08</b>	<b>28,70</b>	<b>12,38</b>	<b>6,85</b>	<b>4,66</b>	<b>2,19</b>
Attribuibile a:						
* Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	41,09	28,70	12,39	6,86	4,66	2,20
* Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	(0,01)	0,00	(0,01)	(0,01)	0,00	(0,01)