

## COMUNICATO STAMPA

### IGD SIIQ: I RISULTATI SEMESTRALI INDICANO UNA BUONA PERFORMANCE OPERATIVA ED ELEVATA QUALITA' DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

- **Ricavi totali pari a 60,29 milioni di euro (+32,38% rispetto al primo semestre 2008)**
- **Margine operativo lordo (Ebitda) pari a 36,99 milioni di euro (+32,69% rispetto al primo semestre 2008)**
- **Utile netto pari a 7,13 milioni di euro (-79,17% rispetto ai 34,22 milioni di euro del primo semestre 2008)**
- **Utile netto adjusted di 16,9 milioni di euro (+35,9% rispetto ai 12,4 milioni del primo semestre 2008)**
- **Indebitamento finanziario netto di 897,99 milioni di euro (733,90 milioni di euro al 31 dicembre 2008)**
- **Market Value al 30 giugno 2009 pari a 1.535,48 milioni di euro (1.423,20 milioni di euro al 31 dicembre 2008)**

Bologna, 27 agosto 2009. Il Consiglio di Amministrazione di Igd Siiq S.p.A., attiva nel settore immobiliare della grande distribuzione e quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana, ha esaminato oggi i dati semestrali consolidati al 30 giugno 2009, che confermano come il Gruppo prosegua la sua crescita secondo il percorso previsto dal Piano strategico 2008-2012.

Il primo semestre 2009 si è chiuso con **Ricavi Totali** pari a 60,29 milioni di euro, in incremento del 32,38% rispetto ai 45,54 milioni di euro del 30 giugno 2008. Alla crescita hanno contribuito in maniera sostanziale i Ricavi da Attività Locative delle attività in Romania (+5,87 milioni di euro rispetto al primo semestre 2008) e quelli, non presenti nel primo semestre 2008, relativi alle più recenti aperture dei centri commerciali di Crema, Guidonia e Catania, per un totale di 7,50 milioni di euro. In correlazione con le nuove aperture anche i Ricavi da Servizi hanno mostrato una dinamica positiva: si sono infatti attestati a 3,51 milioni di euro, con una crescita del 66,82% sul primo semestre 2008.

Il Margine Operativo Lordo (**Ebitda**), pari a 36,99 milioni di euro, è in miglioramento del 32,69% rispetto ai 27,88 milioni di euro di fine giugno 2008.

L'FFO (**Funds From Operations**), indicatore significativo per la valutazione della performance delle società immobiliari in regime Siiq, è pari a 16,51 milioni di euro, con un incremento del 25,23% sui 13,18 milioni di euro del primo semestre 2008.

Il Margine Operativo Netto (**Ebit**), pari a 24,84 milioni di euro, mostra un ridimensionamento del 30,56% rispetto ai 35,77 milioni di euro di fine giugno 2008, a causa della sfavorevole evoluzione del valore di mercato del portafoglio immobiliare di Igd. Il primo semestre 2009 registra infatti svalutazioni nette di immobili e di investimenti in corso per complessivi 11,78 milioni di euro, a fronte di rivalutazioni nette per 8,09 milioni di euro del primo semestre 2008. Tali svalutazioni rappresentano un importo comunque modesto in relazione al valore totale del portafoglio di Igd, testimoniando quindi la sostanziale 'tenuta' del valore degli immobili del Gruppo, grazie alla qualità e al corretto mix dei medesimi.

Il **Risultato prima delle imposte** è pari a 7,67 milioni di euro, in contrazione del 68,32% rispetto ai 24,20 milioni di euro del primo semestre 2008. L'**Utile Netto** si attesta a 7,13 milioni di euro, in riduzione del 79,17% rispetto ai 34,22 milioni di euro di fine giugno 2008. Le imposte sul reddito del periodo, pari a 540.000 euro, non sono confrontabili con i 10.02 milioni positivi di euro del primo semestre 2008, che includevano il riversamento delle imposte differite passive a seguito dell'ingresso della Capogruppo nel regime Siiq.

L'**Indebitamento Finanziario Netto** al 30 giugno 2009 si è attestato a 897,99 milioni di euro, in incremento di 164,09 milioni di euro rispetto al dato al 31 dicembre 2008, per effetto delle acquisizioni e degli investimenti realizzati nel periodo, oltre che per la dilatazione di 38,97 milioni di euro del Capitale Circolante Netto. Il Gearing Ratio (rapporto indebitamento/mezzi propri) passa perciò da 0,99x del 31.12.2008 a 1,22x del 30.6.2009.

Secondo la perizia indipendente di CB Richard Ellis, il **Market Value del patrimonio immobiliare** del Gruppo Igd, incluso il 50% della JV Rgd, al 30 giugno 2009 si è attestato a 1.535,48 milioni di euro, rispetto ai 1.423,20 milioni di euro del 31 dicembre 2008. L'incremento è essenzialmente riconducibile all'acquisizione del nuovo centro commerciale di Guidonia. Il patrimonio immobiliare italiano del Gruppo (esclusa Rgd) a rete omogenea ha registrato un decremento dello 0,82%, attestandosi a 986,32 milioni di euro, mentre il portafoglio dei 16 immobili situati in Romania ha registrato una riduzione di valore del 3,55%, a 193 milioni di euro, rispetto alla fine del semestre precedente.

**Claudio Albertini**, Amministratore Delegato di Igd, ha commentato: "Ricavi ed Ebitda in crescita di oltre il 30% fotografano un gruppo in crescita anche in questo semestre, grazie alla realizzazione delle nuove aperture di centri commerciali e al continuo impegno nell'ottimizzare la gestione operativa, che si è rivelato premiante. Certamente il conto economico di questo primo semestre del 2009 deve registrare una variazione netta negativa nel valore di mercato del patrimonio immobiliare, ma per un importo - 11,8 milioni di euro - marginale sul valore complessivo del portafoglio, che a fine giugno 2009 ha superato il miliardo e mezzo di euro."

"La variazione negativa dell'utile netto rispetto al primo semestre dell'anno precedente - ha proseguito Albertini - è inoltre dovuta al contributo positivo delle imposte differite riversate nel 2008 a seguito dell'ingresso della Capogruppo nel regime SIIQ. Di conseguenza, se analizziamo l'andamento normalizzato (utile netto adjusted), depurando i risultati dagli effetti delle valutazioni degli immobili e dall'impatto straordinario sulle imposte del primo semestre dell'anno precedente, l'utile netto al 30 giugno 2009 passerebbe da 7,1 a 16,9 milioni di euro, con un incremento di 4,5 milioni (+35,9%) rispetto al risultato del primo semestre 2008, che a sua volta verrebbe infatti rettificato da 34,2 a 12,4 milioni di euro."

"Nell'affrontare il contesto dei prossimi mesi, che si profila ancora difficile, possiamo perciò contare - ha concluso l'Amministratore Delegato - sulla elevata qualità degli immobili in portafoglio, che offre capacità di 'tenuta' delle valutazioni e visibilità dei flussi d'affitto. Abbiamo inoltre un'adeguata capacità residua di finanziare gli investimenti programmati, dal momento che il rapporto di Gearing è attorno a 1,22x, a fronte del picco di 1,5x previsto dal Piano 2008-2012. Non da ultimo, i benefici del regime Siiq iniziano a essere evidenti: siamo perciò in una situazione effettivamente unica nel panorama del settore in Italia, che ci impegneremo a valorizzare opportunamente."

*Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di IGD S.p.A., dottoressa Grazia Margherita Piolanti, dichiara - ai sensi dell'art.154-bis, TUF, comma 2 - che l'informativa contabile relativa ai dati al 30 giugno 2009, come riportati nel presente comunicato stampa, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e 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.*

*Sono di seguito allegati gli schemi riclassificati della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica consolidata del Gruppo IGD al 30 giugno 2009.*

**IGD Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA** - Igd Siiq 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. Quotata sul segmento Star di Borsa Italiana, è finora l'unica Siiq (società di investimento immobiliare quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare di Igd, valutato in 1.535,48 milioni di euro al 30 giugno 2009, comprende in Italia: 15 ipermercati, 13 centri commerciali, cinque terreni oggetto di sviluppo, un immobile in fase 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](http://www.gruppoigd.it)

#### ➤ CONTATTI INVESTOR RELATIONS

**LOREDANA PISTONESI**

Responsabile Pianificazione, Controllo e Investor Relations  
+39 051 509111  
loredana.pistonesi@gruppoigd.it

**CLAUDIA CONTARINI**

IR Team  
+39 051 509213  
claudia.contarini@gruppoigd.it

**ELISA ZANICHEL**

IR Assistant  
+39 051 509242  
elisa.zanicheel@gruppoigd.it

#### ➤ CONTATTI MEDIA RELATIONS

**BLUE ARROW, Milano**

T. +39 02 4548 8980  
F. +39 02 4548 8984

**MARIA GRAZIA MANTINI**

M. +39 340 49 80 880  
mariagrazia.mantini@bluearrow.it

<i>Conto economico consolidato Importi in migliaia di Euro</i>	<i>Nota</i>	<i>30/06/09 (A)</i>	<i>30/06/08 (B)</i>	<i>Variazioni (A-B)</i>
<b>Ricavi:</b>		<b>52.911</b>	<b>39.478</b>	<b>13.433</b>
- ricavi vs. terzi		38.853	24.794	14.059
- ricavi vs. parti correlate		14.058	14.684	(626)
<b>Altri proventi:</b>		<b>7.378</b>	<b>6.065</b>	<b>1.313</b>
- altri proventi		7.189	5.460	1.729
- altri proventi da correlate		189	605	(416)
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>60.289</b>	<b>45.543</b>	<b>14.746</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso		2.255	52.117	(49.862)
Costi di realizzazione lavori in corso		(3.023)	(52.117)	49.094
<b>Risultato delle costruzioni in corso</b>	<b>16</b>	<b>(768)</b>	<b>0</b>	<b>(768)</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni:		14.483	12.810	1.673
- acquisti di materiali e servizi esterni		13.129	11.226	1.903
- acquisti di materiali e servizi esterni vs. parti correlate		1.354	1.584	(230)
Costi del personale		3.954	2.814	1.140
Altri costi operativi		4.093	2.041	2.052
<b>Totale costi operativi</b>		<b>22.530</b>	<b>17.665</b>	<b>4.865</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>36.991</b>	<b>27.878</b>	<b>9.113</b>
(Ammortamenti)		(368)	(200)	(168)
(svalutazione immobilizzazioni in corso)	17	(3.792)	0	(3.792)
Variazione del valore equo - incrementi / (decrementi)	17	(7.991)	8.093	(16.084)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>24.840</b>	<b>35.771</b>	<b>(10.931)</b>
<b>Proventi finanziari</b>		<b>2.060</b>	<b>2.577</b>	<b>(517)</b>
- verso terzi		2.039	2.394	(355)
- verso parti correlate		21	183	(162)
<b>Oneri finanziari</b>		<b>19.233</b>	<b>14.147</b>	<b>5.086</b>
- verso terzi		18.656	13.706	4.950
- verso parti correlate		577	441	136
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>18</b>	<b>(17.173)</b>	<b>(11.570)</b>	<b>(5.603)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>7.667</b>	<b>24.201</b>	<b>(16.534)</b>
Imposte sul reddito del periodo	19	540	(10.020)	10.560
<b>UTILE DEL PERIODO</b>		<b>7.127</b>	<b>34.221</b>	<b>(27.094)</b>
Attribuibile a:				
* Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo		7.127	34.228	(27.101)
* Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi		0	(7)	7
- utile base per azione		0,024	0,114	
- utile diluito per azione		0,038	0,111	

<b>Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata</b>	Nota	30/06/09 (A)	31/12/08 (B)	Variazioni (A-B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>				
<b>Attività immateriali</b>				
- Attività immateriali a vita definita			157	186 ( 29)
- Avviamento	1	11.725	10.752	973
		<b>11.882</b>	<b>10.938</b>	<b>944</b>
<b>Attività materiali</b>				
- Investimenti immobiliari	2	1.356.515	1.245.140	111.375
- Fabbricato		7.961	-	7.961
- Impianti e Macchinari		1.081	1.130	( 49)
- Attrezzatura e altri beni		1.420	693	727
- Migliorie su beni di terzi		1.656	1.664	( 8)
- Immobilizzazioni in corso	3	227.247	241.886	( 14.639)
		<b>1.595.880</b>	<b>1.490.513</b>	<b>105.367</b>
<b>Altre attività non correnti</b>				
- Attività per imposte anticipate	4	10.727	8.102	2.625
- Crediti vari e altre attività non correnti	5	9.018	6.634	2.384
- Attività finanziarie non correnti		19	29	( 10)
		<b>19.764</b>	<b>14.765</b>	<b>4.999</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>1.627.526</b>	<b>1.516.216</b>	<b>111.310</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>				
Rimanenze per lavori in corso	6	52.250	49.970	2.280
Rimanenze		9	7	2
Crediti commerciali e altri crediti	7	12.894	10.272	2.622
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	7	135	477	( 342)
Altre attività correnti	8	52.742	31.363	21.379
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate		885	651	234
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti		54	57	( 3)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		16.300	65.886	( 49.586)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>135.269</b>	<b>158.683</b>	<b>( 23.414)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B)</b>		<b>1.762.795</b>	<b>1.674.899</b>	<b>87.896</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>				
quota di pertinenza della Capogruppo		737.034	742.816	( 5.782)
quota di pertinenza di terzi		-	61	( 61)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>9</b>	<b>737.034</b>	<b>742.877</b>	<b>( 5.843)</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>				
Passività finanziarie non correnti	10	731.044	598.041	133.003
Fondo TFR		519	501	18
Passività per imposte differite	4	41.018	41.377	( 359)
Fondi per rischi ed oneri futuri	12	745	2.553	( 1.808)
Debiti vari e altre passività non correnti		20.255	26.110	( 5.855)
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate		11.672	11.623	49
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>		<b>805.253</b>	<b>680.205</b>	<b>125.048</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>				
Passività finanziarie correnti	10	154.976	148.805	6.171
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	10	29.236	53.682	( 24.446)
Debiti commerciali e altri debiti	13	18.241	30.234	( 11.993)
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	13	3.615	628	2.987
Passività per imposte correnti	14	8.592	9.886	( 1.294)
Altre passività correnti	15	5.848	8.582	( 2.734)
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>		<b>220.508</b>	<b>251.817</b>	<b>( 31.309)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)</b>		<b>1.025.761</b>	<b>932.022</b>	<b>93.739</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>		<b>1.762.795</b>	<b>1.674.899</b>	<b>87.896</b>