

## COMUNICATO STAMPA

### Gruppo IGD: Il Consiglio di Amministrazione approva la Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2008

- **Valore della Produzione a 45,54 milioni di Euro (+25,71% rispetto al 30 giugno 2007)**
- **Margine Operativo Lordo (EBITDA) a 27,88 milioni di Euro (+21,52% rispetto al 30 giugno 2007)**
- **Risultato Operativo (EBIT) a 35,77 milioni di Euro (-24,37% rispetto al 30 giugno 2007, per il minore contributo dalle variazioni del fair value del portafoglio immobiliare)**
- **Utile Netto a 34,22 milioni di Euro (+42,35% rispetto al 30 giugno 2007)**
- **Market Value al 30 giugno 2008 pari a 1.259,01 milioni di Euro, comprensivo dell'investimento di Porta Medicea al valore di libro.**

Il Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ S.p.A., attiva nel settore immobiliare della grande distribuzione le cui azioni sono quotate nel segmento STAR di Borsa Italiana, ha esaminato oggi i dati semestrali consolidati al 30 giugno 2008, che confermano il raggiungimento degli obiettivi pluriennali previsti dal Gruppo.

Il primo semestre 2008 si è chiuso con un **Valore della Produzione** pari a 45,54 milioni di Euro, in incremento del 25,71% rispetto al 30 giugno 2007. La crescita è stata trainata dall'allargamento del perimetro, avvenuto alla fine del 2007 e nei primi mesi del 2008: la Millenium Gallery contribuisce infatti per 6 mesi, contro i 4 del primo semestre 2007; la galleria commerciale e il retail park di Mondovì, aperti nel novembre 2007, offrono per la prima volta un pieno contributo di sei mesi; si aggiungono infine i ricavi che dal maggio 2008 derivano dall'acquisizione delle società Winmarkt Management srl e WinMagazin S.A., proprietaria nel territorio romeno, di 15 gallerie commerciali e di una palazzina uffici.

Altra componente positiva dell'evoluzione del Totale Ricavi sono i Ricavi da Servizi, cresciuti rispetto al giugno 2007 del 50,13% a 2,13 milioni di Euro, grazie a nuovi mandati di gestione e di commercializzazione di una galleria. L'incidenza dei Ricavi da Servizi sul Totale Ricavi raggiunge il 4,69%.

Il Margine Operativo Lordo (**EBITDA**), pari a 27,88 milioni di Euro, è in crescita del 21,52% rispetto ai 22,94 milioni di Euro del giugno 2007.

Il Margine Operativo Netto (**EBIT**) è pari a 35,77 milioni di Euro. La principale differenza tra EBITDA ed EBIT è rappresentata dalla variazione nel fair value del portafoglio immobiliare di IGD, che in base alla perizia indipendente di CBRE è pari a 8,09 milioni di euro: tale incremento esprime un consolidamento rispetto alla netta espansione nei valori dell'intero settore immobiliare, in particolare nel segmento retail, avvenuta nel corso del 2006 e del primo semestre 2007.

Il Risultato prima delle Imposte è pari a 24,20 milioni di Euro, mentre l'Utile Netto, grazie al saldo positivo delle imposte, risulta pari a 34,22 milioni di Euro. Con l'adesione al regime tributario delle SIIQ, IGD ha infatti contabilizzato l'imposta sostitutiva (una tantum per 30,8 milioni di Euro) pari al 20% della differenza tra il valore di mercato degli immobili e il loro relativo valore fiscale; il recupero delle imposte differite passive stanziato sul maggior valore degli immobili, al netto delle imposte correnti, produce un saldo positivo di € 10,02 mln.

Nonostante l'Indebitamento Finanziario Netto si sia dilatato da 341,62 milioni di Euro del 31/12/2007 a 604,99 milioni di Euro, essenzialmente per effetto dell'acquisizione delle società romene, il Gearing Ratio (rapporto indebitamento/mezzi propri) resta molto contenuto, essendo pari a 0,81x. Il Gruppo IGD dimostra perciò ampia capacità residua di finanziare la crescita futura, a fronte di un obiettivo di gearing di 1,5x indicato nel Business Plan 2008-2012.

“La performance di questo semestre – ha commentato Filippo-Maria Carbonari, Amministratore Delegato di IGD – conferma la netta vocazione alla crescita del Gruppo, con un perimetro di consolidamento che si allarga a comprendere i centri commerciali aperti negli ultimi mesi in Italia e quelli acquisiti a fine aprile in Romania. Al contempo – ha aggiunto Carbonari – questi risultati provano anche una indiscutibile capacità di generare crescita nell’ambito del portafoglio pre-esistente: ad esempio, a fronte di un adeguamento medio ISTAT nel periodo luglio 2007 – giugno 2008 del 2,62%, gli affitti delle nostre gallerie sono cresciuti del 4,61%.”

“La strategia di crescita sin qui attuata – ha concluso l’Amministratore Delegato – ci consente di contare oggi su portafoglio di asset validi. Questo, unito a un’attenta capacità gestionale, ci rende fiduciosi di potere raggiungere gli obiettivi di piano che, ne siamo ben consapevoli, nel contesto attuale possono apparire ancora più sfidanti”.

Al 30 giugno 2008 si è concluso il piano di riacquisto delle azioni proprie, iniziato l’8 gennaio 2008; IGD ha complessivamente acquistato n. 10.976.592 azioni ordinarie (pari al 3,549% del Capitale Sociale), per un controvalore complessivo di 22.141.778 Euro e non di € 21.694.338 come precedentemente comunicato.

\* \* \*

*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 2008, 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 di stato patrimoniale e conto economico consolidato del Gruppo IGD al 30 giugno 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 di Gruppo pari a 1.259,01 milioni di euro alla data del 30 giugno 2008; tale patrimonio è costituito da 10 gallerie commerciali, 14 ipermercati, 3 terreni oggetto di sviluppi 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.

Bologna, 27 agosto 2008

**Contatti Investor Relations:**

Loredana Pistonesi  
IGD-Resp. Finanza Controllo e IR  
[loredana.pistonesi@gruppoigd.it](mailto:loredana.pistonesi@gruppoigd.it)  
Raffaella Nicotra  
IGD- IR assistant  
[raffaella.nicotra@gruppoigd.it](mailto:raffaella.nicotra@gruppoigd.it)  
tel +39 051 5069325  
mob. +39 334 6801763

**Contatti Media Relations:**

Arianna Braghieri  
Federico Steiner  
Barabino&Partners  
Tel. +39 02 72023535  
[a.braghieri@barabino.it](mailto:a.braghieri@barabino.it)  
[f.steiner@barabino.it](mailto:f.steiner@barabino.it)

<i>Stato patrimoniale consolidato</i>			
<i>Importi in milioni di €uro</i>	<i>30/06/2008</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>Variazioni</i>
<i>(A)</i>	<i>(B)</i>	<i>(A-B)</i>	
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
- Attività immateriali a vita definita	0,15	0,01	0,14
- Avviamento	29,97	26,67	3,30
	<b>30,12</b>	<b>26,68</b>	<b>3,44</b>
<b>Attività materiali</b>			
- Investimenti immobiliari	1.181,47	947,81	233,66
- Impianti e Macchinari	0,42	0,33	0,09
- Attrezzatura e altri beni	0,67	0,46	0,21
- Migliorie su beni di terzi	1,73	0,12	1,61
- Immobilizzazioni in corso	198,62	168,15	30,47
	<b>1.382,91</b>	<b>1.116,86</b>	<b>266,05</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
- Attività per imposte anticipate	5,36	2,88	2,48
- Crediti vari e altre attività non correnti	13,61	18,02	(4,41)
- Attività finanziarie non correnti	8,95	5,65	3,30
	<b>27,92</b>	<b>26,55</b>	<b>1,37</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>1.440,95</b>	<b>1.170,09</b>	<b>270,86</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Rimanenze per lavori in corso	52,37	0,00	52,37
Rimanenze	0,01	0,00	0,01
Crediti commerciali e altri crediti	8,85	9,51	(0,66)
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0,65	0,14	0,51
Altre attività correnti	32,52	19,48	13,04
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	0,16	0,06	0,10
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0,01	40,45	(40,44)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	17,10	123,07	(105,97)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>111,67</b>	<b>192,71</b>	<b>(81,04)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B)</b>	<b>1.552,62</b>	<b>1.362,79</b>	<b>189,83</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>			
quota di pertinenza della Capogruppo	738,64	741,01	(2,37)
quota di pertinenza di terzi	8,05	0,16	7,89
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>746,69</b>	<b>741,17</b>	<b>5,52</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie non correnti	515,34	478,10	37,24
Fondo TFR	0,37	0,36	0,01
Passività per imposte differite	75,73	90,45	(14,72)
Fondi per rischi ed oneri futuri	0,57	0,64	(0,07)
Debiti vari e altre passività non correnti	25,91	0,20	25,71
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	11,59	11,54	0,05
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>629,51</b>	<b>581,29</b>	<b>48,22</b>

**PASSIVITA' CORRENTI:**

Passività finanziarie correnti	89,98	29,28	60,70
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	25,89	3,49	22,40
Debiti commerciali e altri debiti	36,73	3,55	33,18
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	1,29	0,92	0,37
Passività per imposte correnti	7,68	0,94	6,74
Altre passività correnti	14,85	2,16	12,69
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>176,42</b>	<b>40,34</b>	<b>136,08</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)</b>	<b>805,93</b>	<b>621,62</b>	<b>184,31</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>1.552,62</b>	<b>1.362,79</b>	<b>189,83</b>
<i>Conto economico consolidato</i>	<i>30/06/2008</i>	<i>30/06/2007</i>	<i>Variazioni</i>
<i>Importi in milioni di Euro</i>	<i>(A)</i>	<i>(B)</i>	<i>(A-B)</i>
<b>Ricavi:</b>	<b>39,48</b>	<b>32,86</b>	<b>6,62</b>
- ricavi vs. terzi	24,79	18,45	6,34
- ricavi vs. parti correlate	14,69	14,41	0,28
<b>Altri proventi:</b>	<b>6,06</b>	<b>3,37</b>	<b>2,69</b>
- altri proventi	5,46	3,34	2,12
- altri proventi da correlate	0,60	0,03	0,57
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>45,54</b>	<b>36,23</b>	<b>9,31</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso	52,12	0,00	52,12
Costi di realizzazione lavori in corso	(52,12)	0,00	(52,12)
<b>Risultato delle costruzioni in corso</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Acquisti di materiali e servizi esterni:</b>	<b>12,81</b>	<b>9,83</b>	<b>2,98</b>
- acquisti di materiali e servizi esterni	11,23	8,24	2,99
- acquisti di materiali e servizi esterni vs. parti correlate	1,58	1,59	(0,01)
Costi del personale	2,81	1,92	0,89
Altri costi operativi	2,04	1,62	0,42
Variazione delle rimanenze	0,00	(0,08)	0,08
<b>Totale costi operativi</b>	<b>17,67</b>	<b>13,29</b>	<b>4,38</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>27,88</b>	<b>22,94</b>	<b>4,94</b>
(Ammortamenti)	(0,20)	(0,15)	(0,05)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	8,09	24,51	(16,42)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>35,77</b>	<b>47,30</b>	<b>(11,53)</b>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>2,58</b>	<b>0,53</b>	<b>2,05</b>
- verso terzi	2,39	0,52	1,87

- verso parti correlate	0,18	0,01	0,17
<b>Oneri finanziari</b>	<b>14,15</b>	<b>7,36</b>	<b>6,79</b>
- verso terzi	13,71	7,06	6,65
- verso parti correlate	0,44	0,30	0,14
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(11,57)</b>	<b>(6,83)</b>	<b>(4,74)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>24,20</b>	<b>40,46</b>	<b>(16,26)</b>
Imposte sul reddito del periodo	(10,02)	16,42	(26,44)
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>34,22</b>	<b>24,04</b>	<b>10,18</b>
Attribuibile a:			
* Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	34,23	24,04	10,19
* Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	(0,01)	0,00	(0,01)

