

COMUNICATO STAMPA

IGD SIIQ: RISULTATI 2008 IN LINEA CON IL PIANO 2008-2012

- Ricavi totali pari a 101,4 milioni di euro (+31,6%), grazie soprattutto all'acquisizione in Romania
- Margine Operativo Lordo (Ebitda) pari a 58,9 milioni di euro (+23% rispetto al 2007)
- Risultato Operativo (Ebit) pari a 36,6 milioni di euro (78,3 milioni di euro nel 2007)
- Utile netto pari a 43,3 milioni di euro (52,3 milioni nel 2007)
- Proposto un dividendo di 0,035 euro per azione (0,056 euro nel 2007)
- Market Value al 31 dicembre 2008 pari a 1.423 milioni di euro (1.007,80 milioni di euro al 31 dicembre 2007)

Bologna, 12 marzo 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 risultati relativi all'esercizio 2008, che confermano il buon andamento della gestione, malgrado il radicale mutamento dello scenario operativo conseguente alla crisi economica e finanziaria globale.

“Nel 2008 Igd ha dimostrato una solidità di gestione che le ha consentito di svilupparsi in un contesto di crescente tensione nei mercati finanziari e nel settore immobiliare” ha dichiarato Filippo Carbonari, Amministratore Delegato di Igd. “Mentre l'incertezza condizionava pesantemente l'economia reale e molte società del settore manifestavano segni di rilevanti squilibri patrimoniali e finanziari, che le hanno costrette a rivedere i piani di investimento e gli obiettivi economico-finanziari, la nostra società ha continuato a guardare avanti, seguendo in modo lineare un percorso di sviluppo che proprio nel 2008 ha condotto a importanti risultati: tra questi la trasformazione in Siiq - i cui benefici saranno pienamente visibili nei prossimi esercizi - e l'internazionalizzazione, che, grazie all'acquisizione in Romania, ci ha permesso di raggiungere i migliori risultati della nostra storia, tanto in termini di ricavi quanto di Ebitda”.

L'esercizio si è chiuso con **ricavi** pari a 101,4 milioni di euro (+ 31,6% rispetto a 77,06 milioni di fine 2007). Su questa voce ha influito il significativo allargamento del perimetro rispetto all'esercizio precedente, conseguente all'acquisizione della società rumena Winmarkt Magazine SA, il cui apporto, consolidato a partire da maggio 2008, è stato di 13,4 milioni di euro. I ricavi 2008 beneficiano inoltre del contributo per l'intero esercizio della Millenium Gallery di Rovereto (che aveva contribuito per 10 mesi nel 2007) e del centro Mondovicino a Mondovì, in provincia di Cuneo (che aveva contribuito per due mesi nel 2007): tale apporto è pari a 3,2 milioni di euro. I ricavi da servizi sono stati pari a 3,96 milioni di euro nel 2008.

Il **marginale operativo lordo (Ebitda)** ammonta a 58,9 milioni di euro, con un aumento del 23% rispetto a 47,92 milioni nel 2007. L'incremento è stato registrato malgrado l'insorgere di alcuni costi non ricorrenti, pari a 3,8 milioni di euro, correlati allo slittamento dell'apertura del centro di Guidonia e a spese per consulenze in relazione all'acquisizione in Romania. L'Ebitda rettificato, al netto di queste poste *una tantum*, è pari a 63,1 milioni di euro (+31,8% rispetto al 2007).

Il **market value** al 31 dicembre 2008, secondo la perizia indipendente di CB Richard Ellis, si è attestato a 1.423 milioni di euro, rispetto a 1.007,80 milioni di fine 2007. Esclusa la quota del 50% di Rgd (joint-venture con Beni Stabili), il market value ammonta a 1.344,23 milioni di euro. Sempre al netto di tale quota, il patrimonio immobiliare "like-for-like" del Gruppo Igd - che quindi non tiene conto dell'acquisizione in Romania - al 31 dicembre 2008 ha sostanzialmente mantenuto il valore di mercato dichiarato al 31 dicembre 2007, raggiungendo un valore pari a 949,98 milioni di euro (+0,2%).

Il **marginale operativo netto (Ebit)** è pari a 36,6 milioni di euro, in diminuzione rispetto ai 78,3 milioni di euro dell'esercizio precedente. La differenza di andamento tra i due margini operativi, lordo e netto, trova spiegazione in due distinti fattori: la variazione del fair value del patrimonio immobiliare e la svalutazione dell'avviamento su un immobile. Se nel 2007 la variazione del fair value era stata positiva per 30,7 milioni di euro, nel 2008 è invece risultata negativa solo per 2,6 milioni di euro a fronte di un contesto di mercato non favorevole: un risultato che testimonia la capacità di Igd di consolidare gli incrementi di valore del portafoglio accumulati nel tempo. Il secondo fattore, che spiega l'andamento a livello di Ebit, è la voce ammortamenti/svalutazioni che, praticamente nulla nel 2007 (-0,3 milioni di euro), è divenuta negativa per 19,8 milioni di euro nel 2008. Tale voce è sostanzialmente rappresentata dalla svalutazione dell'avviamento sull'investimento immobiliare Centro Sarca; l'avviamento era stato iscritto in quanto esprimeva la possibilità di cedere l'immobile (tramite la partecipazione) senza sostenere oneri fiscali ed era misurato sulla base del fondo imposte differite, stanziato nel passivo, relativo al maggior valore dell'immobile contabilizzato rispetto a quanto fiscalmente rilevante. In seguito alla rivalutazione del 31 dicembre 2008 prevista dal DL 185/08, pagando un'imposta agevolata, è stato effettuato il riversamento del fondo imposte differite stanziato sul maggior valore degli immobili fino al 31 dicembre 2007 compensando completamente l'avviamento svalutato in precedenza.

Il **risultato prima delle imposte** è pari a 10,7 milioni di euro (63,7 milioni nel 2007), dopo avere assorbito oneri finanziari netti per 25,9 milioni di euro (14,6 milioni nel 2007). **Le imposte correnti** sono ammontate a 2,4 milioni di euro, in diminuzione rispetto all'esercizio precedente per 2,5 milioni, principalmente grazie all'ingresso nel regime Siiq della Società. **Le imposte differite** hanno un effetto positivo pari a 73,6 milioni di euro, oltre che per la svalutazione di cui sopra, anche a seguito del riversamento delle imposte differite accantonate negli anni precedenti. L'imposta di ingresso nel regime speciale Siiq ammonta a 30,8 milioni di euro, che saranno versati in cinque anni. Conseguentemente l'**utile netto** è risultato di 43,3 milioni di euro, rispetto a 52,3 milioni nel 2007 (-17,2%).

Il buon andamento della gestione industriale nell'esercizio 2008 è confermato dal **FFO (Funds from operations)**-l'indicatore più frequentemente utilizzato per la valutazione di società immobiliari nel regime Reit), che è migliorato da 28,5 milioni di euro nel 2007 a 30,7 milioni di euro nel 2008.

L'**indebitamento finanziario netto** al 31 dicembre 2008 si è attestato a 733,9 milioni di euro, rispetto a 341,62 milioni di euro al 31 dicembre 2007. Il gearing ratio (rapporto indebitamento/mezzi propri) passa da 0,46x a 0,99x, in linea con le previsioni del Business Plan 2008-2012.

Il Consiglio di Amministrazione proporrà all'Assemblea degli Azionisti di Igd, fissata in prima convocazione il 23 aprile 2008 e in seconda convocazione il 24 aprile 2008, la distribuzione di un **dividendo** di 0,035 euro per azione, in pagamento il 21 maggio 2009, con stacco cedola in data 18 maggio 2009.

Lunedì 16 marzo l'Amministratore delegato e il management di Igd presenteranno alla comunità finanziaria i risultati 2008 e l'aggiornamento sul piano strategico (Milano, Borsa Italiana – Palazzo Mezzanotte, Sala Blu, h.15). La presentazione sarà disponibile in web casting dal sito www.gruppoigd.it.

Il Consiglio di Amministrazione ha altresì approvato la relazione annuale sulla Corporate Governance, inserita all'interno del Progetto di Bilancio. Copia della Relazione sarà messa a disposizione del pubblico nei termini e con le modalità previste dalla Normativa vigente in materia.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di IGD SIIQ 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 31 dicembre 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 riclassificati della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica consolidata del Gruppo IGD al 31 dicembre 2008. Tali schemi riclassificati, inclusi nella relazione sulla gestione, non sono oggetto di verifica da parte della società di revisione.

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 ed ha 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 1.423 milioni di euro al 31 dicembre 2008, comprende in Italia : 14 tra ipermercati e supermercati, 12 gallerie, quattro terreni e un fabbricato quali iniziative di sviluppo, 1 immobile per trading, nonché tre centri commerciali attraverso Rgd , joint venture al 50% con Beni Stabili. Con l'acquisizione della società Winmarkt Magazine SA, si sono aggiunti 15 centri commerciali e un edificio ad uso uffici ubicati in 13 città rumene.

➤ **CONTATTI INVESTOR RELATIONS**

LOREDANA PISTONESI

Head of Finance, Control and Investor Relations
+39 0515069300
loredana.pistonesi@gruppoigd.it

CLAUDIA CONTARINI

IR Team
+39 051 5069318
claudia.contarini@gruppoigd.it

ELISA ZANICHEL

IR Assistant
+39 051 5069300
elisa.zanicheli@gruppoigd.it

➤ **CONTATTI MEDIA RELATIONS**

BLUE ARROW, Milano

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

VERA GANDI

Communications Consultant
M. +39 348 2812143
vera.gandi@bluearrow.it

MARIA GRAZIA MANTINI

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

<i>Stato patrimoniale consolidato</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>Variazioni</i>
<i>Importi in migliaia di Euro</i>	<i>nota (A)</i>	<i>(B)</i>	<i>(A-B)</i>
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
- Attività immateriali a vita definita	186	7	179
- Avviamento	10.752	26.670	(15.918)
	10.938	26.677	(15.739)
Attività materiali			
- Investimenti immobiliari	1.245.140	947.805	297.335
- Impianti e Macchinari	1.130	328	802
- Attrezzatura e altri beni	693	457	236
- Migliorie su beni di terzi	1.664	123	1.541
- Immobilizzazioni in corso	241.886	168.147	73.739
	1.490.513	1.116.860	373.653
Altre attività non correnti			
- Attività per imposte anticipate	8.102	2.877	5.225
- Crediti vari e altre attività non correnti	6.634	18.018	(11.384)
- Attività finanziarie non correnti	29	5.654	(5.625)
	14.765	26.549	(11.784)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.516.216	1.170.086	346.130
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze per lavori in corso	49.970	-	49.970
Rimanenze	7	-	7
Crediti commerciali e altri crediti	10.272	9.508	764
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	477	135	342
Altre attività correnti	31.363	19.475	11.888
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	651	62	589
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	57	40.452	(40.395)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	65.886	123.074	(57.188)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	158.683	192.706	(34.023)
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	1.674.899	1.362.792	312.107
PATRIMONIO NETTO:			
quota di pertinenza della Capogruppo	742.816	741.013	1.803
quota di pertinenza di terzi	61	157	(96)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	742.877	741.170	1.707
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività finanziarie non correnti	598.041	478.096	119.945
Fondo TFR	501	364	137
Passività per imposte differite	41.377	90.450	(49.073)
Fondi per rischi ed oneri futuri	2.553	643	1.910
Debiti vari e altre passività non correnti	26.110	197	25.913
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	11.623	11.537	86
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	680.205	581.287	98.918
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	148.805	29.277	119.528
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	53.682	3.489	50.193
Debiti commerciali e altri debiti	30.234	3.552	26.682
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	628	920	(292)
Passività per imposte correnti	9.886	939	8.947
Altre passività correnti	8.582	2.158	6.424
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	251.817	40.335	211.482
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	932.022	621.622	310.400
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	1.674.899	1.362.792	312.107

Conto economico consolidato	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni	
importi in migliaia di €	nota	(A)	(B)	(A-B)
Ricavi:		87.757	67.136	20.621
- ricavi vs. terzi		57.743	38.355	19.388
- ricavi vs. parti correlate		30.014	28.781	1.233
Altri proventi:		13.690	9.928	3.762
- altri proventi		12.529	9.272	3.257
- altri proventi da correlate		1.161	656	505
Totale ricavi e proventi operativi		101.447	77.064	24.383
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso		49.717	0	49.717
Costi di realizzazione lavori in corso		(49.717)	0	(49.717)
Risultato delle costruzioni in corso		0	0	0
Acquisti di materiali e servizi esterni:		28.773	21.802	6.971
- acquisti di materiali e servizi esterni		25.550	18.647	6.903
- acquisti di materiali e servizi esterni vs. parti correlate		3.223	3.155	68
Costi del personale		6.161	4.035	2.126
Altri costi operativi		7.588	3.311	4.277
Totale costi operativi		42.522	29.148	13.374
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		58.925	47.916	11.009
(Ammortamenti)		(672)	(299)	(373)
(svalutazione Avviamento)		(19.092)	0	(19.092)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)		(2.589)	30.662	(33.251)
RISULTATO OPERATIVO		36.572	78.279	(41.707)
Proventi da partecipazioni		92	0	92
Proventi da partecipazioni		92	0	92
Proventi finanziari		5.843	6.100	(257)
- verso terzi		5.608	6.069	(461)
- verso parti correlate		235	31	204
Oneri finanziari		31.779	20.672	11.107
- verso terzi		30.483	20.221	10.262
- verso parti correlate		1.296	451	845
Saldo della gestione finanziaria		(25.936)	(14.572)	(11.364)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		10.728	63.707	(52.979)
Imposte sul reddito del periodo		(32.609)	11.392	(44.001)
UTILE DEL PERIODO		43.337	52.315	(8.978)
Attribuibile a:				
* Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo		43.337	52.315	(8.978)
* Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi		0	0	0
- utile base dell'esercizio		0,143	0,174	
- utile diluito dell'esercizio		0,153	0,174	