

## COMUNICATO STAMPA

### IGD SIIQ SPA: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA IL PROGETTO DI BILANCIO D'ESERCIZIO E IL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2011

#### Prosegue la crescita dei principali indicatori consolidati nel corso dell'esercizio 2011 (vs. esercizio 2010), nonostante un contesto economico ancora critico:

- Ricavi totali: 124,7 milioni di euro (in crescita del 7,3% rispetto ai 116,2 milioni di euro al 31 dicembre 2010)
- EBITDA della gestione caratteristica: 88,1 milioni di euro (in incremento del 6,8% rispetto ai 82,5 milioni di euro al 31 dicembre 2010)
- EBITDA MARGIN della gestione caratteristica: 71,7% (in miglioramento di 0,7 punti percentuali rispetto al 71% al 31 dicembre 2010)
- Utile Netto di competenza del Gruppo: 30,1 milioni di euro (in crescita del 2,4% rispetto ai 29,3 milioni di euro al 31 dicembre 2010)
- Funds From Operations (FFO): 43,3 milioni di euro (in avanzamento dello 0,6% rispetto ai 43 milioni al 31 dicembre 2010)

#### Per quanto riguarda gli indicatori patrimoniali:

- Indebitamento Finanziario Netto: 1.129 milioni di euro (in aumento rispetto ai 1.017,1 milioni di euro al 31 dicembre 2010)
- Market Value del portafoglio immobiliare di proprietà: 1.924,6 milioni di euro (in aumento rispetto ai 1.804 milioni di euro al 31 dicembre 2010)
- Proposto un dividendo pari a 0,08 euro per azione (in aumento del 6,7% rispetto agli 0,075 euro per azione dell'esercizio 2010), con data di stacco della cedola il 21 maggio 2012 e messa in pagamento a partire dal 24 maggio 2012

#### Altre delibere:

- Convocata l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti per il giorno 19 aprile 2012 alle ore 10,00 presso la sede operativa della Società in Bologna, in prima convocazione e, occorrendo, per il giorno 20 aprile 2012, stesso luogo ed ora, in seconda convocazione
- Gli Azionisti saranno, inoltre, chiamati a deliberare sulla proposta di un aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione riservato esclusivamente agli azionisti che incasseranno il dividendo relativo al 2011. (c.d. *Dividend Reinvestment Option*)
- Ulteriori delibere all'ordine del giorno: autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie; nomina del Consiglio di Amministrazione; nomina del Collegio Sindacale; modifica degli articoli 6, 16 e 26 dello Statuto Sociale
- Approvata la Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Remunerazione

Bologna, 8 marzo 2012. Il Consiglio di Amministrazione di **IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.** ("IGD" o la "Società"), leader in Italia nella proprietà e gestione di Centri Commerciali della Grande Distribuzione Organizzata e quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana, riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di Gilberto Coffari, ha esaminato e approvato il **Progetto di Bilancio d'Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2011**, che registra un **Utile Netto consolidato** pari a 30,1 milioni di euro in

crescita del 2,4% rispetto al 31 dicembre 2010, così come un incremento di tutti i principali risultati consolidati relativi all'esercizio 2011, nonostante un contesto economico ancora critico.

*” Dopo un primo semestre promettente e un contesto macro economico e finanziario in netto peggioramento nel corso del secondo semestre, il Gruppo IGD chiude l'esercizio 2011 conseguendo risultati più che soddisfacenti in termini di redditività operativa, cash flow, struttura finanziaria e qualità del portafoglio e che hanno confermato il buono stato di salute del bilancio 2011”* ha dichiarato **Claudio Albertini, Amministratore Delegato di IGD – Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A.** *“I profondi mutamenti dello scenario esterno intervenuti nella seconda parte del 2011 hanno orientato il Gruppo IGD a portare avanti il proprio piano di investimenti, focalizzandosi nella realizzazione della cosiddetta “committed pipeline”, ovvero di quei progetti già chiaramente identificati e relativamente ai quali esisteva un impegno fermo, posponendo la parte della “non-committed pipeline” ancora da realizzare agli esercizi successivi.”*

*“I risultati conseguiti dal nostro Gruppo nell'esercizio 2011, ci consentono di proporre la distribuzione di un dividendo pari a 0,08 euro per azione in crescita del 6,7% rispetto a quello distribuito nel 2011 con dividend yield pari al 10,8% (calcolato sul prezzo di fine 2011)”. “In un'ottica di rafforzamento patrimoniale si è deciso di proporre all'Assemblea un aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione che permetterà agli azionisti titolari della cedola relativa al dividendo per il 2011 la facoltà di reinvestire in Igd una parte non superiore all'80% del dividendo lordo spettante”-* ha proseguito Albertini -. *“Tale operazione ha l'obiettivo di allineare IGD SIQ alle pratiche diffuse e adottate da numerosi REIT europei e ci auguriamo pertanto che possa incontrare l'apprezzamento dei nostri Soci, che potranno cogliere questa interessante opportunità”*

### Conto economico gestionale al 31 dicembre 2011

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"			
	€'000	31/12/2010	31/12/2011	%	31/12/2010	31/12/2011	%	31/12/2010	31/12/2011	%
Ricavi da immobili di proprietà		101.864	109.110	7,1%	101.864	109.110	7,1%	0	0	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi		8.231	8.537	3,7%	8.231	8.537	3,7%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi		6.092	5.284	-13,3%	6.092	5.284	-13,3%	0	0	n.a.
Ricavi da trading		0	1.726	n.a.	0	0	n.a.	0	1.726	n.a.
<b>Ricavi gestionali</b>		<b>116.187</b>	<b>124.657</b>	<b>7,3%</b>	<b>116.187</b>	<b>122.931</b>	<b>5,8%</b>	<b>0</b>	<b>1.726</b>	<b>n.a.</b>
Costi Diretti		(20.628)	(21.927)	6,3%	(20.424)	(21.777)	6,6%	(204)	(150)	(26,29)%
Personale Diretto		(3.368)	(3.483)	3,4%	(3.368)	(3.483)	3,4%	0	0	n.a.
Costo del venduto e altri costi		280	(731)	n.a.	0	0	n.a.	280	(731)	n.a.
<b>Margine lordo divisionale</b>		<b>92.471</b>	<b>98.516</b>	<b>6,5%</b>	<b>92.395</b>	<b>97.671</b>	<b>5,7%</b>	<b>76</b>	<b>845</b>	<b>n.a.</b>
Spese Generali		(4.922)	(4.564)	-7,3%	(4.713)	(4.144)	-12,1%	(209)	(420)	n.a.
Personale Sede		(5.232)	(5.443)	4,0%	(5.202)	(5.408)	4,0%	(30)	(35)	19,79%
<b>EBITDA</b>		<b>82.317</b>	<b>88.509</b>	<b>7,5%</b>	<b>82.480</b>	<b>88.119</b>	<b>6,8%</b>	<b>(163)</b>	<b>390</b>	<b>n.a.</b>
<i>Ebitda Margin</i>					<b>71,0%</b>	<b>71,7%</b>		<b>n.a.</b>	<b>22,6%</b>	
Ammortamenti		(900)	(1.109)	23,2%						
Svalutazioni		(3.842)	28	-100,7%						
Variazione Fair Value		(8.746)	(14.150)	61,8%						
Altri accantonamenti		(563)	238	-142,2%						
<b>EBIT</b>		<b>68.266</b>	<b>73.516</b>	<b>7,7%</b>						
Proventi finanziari		2.675	809	-69,8%						
Oneri finanziari		(38.019)	(44.296)	16,5%						
<b>Gestione finanziaria</b>		<b>(35.344)</b>	<b>(43.487)</b>	<b>23,0%</b>						
<b>Gestione partecipazioni</b>		<b>(1.140)</b>	<b>(887)</b>	<b>n.a.</b>						
<b>UTILE ANTE IMPOSTE</b>		<b>31.782</b>	<b>29.142</b>	<b>-8,3%</b>						
Imposte sul reddito del periodo		(2.510)	876	-134,9%						
<i>Tax rate</i>		<b>7,9%</b>	<b>-3,0%</b>							
<b>UTILE NETTO</b>		<b>29.272</b>	<b>30.018</b>	<b>2,5%</b>						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi		68	39	-43,1%						
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>		<b>29.340</b>	<b>30.057</b>	<b>2,4%</b>						

N.B.: Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili. In particolare sono stati riclassificati nel saldo della gestione finanziaria i costi

### **Principali Risultati Consolidati al 31 dicembre 2011**

Al 31 dicembre 2011, il Gruppo IGD ha realizzato **Ricavi Totali Gestionali** pari a 124,7 milioni di euro, in **aumento del 7,3%** rispetto all'esercizio 2010, quando erano pari a 116,2 milioni di euro, grazie sia all'incremento del fatturato relativo alla gestione caratteristica sia alle nuove acquisizioni/ampliamenti realizzate tra la fine del 2010 ed il 2011.

I **Ricavi relativi alla gestione caratteristica** sono pari a **122,9 milioni di euro**, in **crescita del 5,8%** rispetto ai 116,2 milioni di euro registrati nell'esercizio 2010. In particolare, al 31 dicembre 2011 i ricavi da attività locativa crescono del 6,9% rispetto all'esercizio 2010. In parte dovuta alla crescita a perimetro omogeneo che ha registrato un incremento del 3,09%.

Il **Margine Operativo Lordo (EBITDA) totale** nell'esercizio 2011 è pari a 88,5 milioni di euro, con un incremento del 7,5% rispetto agli 82,3 milioni di euro dell'esercizio precedente. Il **Margine Operativo Lordo (EBITDA)** della gestione caratteristica al 31 dicembre 2011 del Gruppo IGD è pari a **88,1 milioni di euro**, con un **incremento del 6,8%** rispetto agli 82,5 milioni di euro registrati al 31 dicembre 2010.

I **costi diretti** della gestione caratteristica, comprensivi del costo del personale, al 31 dicembre 2011 sono pari a 25,3 milioni di euro, in crescita del 6,17% rispetto all'esercizio precedente. L'incidenza di tali costi sui ricavi è rimasta comunque stabile, pari al 20,55%. Le **spese generali** della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono invece pari a 9,5 milioni di euro, rispetto ai 9,9 milioni di euro al 31 dicembre 2010, registrando una riduzione del 3,66% legata ad un'attività di razionalizzazione dei costi.

L'**EBITDA Margin** della gestione caratteristica è ulteriormente migliorato, passando dal 70,99% del 2010 al **71,68%** del 2011, in linea con il trend positivo registrato negli esercizi precedenti.

Il **Risultato Operativo (EBIT)** del Gruppo IGD al 31 dicembre 2011 è pari a **73,5 milioni di euro**, in **crescita del 7,7%** rispetto ai 68,3 milioni di euro registrati al 31 dicembre 2010 per effetto della crescita dell'Ebitda e nonostante le maggiori svalutazioni relative agli adeguamenti al *fair value*.

L'**Utile Netto** di competenza del Gruppo al 31 dicembre 2011 è pari a **30,1 milioni di euro**, in **crescita del 2,4%** rispetto ai 29,3 milioni di euro registrati nell'esercizio 2010.

Il **Funds From Operations (FFO)**, passa da 43 milioni di euro al 31 dicembre 2010 ai circa **43,3 milioni di euro al 31 dicembre 2011**, con un **incremento dello 0,6%**.

Nel corso del 2011 la crescita di perimetro del portafoglio del Gruppo è stata realizzata mantenendo sotto controllo il livello di indebitamento e il relativo costo: il *gearing ratio* adjusted, ottenuto considerando il patrimonio netto rettificato e l'"indebitamento finanziario netto rettificato" (*che non contengono gli effetti meramente contabili e non monetari derivanti dalla valutazione al fair value dei derivati*), si è infatti attestato a 1,38 rispetto ad un valore pari a 1,28 al 31 dicembre 2010, al di sotto quindi del "tetto" di 1,5 che il Gruppo si

è impegnato a non superare nel corso del Piano Industriale 2009-2013, ed anche il costo medio ponderato del debito, pari al 4,08%, continua a essere uno dei più contenuti del settore.

L'**indebitamento Finanziario Netto** al 31 dicembre 2011 del Gruppo IGD è pari a **1,129 miliardi di euro**, sostanzialmente in linea rispetto al 31 dicembre 2010, quando era pari a 1,017 miliardi di euro. La variazione è principalmente riconducibile allo sviluppo effettuato nel corso dell'esercizio 2011

#### **Portafoglio Immobiliare al 31 dicembre 2011**

Al 31 dicembre 2011, il patrimonio immobiliare del Gruppo IGD ha raggiunto un **valore di mercato**, stimato dai periti indipendenti CB Richard Ellis e Reag, **pari a 1.924,6 milioni di euro** in crescita rispetto ai 1.804 milioni di euro al 31 dicembre 2010, per effetto dell'allargamento del perimetro a seguito delle nuove acquisizioni realizzate nel corso dell'esercizio 2011.

Al 31 dicembre 2011 il valore di mercato del portafoglio immobili del Gruppo IGD a rete omogenea è peraltro sostanzialmente invariato in Italia rispetto a un anno prima (-0,05%), nonostante un impatto negativo sulle valutazioni a fair value derivante dall'introduzione nel dicembre 2011 dell'IMU (Imposta Municipale Unica sugli immobili), mentre in Romania ha subito un lieve ritocco delle valutazioni (-1,17%).

#### **Altre Delibere**

Il Consiglio di Amministrazione di IGD ha inoltre deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti della Società per il giorno 19 aprile 2012, alle ore 10 presso la sede operativa della Società in Bologna, in prima convocazione e, occorrendo, per il giorno 20 aprile 2012, stessa ora e luogo, in seconda convocazione.

Il Consiglio di Amministrazione di IGD proporrà all'Assemblea Ordinaria degli Azionisti il pagamento di un dividendo, con esclusione delle n. 10.976.592 azioni proprie in portafoglio, pari a 0,08 euro per azione, in aumento del 6,7% rispetto ai 0,075 dell'esercizio 2010. Tale valore risulta il più elevato in assoluto distribuito da IGD da quando è quotata e determina un payout non inferiore all'85% dell'utile distribuibile. Il rendimento del dividendo proposto per l'esercizio 2011 in rapporto al prezzo dell'azione al 30 dicembre 2011 di 0,74 euro (dividend yield) risulta pari al 10,8%; un livello decisamente attraente per gli investitori..

La prima data utile per lo stacco della cedola sarà il 21 maggio 2012, con pagamento a decorrere dal 24 maggio 2012.

Gli Azionisti saranno chiamati a deliberare in sede ordinaria sull'approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2011 e la destinazione dell'utile.

Gli Azionisti saranno, inoltre, chiamati a deliberare in sede straordinaria sulla proposta di aumento di capitale sociale a pagamento, ai sensi dell'art. 2441, comma 4, secondo periodo, c.c., con esclusione del diritto di opzione nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente della Società, riservato esclusivamente agli azionisti titolari della cedola relativa al dividendo per l'esercizio 2011. Gli Azionisti che decideranno di aderire avranno la possibilità di reinvestire una parte, non superiore all'80%, del dividendo lordo spettante.

Più in dettaglio, l'Operazione che sarà sottoposto all'approvazione dell'Assemblea degli Azionisti, c.d. *Dividend Reinvestment Option*, sarà così strutturata:

- Gli azionisti che detengono le azioni IGD il giorno di borsa aperta antecedente la data di stacco del dividendo 2011 avranno il diritto di partecipare all'offerta di azioni IGD.
- Il controvalore complessivo massimo dell'aumento di capitale sarà pari all'80% del monte dividendi per l'esercizio 2011 e quindi a Euro 19.089.451
- Ogni azionista potrà partecipare per un importo massimo fino all'80% del dividendo lordo spettante
- L'Assemblea degli azionisti fisserà i criteri di determinazione del prezzo di sottoscrizione delle nuove azioni, sulla base della proposta del CdA e della prassi di mercato in operazioni analoghe, considerando il prezzo medio rilevato durante gli 8 giorni di borsa aperta antecedenti alla data di fissazione del prezzo a cui andrà sottratto l'importo del *dividend cash* 2011 ed applicato uno sconto fino a un massimo del 10%. Il prezzo di emissione delle nuove azioni non potrà comunque essere inferiore a Euro 0,62 (pari alla media aritmetica dei prezzi ufficiali dell'azione IGD rilevati nei 3 mesi antecedenti alla data dell'8 marzo 2012 a cui è stato sottratto l'importo del *dividend cash* 2011 e applicato uno sconto del 12%). Un successivo CdA delibererà, in prossimità dell'avvio dell'offerta, il prezzo di sottoscrizione finale sulla base dei suddetti criteri.
- *I dettagli dell'operazione saranno comunicati al mercato successivamente all'Assemblea e prima dell'avvio dell'operazione.*

Obiettivo dell'operazione, in linea con le pratiche diffuse e adottate da numerosi REIT europei, è lasciare agli azionisti che incasseranno il dividendo 2011 l'opportunità di reinvestire in IGD e ad IGD stessa di ricapitalizzarsi. La Società intende dare esecuzione all'aumento di capitale, subordinatamente al rilascio delle autorizzazioni da parte delle competenti Autorità, in concomitanza con la data di pagamento del dividendo relativo all'esercizio 2011 e comunque entro il termine ultimo del 30 settembre 2012.

Nell'ambito dell'operazione, IGD ha nominato Mediobanca – Banca di Credito Finanziario quale *advisor* finanziario e Chiomenti Studio Legale quale *advisor* legale.

Inoltre, i soci di IGD saranno chiamati a deliberare in sede straordinaria, in merito all'adeguamento degli articoli 16 e 26 dello Statuto Sociale alle disposizioni introdotte dalla Legge 12 luglio 2011 n. 120 in materia di rispetto delle quote di genere, nella composizione degli organi di amministrazione e controllo delle società quotate, nonché alla modifica dell'art. 6 dello Statuto Sociale connessa (i) all'attribuzione della delega al Consiglio di Amministrazione, ex art. 2443 c.c. ad aumentare il capitale sociale, nei limiti del 10% con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, c.c. e (ii) all'eliminazione dell'indicazione del valore nominale delle azioni.

In sede ordinaria, i soci di IGD saranno chiamati a deliberare in merito alla nomina del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e all'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie secondo le seguenti modalità:

- Motivazioni: effettuare operazioni (i) di negoziazione e copertura e (ii) d'investimento di liquidità e consentire l'utilizzo delle azioni proprie nell'ambito di operazioni connesse alla gestione corrente e di progetti industriali coerenti con le linee strategiche che la Società intende perseguire, in relazione ai quali si concretizzi l'opportunità di scambio, permuta, conferimento o altri atti di disposizione delle azioni;
- Numero massimo di azioni proprie acquistabili: gli acquisti potranno essere effettuati in una o più volte sino al massimo consentito per legge.
- Periodo di validità dell'autorizzazione assembleare; l'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie è richiesta per un periodo 18 mesi a far data dalla delibera assembleare di autorizzazione; l'autorizzazione alla disposizione è richiesta senza limiti temporali.
- Modalità e prezzo di acquisto delle azioni proprie: gli acquisti saranno effettuate in conformità a quanto previsto nell'art. 132 del D.Lgs. 58/1998, nell'art. 144-bis del Regolamento Emittenti e di ogni altra normativa applicabile, nonché delle prassi di mercato ammesse riconosciute dalla Consob e dovranno essere effettuati a condizioni di prezzo conformi a quanto previsto dall'art. 5, comma 1 del Regolamento (CE) n. 2273/2003 della Commissione Europea del 22 dicembre 2003.
- Ammontare di azioni proprie detenute da IGD: alla data odierna IGD detiene n. 10.976.592 azioni proprie rappresentative dello 3,549% del capitale sociale.

Il Consiglio di Amministrazione, in aderenza ai Principi del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana, ha altresì valutato, sulla base delle dichiarazioni ricevute dagli interessati, la persistenza del requisito di indipendenza in capo agli Amministratori.

Il Consiglio d'Amministrazione di IGD ha infine approvato la Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari e la Relazione del CdA sulla Remunerazione, inserite all'interno del fascicolo di Bilancio.



*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.*



*Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2011, con la Relazione sulla Gestione, le Relazioni degli Amministratori per gli argomenti all'ordine del giorno dell'Assemblea, la Relazione del Collegio Sindacale e le Relazioni della società di revisione nonché il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2011, la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari saranno messi a disposizione di chiunque ne faccia richiesta presso la sede sociale e Borsa Italiana S.p.A. e saranno inoltre consultabili nella sezione "Investitori" del sito internet della Società [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it) nei termini di legge.*



### **IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.**

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. è il principale player in Italia nel settore immobiliare della grande distribuzione organizzata: sviluppa e gestisce centri commerciali su tutto il territorio nazionale e vanta una presenza importante nella distribuzione retail in Romania. La società è quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana ed è stata la prima ad entrare nel regime SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare di IGD, valutato in circa 1.924,65 milioni di euro al 31 dicembre 2011, comprende in Italia: 19 tra ipermercati e supermercati, 19 tra gallerie commerciali e retail park, 1 city center, 4 terreni oggetto di sviluppo diretto, 1 immobile per trading e 7 ulteriori proprietà immobiliari. Dall'acquisizione di Winmarkt Magazine SA, nel 2008, il Gruppo può contare su 15 centri commerciali e un edificio a uso ufficio ubicati in 13 città rumene. Presenza capillare sul territorio, solidità patrimoniale, capacità di elaborazione, controllo e gestione di tutte le fasi del ciclo di vita dei centri, leadership nel settore immobiliare della grande distribuzione organizzata: questi, in sintesi, i punti di forza IGD.

[www.gruppoigd.it](http://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](http://www.gruppoigd.it), nella sezione Investor Relations, e sul sito [www.imagebuilding.it](http://www.imagebuilding.it), nella sezione Sala Stampa.*



**Si allegano di seguito gli schemi di conto economico, situazione patrimoniale-finanziaria, rendiconto finanziario del Gruppo IGD e di IGD SIIQ SPA al 31 dicembre 2011<sup>1</sup>.**

---

<sup>1</sup> Tali schemi contengono dati per i quali non è stata completata l'attività di revisione contabile da parte della Società di Revisione.

## Prospetto di conto economico consolidato al 31 dicembre 2011

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	31/12/2011 (A)	31/12/2010 (B)	Variazioni (A-B)
<b>Ricavi:</b>	<b>117.541</b>	<b>109.882</b>	<b>7.659</b>
- ricavi vs. terzi	84.077	78.956	5.121
- ricavi vs. parti correlate	33.464	30.926	2.538
<b>Altri proventi:</b>	<b>10.986</b>	<b>12.559</b>	<b>(1.573)</b>
- altri proventi	9.079	11.487	(2.408)
- altri proventi da correlate	1.907	1.072	835
<b>Ricavi da vendita immobili</b>	<b>1.726</b>	<b>0</b>	<b>1.726</b>
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>130.253</b>	<b>122.441</b>	<b>7.812</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	7.356	3.434	3.922
<b>Totale ricavi e variazione delle rimanenze</b>	<b>137.609</b>	<b>125.875</b>	<b>11.734</b>
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	8.061	3.154	4.907
Acquisti di materiali e servizi esterni:	23.844	25.641	(1.797)
- acquisti di materiali e servizi esterni	20.333	21.551	(1.218)
- acquisti di materiali e servizi esterni vs. parti correlate	3.511	4.090	(579)
Costi del personale	7.850	7.529	321
Altri costi operativi	5.734	5.355	379
<b>Totale costi operativi</b>	<b>45.489</b>	<b>41.679</b>	<b>3.810</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(4.634)	(3.482)	(1.152)
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	28	(3.842)	3.870
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(14.150)	(8.746)	(5.404)
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(18.756)</b>	<b>(16.070)</b>	<b>(2.686)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>73.364</b>	<b>68.126</b>	<b>5.238</b>
<b>Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>(887)</b>	<b>(1.140)</b>	<b>253</b>
Risultato Gestione partecipazioni	(887)	(1.140)	253
<b>Proventi finanziari:</b>	<b>809</b>	<b>2.675</b>	<b>(1.866)</b>
- verso terzi	782	2.644	(1.862)
- verso parti correlate	27	31	(4)
<b>Oneri finanziari:</b>	<b>44.144</b>	<b>37.879</b>	<b>6.265</b>
- verso terzi	42.997	36.949	6.048
- verso parti correlate	1.147	930	217
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(43.335)</b>	<b>(35.204)</b>	<b>(8.131)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>29.142</b>	<b>31.782</b>	<b>(2.640)</b>
Imposte sul reddito del periodo	(876)	2.510	(3.386)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>30.018</b>	<b>29.272</b>	<b>746</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	39	68	(29)
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>30.057</b>	<b>29.340</b>	<b>717</b>
- utile base per azione	0,101	0,098	
- utile diluito per azione	0,112	0,113	

### Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2011

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	31/12/2011 (A)	31/12/2010 (B)	Variazioni (A-B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
- Attività immateriali a vita definita	78	69	9
- Avviamento	11.427	11.427	0
	<b>11.505</b>	<b>11.496</b>	<b>9</b>
<b>Attività materiali</b>			
- Investimenti immobiliari	1.779.445	1.666.630	112.815
- Fabbricato	9.592	7.668	1.924
- Impianti e Macchinari	1.388	1.130	258
- Attrezzatura e altri beni	2.467	1.549	918
- Migliorie su beni di terzi	1.460	1.640	( 180)
- Immobilizzazioni in corso	69.834	74.291	( 4.457)
	<b>1.864.186</b>	<b>1.752.908</b>	<b>111.278</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
- Attività per imposte anticipate	19.888	13.104	6.784
- Crediti vari e altre attività non correnti	2.177	4.581	( 2.404)
- Attività finanziarie non correnti	243	4.399	( 4.156)
	<b>22.308</b>	<b>22.084</b>	<b>224</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>1.897.999</b>	<b>1.786.488</b>	<b>111.511</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Rimanenze per lavori in corso e acconti	71.152	64.289	6.863
Rimanenze	7	7	0
Crediti commerciali e altri crediti	13.101	12.265	836
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	983	714	269
Altre attività correnti	11.393	43.812	( 32.419)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	1.426	1.091	335
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	278	6.001	( 5.723)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14.433	32.264	( 17.831)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>112.773</b>	<b>160.443</b>	<b>( 47.670)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B)</b>	<b>2.010.772</b>	<b>1.946.931</b>	<b>63.841</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>			
quota di pertinenza della Capogruppo	755.241	761.603	( 6.362)
quota di pertinenza di terzi	11.812	11.851	( 39)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>767.053</b>	<b>773.454</b>	<b>( 6.401)</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie non correnti	895.432	854.374	41.058
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000	15.000	0
Fondo TFR	796	612	184
Passività per imposte differite	48.366	48.910	( 544)
Fondi per rischi ed oneri futuri	1.386	1.645	( 259)
Debiti vari e altre passività non correnti	7.325	13.687	( 6.362)
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	12.771	11.938	833
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>981.076</b>	<b>946.166</b>	<b>34.910</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie correnti	184.447	187.336	( 2.889)
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	50.469	4.127	46.342
Debiti commerciali e altri debiti	11.215	15.733	( 4.518)
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	2.643	4.924	( 2.281)
Passività per imposte correnti	7.869	8.266	( 397)
Altre passività correnti	5.982	6.911	( 929)
Altre passività correnti vs parti correlate	18	14	4
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>262.643</b>	<b>227.311</b>	<b>35.332</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)</b>	<b>1.243.719</b>	<b>1.173.477</b>	<b>70.242</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>2.010.772</b>	<b>1.946.931</b>	<b>63.841</b>

## Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2011

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	31/12/2011	31/12/2010
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO:		
<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>30.018</b>	<b>29.272</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
(Plusvalenze) minusvalenze e altre poste non monetarie	4.602	3.878
Ammortamenti e accantonamenti	4.634	3.482
(svlutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	(28)	3.842
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	(1928)	(543)
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	14.150	8.746
Variazione delle rimanenze	(6.863)	(6.472)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	22.242	12.843
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	(2.546)	1.944
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(2.960)	(8.127)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	833	229
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (a)</b>	<b>62.154</b>	<b>49.094</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(127.905)	(128.331)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	385	11515
Disinvestimenti in Partecipazioni in imprese controllate		72.311
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)</b>	<b>(127.520)</b>	<b>(44.505)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	(22)	(0)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	5.695	(6.001)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(335)	(761)
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(13)	(27)
Distribuzione di dividendi	(22.370)	(14.914)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(2.889)	18.310
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	46.342	(21614)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	21.127	20.369
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)</b>	<b>47.535</b>	<b>(4.638)</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>(17.831)</b>	<b>(49)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>32.264</b>	<b>35.856</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE DISMESSE CON LA CESSIONE DI PARTECIPAZIONI</b>		<b>(3.543)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>14.433</b>	<b>32.264</b>

**Prospetto di conto economico della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2011**

Conto economico (importi in Euro)	31/12/2011 (A)	31/12/2010 (B)	Variazioni (A-B)
<b>Ricavi:</b>	<b>88.845.192</b>	<b>75.881.854</b>	<b>12.963.338</b>
- ricavi vs. terzi	53.107.793	45.347.831	7.759.962
- ricavi vs. parti correlate	35.737.399	30.534.023	5.203.376
<b>Altri proventi:</b>	<b>706.592</b>	<b>2.207.517</b>	<b>(1.500.925)</b>
- altri proventi	258.991	1.641.420	(1.382.429)
- altri proventi da correlate	447.601	566.097	(118.496)
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>89.551.784</b>	<b>78.089.371</b>	<b>11.462.413</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni:	9.106.161	10.757.040	(1.650.879)
- acquisti di materiali e servizi esterni	5.619.645	6.651.006	(1.031.361)
- acquisti di materiali e servizi esterni vs. parti correlate	3.486.516	4.106.034	(619.518)
Costi del personale	4.121.646	3.922.359	199.287
Altri costi operativi	4.217.161	3.768.077	449.084
<b>Totale costi operativi</b>	<b>17.444.968</b>	<b>18.447.476</b>	<b>(1.002.508)</b>
(Ammortamenti e accantonamenti) (svalutazione)/ripristini immobilizzazioni in corso	(3.399.331)	(1.598.011)	(1.801.320)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(6.155.893)	1.152.538	(7.308.431)
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(9.527.535)</b>	<b>(452.449)</b>	<b>(9.075.086)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>62.579.281</b>	<b>59.189.446</b>	<b>3.389.835</b>
<b>Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>5.727</b>	<b>8.891</b>	<b>(3.164)</b>
Risultato Gestione partecipazioni	5.727	8.891	(3.164)
<b>Proventi finanziari</b>	<b>984.587</b>	<b>762.244</b>	<b>222.343</b>
- verso terzi	344.994	215.601	129.393
- verso parti correlate	639.593	546.643	92.950
<b>Oneri finanziari</b>	<b>36.119.717</b>	<b>27.745.111</b>	<b>8.374.606</b>
- verso terzi	35.085.313	27.344.230	7.741.083
- verso parti correlate	1.034.404	400.881	633.523
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(35.135.130)</b>	<b>(26.982.867)</b>	<b>(8.152.263)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>27.449.878</b>	<b>32.215.470</b>	<b>(4.765.592)</b>
Imposte sul reddito del periodo	(2.517.648)	(629.138)	(1.888.510)
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>29.967.526</b>	<b>32.844.608</b>	<b>(2.877.082)</b>

### Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2011

Situazione patrimoniale - finanziaria (Importi in Euro)	31/12/2011 (A)	31/12/2010 (B)	Variazioni (A-B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
- Attività immateriali a vita definita	34.400	39.468	( 5.068)
- Avviamento	64.828	64.828	0
	<b>99.228</b>	<b>104.296</b>	<b>( 5.068)</b>
<b>Attività materiali</b>			
- Investimenti immobiliari	1.446.945.000	1.335.730.000	111.215.000
- Fabbricato	9.592.014	7.668.141	1.923.873
- Impianti e Macchinari	59.935	54.851	5.084
- Attrezzatura e altri beni	1.607.763	1.241.134	366.629
- Migliorie su beni di terzi	7.554	11.331	( 3.777)
- Immobilizzazioni in corso	50.185.824	59.282.288	( 9.096.464)
	<b>1.508.398.090</b>	<b>1.403.987.745</b>	<b>104.410.345</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
- Attività per imposte anticipate	16.466.404	10.349.935	6.116.469
- Crediti vari e altre attività non correnti	186.741.609	188.619.709	( 1.878.100)
- Attività finanziarie non correnti	201.843	4.379.823	( 4.177.980)
	<b>203.409.856</b>	<b>203.349.467</b>	<b>60.389</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>1.711.907.174</b>	<b>1.607.441.508</b>	<b>104.465.666</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Crediti commerciali e altri crediti	8.315.030	8.178.300	136.730
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	349.552	517.098	( 167.546)
Altre attività correnti	6.737.255	31.583.897	( 24.846.642)
Altre attività correnti vs parti correlate	473.898	1.580.594	( 1.106.696)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	17.034.187	19.232.413	( 2.198.226)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	277.819	6.001.485	( 5.723.666)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	2.846.961	22.900.600	( 20.053.639)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>36.034.702</b>	<b>89.994.387</b>	<b>( 53.959.685)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B)</b>	<b>1.747.941.876</b>	<b>1.697.435.895</b>	<b>50.505.981</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>750.310.657</b>	<b>755.046.623</b>	<b>( 4.735.966)</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie non correnti	766.572.703	731.682.447	34.890.256
Passività finanziarie non correnti vs. parti correlate	15.000.200	15.000.200	0
Fondo TFR	513.718	398.069	115.649
Passività per imposte differite	19.818.687	20.401.252	( 582.565)
Fondi per rischi ed oneri futuri	1.138.545	1.434.962	( 296.417)
Debiti vari e altre passività non correnti	10.713	6.245.781	( 6.235.068)
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	12.770.665	11.937.698	832.967
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>815.825.231</b>	<b>787.100.409</b>	<b>28.724.822</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie correnti	138.353.893	123.476.244	14.877.649
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	25.389.539	3.849.546	21.539.993
Debiti commerciali e altri debiti	4.915.849	11.565.801	( 6.649.952)
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	2.656.717	4.939.675	( 2.282.958)
Passività per imposte correnti	7.292.422	7.304.586	( 12.164)
Altre passività correnti	2.948.787	3.962.118	( 1.013.331)
Altre passività correnti vs correlate	248.781	190.893	57.888
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>181.805.988</b>	<b>155.288.863</b>	<b>26.517.125</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)</b>	<b>997.631.219</b>	<b>942.389.272</b>	<b>55.241.947</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>1.747.941.876</b>	<b>1.697.435.895</b>	<b>50.505.981</b>

## Rendiconto finanziario di IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2011

Rendiconto Finanziario per l'esercizio chiuso al (Importi in Euro)	31/12/2011	31/12/2010
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>29.967.526</b>	<b>32.844.608</b>
<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	4.751.351	3.026.368
Ammortamenti e accantonamenti	3.399.331	1.598.011
Svalutazione da impairment test	(27.689)	6.976
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	(1.891.766)	(189.476)
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	6.155.893	(1.152.538)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	14.095.159	10.343.110
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	(950.828)	1.479.902
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(3.464.849)	(7.976.752)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	832.967	228.645
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (a)</b>	<b>52.867.095</b>	<b>40.208.854</b>
Investimenti in immobilizzazioni	(112.066.046)	(118.037.883)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	0	8.010.956
Investimenti in Partecipazioni in imprese	0	(210.000)
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)</b>	<b>(112.066.046)</b>	<b>(110.236.927)</b>
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	5.723.666	(6.001.485)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	2.198.226	25.281.166
Distribuzione di dividendi	(22.370.451)	(14.913.634)
Variazione indebitamento finanziario corrente	14.877.649	28.761.246
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	21.539.993	(1.667.844)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	17.176.229	33.415.767
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)</b>	<b>39.145.312</b>	<b>64.875.216</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>(20.053.639)</b>	<b>(5.152.857)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>22.900.600</b>	<b>27.947.622</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ACQUISITE CON LA FUSIONE PER INCORPORAZIONE</b>		<b>105.836</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>2.846.961</b>	<b>22.900.600</b>