

COMUNICATO STAMPA

IGD SIIQ: IL CDA APPROVA I RISULTATI DEI PRIMI NOVE MESI E IL BUSINESS PLAN 2009-2103

RISULTATI DEI PRIMI NOVE MESI 2009

- Ricavi totali pari a 88,9 milioni di euro (+21,5% rispetto ai primi nove mesi del 2008)
- Margine Operativo Lordo (Ebitda) pari a 56,1 milioni di euro (+24,6% rispetto ai primi nove mesi del 2008)
- Utile netto pari a 14,7 milioni di euro (-64,2% rispetto ai primi nove mesi del 2008)
- Utile netto adjusted pari a 24,4 milioni di euro (+22,8% rispetto ai primi nove mesi del 2008)
- Indebitamento finanziario netto di 894,94 milioni di euro (era 898,00 milioni di euro al 30 giugno 2009 e 733,90 milioni di euro al 31 dicembre 2008)

BUSINESS PLAN 2009-2013

- Investimenti previsti per 745 milioni di euro
- Ebitda margin in progressivo miglioramento: dal 68% al 77%
- Yield medio del portafoglio: 6,3%-6,5%
- Gearing di picco di 1,5x

RISULTATI DEI PRIMI NOVE MESI 2009

Bologna, 13 novembre 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 ai primi nove mesi del 2009 che confermano una crescita tanto a livello di ricavi, quanto di Ebitda e di utile netto adjusted superiore al 20%.

Nei primi nove mesi del 2009 i **ricavi** risultano pari a 88,9 milioni di euro (+21,5% rispetto ai 73,14 milioni dei primi nove mesi dell'esercizio scorso). La crescita è stata principalmente trainata dall'apporto di 11,65 milioni di euro incrementali derivanti dai ricavi locativi delle recenti acquisizioni (la galleria Gran Rondò di Crema, il centro commerciale Tiburtino a Guidonia e il centro commerciale Katané a Catania), oltre che dal contributo per l'intero arco dei nove mesi da parte dei centri commerciali rumeni di Winmarkt Magazine SA, acquisita a fine aprile 2008. I ricavi da servizi, pari a 4,55 milioni di euro, mostrano un incremento del 48,40% rispetto allo stesso periodo del 2008.

Il **marginale operativo lordo (Ebitda)** si attesta a 56,1 milioni di euro, con un aumento del 24,6% rispetto ai 45,1 milioni del terzo trimestre 2008. Il margine sui ricavi gestionali (**Ebitda margin**) rimane stabile: passa infatti dal 67,40% dei primi nove mesi 2008 al 67,26% dei primi nove mesi 2009.

L'**utile operativo netto (Ebit)** è pari a 43,25 milioni di euro, in calo rispetto allo stesso periodo del 2008 del 16,5% per effetto delle svalutazioni nette effettuate dal perito indipendente al 30 giugno 2009, corrispondenti allo 0,82% del valore del patrimonio immobiliare italiano e al 3,55% del valore del patrimonio immobiliare rumeno.

L'**utile prima delle imposte** è pari a 16,98 milioni di euro (33,1 milioni nei primi nove mesi del 2008), dopo avere assorbito oneri finanziari netti per 26,3 milioni di euro (18,7 milioni nello stesso periodo del 2008).

Le imposte sono pari a 2,3 milioni di euro: **l'utile netto** ammonta perciò a 14,7 milioni di euro. Il dato si confronta con l'utile netto di 41,08 milioni di euro conseguito nei primi nove mesi del 2008. La variazione negativa (-64,2%) trova spiegazione negli effetti della valutazioni degli immobili (12,3 milioni di euro di svalutazioni nette nei primi nove mesi 2009, a fronte di rivalutazioni nette per 7,1 milioni nello stesso periodo del 2008) e nell'effetto straordinario sulle imposte registrato nell'esercizio precedente (per il contributo positivo delle imposte differite riversate a seguito dell'ingresso della Capogruppo nel regime Siiq).

Depurato da questi due fattori, **l'utile adjusted** risulta pari a 24,4 milioni di euro, in incremento di 4,5 milioni (+22,8%) rispetto all'utile netto adjusted di 19,88 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

L'indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2009 si attesta a 894,94 milioni di euro, rispetto agli 898,0 milioni del 30 giugno 2009 e ai 733,90 milioni di euro del 31 dicembre 2008. Il gearing ratio (rapporto indebitamento/mezzi propri) passa perciò da 0,99x di fine 2008 a 1,22x del 30 giugno 2009, per attestarsi a 1,21x del 30 settembre 2009.

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 30 settembre 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 settembre 2009. Tali schemi, inclusi nel resoconto intermedio di gestione, non sono oggetto di verifica da parte della società di revisione.

BUSINESS PLAN 2009-2013

Il CdA odierno ha inoltre approvato il Business Plan 2009-2013, che prevede investimenti complessivi per 745 milioni di euro di cui circa 150 milioni di euro, da collocare negli ultimi due anni del piano, saranno focalizzati su immobili commerciali ubicati in location centrali di importanti città italiane. Igd si pone l'obiettivo nel quinquennio di una crescita media annua ponderata del 9,8% per i ricavi da affitto e del 12,5% per l'EBITDA, con l'EBITDA margin (Margine Operativo Lordo sui ricavi gestionali) atteso quindi in progressivo miglioramento, dal 68% al 77%.

Il rendimento medio del portafoglio immobili di proprietà (yield) è previsto passare dall'attuale 6,3% al 6,5%. Igd stima che il market value degli immobili si espanda man mano che verranno a perfezionarsi i nuovi investimenti, fino a raggiungere i 2.240 milioni di euro nel 2013.

Il piano presenta inoltre l'obiettivo di mantenere il rapporto di indebitamento (gearing, calcolato come indebitamento finanziario netto/patrimonio netto) entro il limite di 1,5x; il picco del rapporto è previsto nel 2011.

L'Amministratore Delegato di Igd Siiq, Claudio Albertini, ha commentato: "Questo piano testimonia la nostra volontà di continuare a crescere, migliorando il profilo della redditività, come indica l'evoluzione che ci attendiamo a livello di marginalità operativa. La realizzazione del piano di investimenti potrà avvenire mantenendo il livello di indebitamento entro limiti che giudichiamo sostenibili, in considerazione della struttura del nostro indebitamento, prevalentemente orientata al lungo termine e coerente con quella dell'attivo."

“Grazie all’efficienza fiscale di cui godiamo – ha proseguito Albertini - in quanto Siiq potremo garantire nel tempo ai nostri azionisti un’adeguata remunerazione in termini di distribuzione di utili, anche oltre il minimo dell’85% degli utili del perimetro Siiq, previsto dalla normativa.”

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: 17 ipermercati, 15 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 Winmarket 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

➤ **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**

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

Conto economico consolidato

<i>importi in milioni di Euro</i>	30/09/2009 (A)	30/09/2008 (B)	Variazioni (A-B)	3° Q 2009 (C)	3° Q 2008 (D)	Variazioni (C-D)
Ricavi:	78,72	63,57	15,15	25,80	24,09	1,71
Altri proventi:	10,16	9,57	0,59	2,78	3,51	(0,73)
Totale ricavi e proventi operativi	88,88	73,14	15,74	28,58	27,60	0,98
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso	3,09	52,12	(49,03)	0,84	0,00	0,84
Costi di realizzazione lavori in corso	(3,86)	(52,12)	48,26	(0,84)	0,00	(0,84)
Risultato delle costruzioni in corso	(0,77)	0,00	(0,77)	0,00	0,00	0,00
Acquisti di materiali e servizi esterni:	20,56	20,19	0,37	6,08	7,38	(1,30)
Costi del personale	5,58	4,30	1,28	1,62	1,49	0,13
Altri costi operativi	5,83	3,59	2,24	1,74	1,55	0,19
Totale costi operativi	31,97	28,08	3,89	9,44	10,42	(0,98)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	56,14	45,06	11,08	19,14	17,18	1,96
(Ammortamenti)	(0,63)	(0,41)	(0,22)	(0,27)	(0,21)	(0,06)
(svalutazione immobilizzazioni in corso)	(3,88)	0,00	(3,88)	(0,09)	0,00	(0,09)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(8,38)	7,14	(15,52)	(0,38)	(0,96)	0,58
RISULTATO OPERATIVO	43,25	51,79	(8,54)	18,40	16,01	2,39
Proventi finanziari	2,27	3,86	(1,59)	0,21	1,29	(1,08)
Oneri finanziari	28,54	22,56	5,98	9,31	8,41	0,90
Saldo della gestione finanziaria	(26,27)	(18,70)	(7,57)	(9,10)	(7,12)	(1,98)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	16,98	33,09	(16,11)	9,30	8,89	0,41
Imposte sul reddito del periodo	2,27	(7,99)	10,26	1,73	2,03	(0,30)
UTILE DEL PERIODO	14,71	41,08	(26,37)	7,57	6,86	0,71
Attribuibile a:						
* Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	14,71	41,09	(26,38)	7,57	6,87	0,70
* Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,00	(0,01)	0,01	0,00	(0,01)	0,01

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

	30/09/2009	30/06/2009	31/12/2008	Variazioni	Variazioni
Importi in milioni di Euro	(A)	(B)	(C)	(A-B)	(A-C)
ATTIVITA' NON CORRENTI:					
Attività immateriali					
- Attività immateriali a vita definita	0,14	0,16	0,19	(0,02)	(0,05)
- Avviamento	11,84	11,72	10,75	0,12	1,09
	11,98	11,88	10,94	0,10	1,04
Attività materiali					
- Investimenti immobiliari	1.356,51	1.356,51	1.245,14	0,00	111,37
- Fabbricato	7,83	7,96	0,00	(0,13)	7,83
- Impianti e Macchinari	1,07	1,08	1,13	(0,01)	(0,06)
- Attrezzatura e altri beni	1,35	1,42	0,69	(0,07)	0,66
- Migliorie su beni di terzi	1,70	1,66	1,66	0,04	0,04
- Immobilizzazioni in corso	233,59	227,25	241,89	6,34	(8,30)
	1.602,05	1.595,88	1.490,51	6,17	111,54
Altre attività non correnti					
- Attività per imposte anticipate	11,07	10,73	8,10	0,34	2,97
- Crediti vari e altre attività non correnti	7,30	9,02	6,63	(1,72)	0,67
- Attività finanziarie non correnti	0,02	0,02	0,03	0,00	(0,01)
	18,39	19,77	14,76	(1,38)	3,63
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.632,42	1.627,53	1.516,21	4,89	116,21
ATTIVITA' CORRENTI:					
Rimanenze per lavori in corso	53,09	52,25	49,97	0,84	3,12
Rimanenze	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00
Crediti commerciali e altri crediti	13,11	13,02	10,75	0,09	2,36
Altre attività correnti	49,23	52,74	31,36	(3,51)	17,87
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0,08	0,94	0,71	(0,86)	(0,63)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	45,85	16,30	65,89	29,55	(20,04)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	161,37	135,26	158,69	26,11	2,68
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	1.793,79	1.762,79	1.674,90	31,00	118,89
PATRIMONIO NETTO:					
quota di pertinenza della Capogruppo	742,65	737,03	742,82	5,62	(0,17)
quota di pertinenza di terzi	0,00	0,00	0,06	0,00	(0,06)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	742,65	737,03	742,88	5,62	(0,23)
PASSIVITA' NON CORRENTI:					
Passività finanziarie non correnti	759,23	731,04	598,04	28,19	161,19
Fondo TFR	0,56	0,52	0,50	0,04	0,06
Passività per imposte differite	41,72	41,02	41,38	0,70	0,34
Fondi per rischi ed oneri futuri	1,15	0,75	2,55	0,40	(1,40)
Debiti vari e altre passività non correnti	31,85	31,92	37,73	(0,07)	(5,88)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	834,51	805,25	680,20	29,26	154,31
PASSIVITA' CORRENTI:					
Passività finanziarie correnti	181,66	184,22	202,49	(2,56)	(20,83)
Debiti commerciali e altri debiti	21,50	21,86	30,86	(0,36)	(9,36)
Passività per imposte correnti	8,37	8,59	9,89	(0,22)	(1,52)
Altre passività correnti	5,10	5,84	8,58	(0,74)	(3,48)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	216,63	220,51	251,82	(3,88)	(35,19)
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.051,14	1.025,76	932,02	25,38	119,12
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	1.793,79	1.762,79	1.674,90	31,00	118,89