

COMUNICATO STAMPA

Gruppo IGD: Market Value pari a 1.004 milioni di euro al 31 dicembre 2007

IGD Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A., Blue Chip attiva nel settore immobiliare della grande distribuzione le cui azioni sono quotate nel segmento MIBEX di Borsa Italiana, comunica che le valutazioni indipendenti effettuate sul proprio patrimonio immobiliare da CB Richard Ellis attestano una Market Value complessiva di Gruppo pari a 1.004 milioni di euro al 31 dicembre 2007. L'incremento annuo, a rete costante, è di 34 milioni di euro.

Il Market Value si attesta a 945 milioni di euro al netto della valutazione del portafoglio immobiliare relativa al 50% di RGD "Riqualificazione Grande Distribuzione", joint venture paritetica tra Beni Stabili e IGD.

Il contributo più rilevante all'aumento della dimensione del portafoglio deriva dal centro commerciale "Millenium" di Rovereto (TN), acquisito a febbraio 2007, e dal centro commerciale di Mondovì (CN), inaugurato in novembre. In particolare si sottolinea, come quest'ultimo, grazie alla buona performance commerciale, a distanza di soli due mesi dall'apertura evidenzia, secondo la perizia, un incremento di valore rispetto al prezzo di acquisto.

Rispetto alla valutazione condotta al 30 giugno 2007, il tasso di capitalizzazione finale medio utilizzato per le valutazioni (Exit Cap Rate) passa dal 6,06% al 6,04%, a conferma di una sostanziale stabilità del mercato immobiliare retail italiano e del portafoglio immobiliare di qualità di IGD, il quale, posizionato in 'location' valide, ha capacità di consolidare i propri ricavi su livelli sostenibili.

Il Gruppo IGD migliora la propria marginalità, mantenendo stabile il costo medio ponderato del capitale e migliorando quindi l'IRR che passa dall'8,16% all'8,21% nel medesimo arco temporale. Il WACC aumenta solo marginalmente dal 6,84% del 30 giugno 2007 al 6,88%, in quanto al 30 giugno buona parte dell'aumento del costo denaro era già stato scontato.

Il portafoglio di IGD riflette un buon equilibrio nella sua articolazione per grado di maturità dei centri commerciali in portafoglio: solo l'11% dei centri sono infatti nella fase di start-up (da 1 a 3 di vita) ; il 58% del portafoglio attraversa la fase di consolidamento della quota di mercato, che va dai 3 ai 5 anni di vita e che prospetta ulteriori spazi di crescita per i ricavi da locazione; il restante 31%, presente da oltre 5 anni, può esprimere ricavi stabili grazie a una posizione consolidata.

"L'incremento di valore, nell'arco di soli due mesi, del nostro centro di Mondovì – commenta l'Amministratore Delegato, Filippo Carbonari – testimonia la validità del modello di business di IGD: realizziamo infatti una parte sostanziale della creazione di valore complessiva attraverso quella gestione attiva dei centri e soprattutto attraverso l'attività di commercializzazione degli spazi (agency) che curiamo direttamente sui nostri investimenti. Nel caso specifico di Mondovì – ha aggiunto Filippo Carbonari – i risultati commerciali che abbiamo fin qui maturato riceveranno



ulteriore impulso dalla prossima apertura del factory outlet – di proprietà di terzi – adiacente al nostro centro commerciale.”

“Dopo la forte fase di crescita dei valori immobiliari del segmento commerciale del 2006, il 2007 ha dimostrato che chi in passato ha operato in modo selettivo e puntando alla sostenibilità dei canoni con ottica di creazione del valore nel lungo periodo, oggi può riscontrare un consolidamento dei Cap Rate e, quindi, dei relativi valori immobiliari” - ha concluso l'Amministratore Delegato di IGD - “I nostri tassi di occupazione rimangono superiori alla media di settore; questo, insieme alla capacità di estrarre ricavi sostenibili attraverso la gestione dei centri, ci consente di potere confermare gli obiettivi contenuti nel piano strategico 2008-2010”.

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 1.004 milioni di euro alla data del 31 dicembre 2007; tale patrimonio è costituito da 10 gallerie commerciali, 13 ipermercati, 1 retail park e 2 terreni oggetto di sviluppi. Il Gruppo possiede inoltre due centri commerciali nella joint venture RGD “Riqualificazione Grande Distribuzione”. 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.

Contatti:
Maria Grazia Mantini
IR Advisor
Tel. +39 02 4548 8980
mariagrazia.mantini@bluearrow.it

Arianna Braghieri
Federico Steiner
Barabino & Partners
Tel. + 39 02 7202 3535
a.braghieri@barabino.it
f.steiner@barabino.it

Raffaella Nicotra
IGD - IR Assistant
Tel. +39 051 5069 390
raffaella.nicotra@gruppoigd.it

Bologna, 13 marzo 2008