

COMUNICATO STAMPA

IGD SIIQ SPA: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2010

Risultati in crescita nel primo trimestre dell'esercizio:

- **Ricavi Totali: 29,90 milioni di euro (in aumento del 11,53% rispetto ai 26,81 milioni di euro al 31 marzo 2009)**
- **Margine Operativo Lordo (EBITDA): 20,10 milioni di euro (in incremento del 17,74% rispetto ai 17,07 milioni di euro al 31 marzo 2009)**
- **EBITDA MARGIN: 71,58% (in crescita del 4,71% rispetto al 68,36% al 31 marzo 2009)**
- **Risultato Operativo (EBIT): 19,62 milioni di euro (in aumento del 18,64% rispetto ai 16,54 milioni di euro al 31 marzo 2009)**
- **Utile Netto: 8,46 milioni di euro (in crescita del 15,89% rispetto ai 7,30 milioni di euro al 31 marzo 2009)**
- **Indebitamento finanziario netto di 1,029 miliardi di euro (era 1,027 miliardi di euro al 31 dicembre 2009)**

Bologna, 13 maggio 2010. Il Consiglio di Amministrazione di **IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.** ("IGD" o la "Società"), società attiva nel settore immobiliare della grande distribuzione e quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana, riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di Gilberto Coffari, ha esaminato e approvato il **Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2010**, che ha registrato **Ricavi pari a 29,90 milioni di euro (+11,53% rispetto al primo trimestre 2009)** e un **Utile Netto** del periodo pari a **8,46 milioni di euro (+15,89% rispetto al primo trimestre 2009)**.

Principali Risultati al 31 marzo 2010

Al 31 marzo 2010, il Gruppo IGD ha realizzato **Ricavi Totali** pari a **29,90 milioni di euro, in crescita del 11,53%** rispetto ai 26,81 milioni di euro registrati nel primo trimestre dell'esercizio 2009. Tale incremento è principalmente riconducibile agli effetti delle nuove aperture effettuate nel corso del 2009. In particolare, la crescita più significativa è stata registrata nell'area del *core business* del Gruppo IGD, dove i ricavi da attività locativa sono incrementati, rispetto allo stesso periodo del 2009, del 12,03%. I ricavi da servizi, pari a 1,12 milioni di euro, sono aumentati del 21,69% rispetto allo stesso periodo del 2009.

Il **Margine Operativo Lordo (EBITDA)** al 31 marzo 2010 del Gruppo IGD è risultato pari a **20,10 milioni di euro**, con un **incremento del 17,74%** rispetto ai 17,07 milioni di euro registrati al 31 marzo 2009.

L'**Ebitda Margin**, calcolato sui ricavi gestionali, è **pari al 71,58%, in crescita del 4,71%** rispetto al dato relativo al primo trimestre dell'esercizio 2009, quando era pari al 68,36%.

I **costi diretti**, comprensivi dei costi del personale diretto, sono pari a 5,82 milioni di euro, in crescita dell'1,93% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, con un incremento meno che proporzionale rispetto ai ricavi da attività locativa. Le **spese generali**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 2,23 milioni di euro, in leggero calo rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente.

Al 31 marzo 2010, il **Risultato Operativo (EBIT)** del Gruppo IGD è pari a **19,62 milioni di euro, in aumento del 18,64%** rispetto ai 16,54 milioni di euro registrati al 31 marzo 2009.

Il carico fiscale corrente e differito, pari a 1,30 milioni di euro al 31 marzo 2010, presenta un'incidenza sul risultato prima delle imposte (*tax rate*) del 13,39%.

L'**Utile Netto** consolidato di Gruppo al 31 marzo 2010 è pari a **8,46 milioni di euro, in crescita del 15,89%** rispetto ai 7,30 milioni di euro registrati al 31 marzo 2009. Tale incremento è principalmente riconducibile alla crescita dei ricavi per effetto delle nuove aperture avvenute nel corso del 2009.

Il **Funds from Operations (FFO)**¹, indicatore significativo per la valutazione della performance delle società immobiliari in regime SIIQ, al 31 marzo 2010 è pari a 9,89 milioni di euro, registrando un incremento dell'11,63%, rispetto al 31 marzo 2009 quando era pari a 8,86 milioni di euro.

L'**indebitamento Finanziario Netto** al 31 marzo 2010 del Gruppo IGD è pari a **1,029 miliardi di euro**, sostanzialmente invariato rispetto al 31 dicembre 2009, quando era pari a 1,027 miliardi di euro.

“Siamo molto soddisfatti dei buoni risultati raggiunti dal nostro Gruppo anche in questo primo trimestre del 2010, un periodo ancora difficile a causa del perdurare delle incertezze e dei rischi connessi al trend sfavorevole che caratterizza il quadro macroeconomico, con particolare riferimento alla instabilità dei mercati finanziari, al calo dei consumi e con ripercussioni sul settore immobiliare, sia italiano che internazionale” ha dichiarato **Claudio Albertini, Amministratore Delegato di IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.** *“In tale contesto il Gruppo IGD intende perseguire nel proprio piano di sviluppo, che prevede l'acquisizione di due nuovi centri commerciali (Palermo e Conegliano Veneto) nel 2010 oltre ad una riqualificazione del portafoglio esistente e all'avanzamento degli investimenti in portafoglio”.*

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato l'approvazione del progetto di fusione per incorporazione in Igd Immobiliare grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. della società Faenza Sviluppo - Area Marcucci S.r.l. e proprietaria del centro commerciale Le Maioliche a Faenza.



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 Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2010 verrà messo a disposizione di chiunque ne faccia richiesta presso la sede sociale e Borsa Italiana S.p.A. e sarà inoltre consultabile nella sezione Investor Relations del sito internet della Società www.gruppoigd.it nei termini di legge.



¹ Indice di riferimento usato nel mercato del *real estate* che definisce il *cash flow* partendo dall'utile, al netto delle imposte, delle svalutazioni, del *fair value* e degli ammortamenti.

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

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. 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. Il Gruppo è quotato sul segmento STAR di Borsa Italiana ed è ad oggi l'unica SIIQ (società di investimento immobiliare quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare di Igd, valutato in 1.724,86 milioni di euro al 31 dicembre 2009, comprende in Italia: 17 ipermercati, 16 gallerie commerciali, 4 terreni oggetto di sviluppo diretto, un immobile per trading, 6 ulteriori proprietà immobiliari, nonché tre centri commerciali attraverso Rgd, joint venture al 50% con Beni Stabili. Dal momento dell'acquisizione della società Winmarkt 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

IMAGE BUILDING
Simona Raffaelli, Alfredo Mele, Valentina Bergamelli
+39 02 89011300
igd@imagebuilding.it

Il comunicato è disponibile anche sul sito www.gruppoigd.it, nella sezione Investor Relations, e sul sito www.imagebuilding.it, nella sezione Sala Stampa.



Si allegano di seguito gli schemi riclassificati di conto economico, stato patrimoniale e rendiconto finanziario del Gruppo IGD al 31 marzo 2010. Tali schemi riclassificati non sono oggetto di verifica da parte della società di revisione.

Conto economico consolidato

<i>importi in milioni di Euro</i>	31/03/2010 (A)	31/03/2009 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi:	26,88	24,00	2,88
Altri proventi:	3,02	2,81	0,21
Totale ricavi e proventi operativi	29,90	26,81	3,09
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso	1,37	0,97	0,40
Costi di realizzazione lavori in corso	(1,30)	(0,87)	(0,43)
Risultato delle costruzioni in corso	0,07	0,10	(0,03)
Acquisti di materiali e servizi esterni:	6,11	6,15	(0,04)
Costi del personale	1,86	1,81	0,05
Altri costi operativi	1,90	1,88	0,02
Totale costi operativi	9,87	9,84	0,03
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	20,10	17,07	3,03
(Ammortamenti)	(0,21)	(0,16)	(0,05)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(0,27)	(0,37)	0,10
RISULTATO OPERATIVO	19,62	16,54	3,08
Proventi finanziari	0,10	1,85	(1,75)
Oneri finanziari	9,96	9,31	0,65
Saldo della gestione finanziaria	(9,86)	(7,46)	(2,40)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	9,76	9,08	0,68
Imposte sul reddito del periodo	1,30	1,78	(0,48)
UTILE DEL PERIODO	8,46	7,30	1,16
Attribuibile a:			
* Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	8,46	7,30	1,16
* Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,00	0,00	0,00

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

<i>Importi in milioni di Euro</i>	31/03/2010 (A)	31/12/2009 (B)	Variazioni (A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
- Attività immateriali a vita definita	0,10	0,12	(0,02)
- Avviamento	12,05	12,02	0,03
	12,15	12,14	0,01
Attività materiali			
- Investimenti immobiliari	1.586,82	1.586,82	0,00
- Fabbricato	7,81	7,86	(0,05)
- Impianti e Macchinari	0,96	1,01	(0,05)
- Attrezzatura e altri beni	1,47	1,53	(0,06)
- Migliorie su beni di terzi	1,59	1,67	(0,08)
- Immobilizzazioni in corso	137,96	132,40	5,56
	1.736,61	1.731,29	5,32
Altre attività non correnti			
- Attività per imposte anticipate	14,02	12,16	1,86
- Crediti vari e altre attività non correnti	4,34	4,76	(0,42)
- Attività finanziarie non correnti	0,02	0,02	0,00
	18,38	16,94	1,44
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.767,14	1.760,37	6,77
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze per lavori in corso	56,48	55,11	1,37
Rimanenze	0,01	0,01	0,00
Crediti commerciali e altri crediti	13,56	12,31	1,25
Altre attività correnti	54,38	56,56	(2,18)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	2,83	0,68	2,15
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	22,12	35,86	(13,74)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	149,38	160,53	(11,15)
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	1.916,52	1.920,90	(4,38)
PATRIMONIO NETTO:			
quota di pertinenza della Capogruppo	751,21	747,53	3,68
quota di pertinenza di terzi	0,00	0,00	0,00
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	751,21	747,53	3,68
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività finanziarie non correnti	875,51	866,68	8,83
Fondo TFR	0,59	0,55	0,04
Passività per imposte differite	48,95	48,03	0,92
Fondi per rischi ed oneri futuri	1,24	0,97	0,27
Debiti vari e altre passività non correnti	32,50	31,94	0,56
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	958,79	948,17	10,62
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	178,54	197,70	(19,16)
Debiti commerciali e altri debiti	11,86	14,68	(2,82)
Passività per imposte correnti	8,51	7,51	1,00
Altre passività correnti	7,61	5,31	2,30
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	206,52	225,20	(18,68)
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.165,31	1.173,37	(8,06)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	1.916,52	1.920,90	(4,38)

Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO PER IL PERIODO CHIUSO AL 31/03/2010 31/03/2009

(In milioni di Euro)

FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI PERIODO:

Utile dell'esercizio	8,46	7,30
<i>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</i>		
<i>(Plusvalenze) minusvalenze e altre poste non monetarie</i>	2,85	3,70
<i>Ammortamenti</i>	0,21	0,16
<i>Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite</i>	0,56	1,03
<i>Variazione del fair value degli investimenti immobiliari</i>	0,27	0,37
<i>Variazione delle rimanenze dei Lavori in corso</i>	(1,37)	(0,97)
<i>Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti</i>	1,35	(30,34)
<i>Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti</i>	1,29	(3,47)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (a)	13,63	(22,22)
<i>Investimenti in immobilizzazioni</i>	(5,77)	(95,07)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	(5,77)	(95,07)
<i>Variazione di attività finanziarie non correnti</i>	0,00	(0,01)
<i>Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti</i>	(1,27)	(0,07)
<i>Differenza cambio di conversione delle disponibilità liquide</i>	0,07	(1,16)
<i>Variazione del capitale di terzi</i>	0,00	(0,06)
<i>Variazione indebitamento finanziario corrente</i>	(20,58)	(14,74)
<i>Variazione indebitamento finanziario non corrente</i>	0,20	109,19
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	(21,59)	93,15
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	(13,74)	(24,13)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	35,86	65,89
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	22,12	41,76