

COMUNICATO STAMPA

Gruppo IGD: Il Consiglio di Amministrazione approva i risultati di esercizio al 31 dicembre 2007

- **Valore della Produzione a 77,06 milioni di Euro, non confrontabile con i 106,00 milioni di Euro del 2006**
- **Margine Operativo Lordo (EBITDA) a 47,92 milioni di Euro (+11,2% rispetto al 2006)**
- **Risultato Operativo (EBIT) a 78,28 milioni di Euro (-21,4% rispetto al 2006, per il minore contributo dalle variazioni del fair value del portafoglio immobiliare)**
- **Utile Netto a 52,32 milioni di Euro (-7,70% rispetto al 2006)**
- **Proposto un dividendo di 0,056 Euro per azione (+60% rispetto al 2006)**
- **Market Value al 31 dicembre 2007 aggiornato a 1007,80 milioni di Euro, per integrazione della valutazione del terreno di San Benedetto del Tronto, pari a 3,8 milioni di Euro.**

Il Consiglio di Amministrazione di IGD S.p.A., Blue Chip attiva nel settore immobiliare della grande distribuzione le cui azioni sono quotate nel segmento MIBEX di Borsa Italiana, ha esaminato oggi i risultati relativi all'esercizio 2007, che confermano il raggiungimento degli obiettivi pluriennali previsti dal Gruppo.

L'esercizio 2007 si è chiuso con un Valore della Produzione pari a 77,06 milioni di Euro. Nell'esercizio precedente tale voce, che risultava pari a 106,00 milioni di Euro, era fortemente influenzata dai 43,63 milioni di Euro di proventi generati dalla cessione dell'ampliamento della Galleria Commerciale di Centro Leonardo a Imola, avvenuta nel novembre 2006. L'operazione ha determinato una plusvalenza di 3,47 milioni di Euro. Esclusa tale cessione, il Totale Ricavi del 2007 di 77,06 milioni di Euro si confronta perciò con i 66,41 milioni di Euro dell'esercizio 2006, indicando un aumento del 16,1%.

I ricavi del 2007 beneficiano dell'allargamento del perimetro rispetto al 2006: il Centro Sarca ha contribuito per 12 mesi, contro i 3 del 2006; la Millennium Gallery ha contribuito per 10 mesi; la joint venture RGD ha contribuito per il 50%, da fine marzo 2007; il centro Mondovì, infine, dalla sua apertura del 7 novembre 2007.

Altra componente positiva dell'evoluzione del Totale Ricavi sono i Ricavi da Servizi, cresciuti rispetto al 2006 del 34,337% a 4,27 milioni di Euro, grazie a nuovi mandati e 4 commercializzazioni avvenute nell'anno 2007. L'incidenza dei Ricavi da Servizi sul Totale Ricavi raggiunge perciò il 5,97%, valore superiore al 5% indicato nel Piano strategico 2008-2012. Le percentuali menzionate, rispettivamente del 5,97% e del 5%, non sono rilevabili dal bilancio in quanto non tengono conto dei ricavi da pilotage per apertura centri: tali ricavi nelle riclassifiche gestionali non sono considerati, in quanto trovano naturale compensazione con i relativi costi di pilotage.

Il Margine Operativo Lordo (EBITDA), pari a 47,92 milioni di Euro, è in crescita dell'11,2% rispetto ai 43,08 milioni di Euro dell'esercizio 2006.

Il Margine Operativo Netto (EBIT), pari a 78,28 milioni di Euro, evidenzia un decremento del 21,4% rispetto ai 99,56 milioni di Euro dell'esercizio 2006, per effetto della dinamica verificatasi nel fair value del portafoglio immobiliare di IGD. Il 2007 ha infatti visto consolidare i valori immobiliari dopo la crescita elevatissima del 2006 dovuta ai trend di mercato particolarmente favorevoli.

Il Risultato prima delle Imposte è pari a 63,71 milioni di Euro, mentre l'Utile Netto, pari a 52,32 milioni di Euro, si riduce del 7,70% rispetto ai 56,68 milioni di Euro dell'esercizio 2006, per effetto della dinamica del fair value prima descritta.

L'Indebitamento Finanziario Netto, che al 31 dicembre 2007 si è attestato a 341,62 milioni di Euro, rimane perciò sostanzialmente stabile rispetto ai 338,06 milioni di Euro del 31 dicembre 2006.

Il rafforzamento patrimoniale conseguente all'aumento di capitale del maggio 2007 riduce perciò il Gearing Ratio (rapporto indebitamento/mezzi propri) a 0,46x, rispetto a 0,58x di fine 2006. Il Gruppo IGD dimostra così ampia capacità residua di finanziare la crescita futura a fronte di un obiettivo di gearing di 1,5x indicato nel Business Plan 2008-2012.

"I risultati del 2007 – ha dichiarato Filippo Carbonari, Amministratore Delegato di IGD – indicano che è stato premiante seguire una politica di sviluppo sempre più selettiva, focalizzata sulla realizzazione di nuovi centri commerciali e di nuovi formati. La crescita dei ricavi, trainata anche dallo sviluppo del portafoglio immobiliare già operativo, testimonia inoltre la nostra capacità di mettere a frutto in maniera ottimale gli spazi che abbiamo a disposizione. L'accelerazione sul fronte degli investimenti – ha proseguito l'Amministratore Delegato – è stata resa possibile da una equilibrata situazione patrimoniale e dalla disponibilità finanziaria, che oggi rappresenta un importante vantaggio competitivo".

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 0,056 euro per azione, in pagamento il 2 maggio 2008, con stacco cedola in data 28 aprile 2008.

Il dividendo di competenza dell'esercizio 2007 di 0,056 euro per azione è in aumento del 60% rispetto al 2006 (0,035 euro cent per azione).

Il Market Value del Gruppo IGD al 31 dicembre 2007 è pari a 1.007,80 milioni di Euro e non a 1.004,00 milioni di Euro come indicato nel comunicato del 13 marzo 2008. Tale integrazione tiene conto del terreno acquisito a San Benedetto del Tronto per l'ampliamento dell'attigua galleria commerciale, la cui valutazione da parte di CB Richard Ellis - omessa nel valore riportato nel precedente comunicato - ammonta a 3,8 milioni di Euro.

* * *

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di IGD 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 2007, 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 2007. Tali schemi riclassificati, inclusi nella relazione sulla gestione, non sono oggetto di verifica da parte della società di revisione.

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 1.007,80 milioni di euro alla data del 31 dicembre 2007; tale patrimonio è costituito da 10 gallerie commerciali, 14 ipermercati, 3 terreni oggetto di sviluppi e due centri commerciali nella jv RGD. 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.

Bologna, 21 marzo 2008

Contatti Investor Relations:

Maria Grazia Mantini
IR Advisor – Blue Arrow srl
Tel. +39 02 4548 8980
mariagrazia.mantini@bluearrow.it

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

Contatti Media Relations:

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

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO (€)

	31-Dec-07	31-Dec-06	Variazioni
	(a)	(a)	(a-b)
Ricavi	67,135,721	57,834,190	9,301,531
Altri proventi:	9,928,243	48,165,649	(38,706,420)
- altri proventi da cessione Centro Leonardo	0	43,060,636	(43,060,636)
- altri proventi da correlate	655,560	186,546	
- altri proventi	9,272,683	4,918,467	4,354,216
Totale ricavi e proventi operativi	77,063,964	105,999,839	-29,404,889
Acquisti di materiali e servizi esterni	21,802,467	42,913,812	(21,111,345)
Costi del personale	4,035,230	3,014,159	1,021,071
Altri costi operativi	3,310,412	3,030,170	280,242
Variazione delle rimanenze	0	13,957,444	(13,957,444)
Totale costi operativi	29,148,109	62,915,585	(33,767,476)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI			
	47,915,855	43,084,254	4,362,587
Ammortamenti	299,312	527,165	(227,853)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	30,662,637	56,998,585	(26,335,948)
RISULTATO OPERATIVO	78,279,180	99,555,674	(21,745,508)
Proventi finanziari	6,099,931	1,222,305	4,877,626
Oneri finanziari	20,671,533	9,201,993	11,469,540
Saldo della gestione finanziaria	(14,571,602)	(7,979,688)	(6,591,914)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	63,707,578	91,575,986	(28,337,422)
Imposte sul reddito del periodo	11,392,184	34,896,018	(23,503,834)
UTILE DEL PERIODO	52,315,394	56,679,968	(4,833,588)
<i>Attribuibile a:</i>			
* Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	52,314,947	56,679,968	
* Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	447	0	

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO (€)			
	31-Dec-07	31-Dec-06	Variazioni
	(a)	(a)	(a-b)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
- Attività immateriali a vita definita	6,573	8,009	(1,436)
- Avviamento	26,670,142	21,636,613	5,033,529
	<u>26,676,715</u>	<u>21,644,622</u>	<u>5,032,093</u>
Attività materiali			
- Investimenti immobiliari	947,805,000	801,357,000	146,448,000
- Impianti e Macchinari	327,977	345,821	(17,844)
- Attrezzatura	457,426	151,788	305,638
- Migliorie su beni di terzi	123,236	229,483	(106,247)
- Immobilizzazioni in corso	168,146,519	145,607,470	22,539,049
	<u>1,116,860,158</u>	<u>947,691,562</u>	<u>169,168,596</u>
Altre attività non correnti			
- Attività per imposte anticipate	2,877,024	2,527,106	349,918
- Crediti vari e altre attività non correnti	18,017,502	10,593,729	7,423,773
- Attività finanziarie non correnti	5,653,815	3,441,200	2,212,615
	<u>26,548,341</u>	<u>16,562,035</u>	<u>9,986,306</u>
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1,170,085,214	985,898,219	184,186,995
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze	0	0	0
Crediti commerciali e altri crediti	9,507,926	7,132,193	2,375,733
Crediti commerciali e altri crediti vs. parti correlate	135,344	3,173,411	(3,038,067)
Altre attività correnti	19,475,400	16,894,679	2,580,721
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	40,452,059	0	40,452,059
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	61,850	7,069	54,781
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	123,073,893	20,492,172	102,581,721
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	192,706,472	47,699,524	145,006,948
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	1,362,791,686	1,033,597,743	329,193,943
PATRIMONIO NETTO:			
quota di pertinenza della Capogruppo	741,013,464	580,330,820	160,682,644
quota di pertinenza di terzi	156,738	7,714	149,024
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	741,170,202	580,338,534	160,831,668
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività finanziarie non correnti	478,095,641	179,063,610	299,032,031
Fondo TFR	363,872	285,678	78,194
Passività per imposte differite	90,450,358	61,541,143	28,909,215
Fondi per rischi ed oneri futuri	642,753	502,184	140,569
Debiti vari e altre passività non correnti	196,550	173,933	22,617
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	11,537,183	11,620,655	(83,472)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	581,286,356	253,187,203	328,099,153
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	29,277,057	182,838,098	(153,561,041)
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	3,488,888	97,920	3,390,968
Debiti commerciali e altri debiti	3,552,225	12,620,136	(9,067,911)
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	920,295	2,057,524	(1,137,229)
Passività per imposte correnti	939,150	1,100,372	(161,222)
Altre passività correnti	2,157,513	1,357,956	799,557
Altre passività correnti vs. parti correlate		0	0
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	40,335,128	200,072,006	(159,736,878)
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	621,621,484	453,259,209	168,362,275
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	1,362,791,686	1,033,597,743	329,193,943